



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 11.03.2020
Møtestad: Kommunehuset, Frekhaug
Møtetid: 12.15 - 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
ca kl. 08.50 - Refskar, sak 034/20
ca kl. 09.35 - Flatøy, sak 035/20
ca kl. 10.05 - Alverstraumen kai, sak 036/20
ca kl. 11.00 - Eide Ytre, sak 037/20

Sakliste

Saknr	Tittel
030/20	Godkjenning av innkalling og sakliste
031/20	Godkjenning av møteprotokoll – 05.02.2020
032/20	Delegerte saker
033/20	Referatsaker
034/20	Klage på avslag om dispensasjon for opparbeiding av veg til naust - gbnr 338/76 Refskar
035/20	Klage på vedtak om avslag - gbnr 1/4 Flatøy
036/20	Detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai - 1. gongs handsaming
037/20	Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust - gbnr 234/43 Eide ytre
038/20	2. gongs handsaming - Kommunal områdereguleringsplan Rylandshøgda, gnr. 343
039/20	3.gongs handsaming - Kommunal detaljreguleringsplan Meland kyrkjegard, Gnr. 316/317
040/20	Klage på avslag - flytebyggje - gbnr 195/88 Leiknes
041/20	Klage på avslag om frådelling etter jordlova - gbnr. 443/11 Toska
042/20	Klage på avslag om frådelling etter jordlova - Gbnr. 498/9 Mellingen frå gbnr. 496/3 Pletten
043/20	Byggesak GBNR 312/14 Nedre Tveit - dispensasjon frå LNF for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad
044/20	Byggesak GBNR 429/8 Vågenes øvre - dispensasjon frå LNF oppføring av

	driftsbygning
045/20	Dispensasjonssak - gbnr 419/10, 4 frådelling av tun med naust Risnes
046/20	Saksframlegg: dispensasjon frå LNF - frådelling av bustad nr.2 på garden gbnr 242/6 Eidsheim
047/20	Klage på avslag om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/1, 25 og 63 Fløksand
048/20	Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy
049/20	Søknad om dispensasjon frå plankrav og løyve til oppføring av fritidsbustad - GBNR 464/114 Haugstad
050/20	Dispensasjon og løyve til oppføring av terrasse GBNR 123/43 Risa
051/20	Søknad om dispensasjon frå arealføremål - Gbnr 196/60 Midtgård
052/20	Tilsynsstrategi for Alver kommune 2020-2022
053/20	Meldingar og orieneringar til Utval for areal, plan og miljø

4. mars 2020

Malin Helene Andvik
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv:

JournalpostID: 32T

Saksbehandlar:

Dato: 03.03.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
030/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv:

JournalpostID: 32T

Saksbehandlar:

Dato: 03.03.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
031/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Arkiv:

JournalpostID: 32T

Saksbehandlar:

Dato: 03.03.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
032/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggende saker:

186/20, Løyve til deling etter jordlova - gbnr 242/6 Eidsheim

196/20, Adressetildeling Eidavegen 316

181/20, Adressetildeling Elvavegen 25, 27

180/20, Adressetildeling Fagervollen 61

215/20, Adressetildeling Kolåsvegen 103

179/20, Adressetildeling Prestmarkvegen 3C

221/20, Avslag på søknad om dispensasjon og etablering av 2 tomannsbustadar - gbnr 445/68 Manger nedre

137/20, Avvisning av klage på endra arealføremål i kommuneplanens arealdel

174/20, Avvist søknad om frådeling av 4 bustadeigedomar - gbnr 126/14 Hope

067/20, Dispensasjon for utviding av altan og etablering av vass- og avløpsanlegg - gbnr 81/3 Risøy

182/20, Dispensasjon frå byggegrense til kommunal veg - gbnr 424/103 Bø

232/20, Dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 104/36 Haukås (Lindås)

213/20, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - GBNR 416/9 Mjøs

194/20, Dispensasjon og løyve til endring - Næringsbygg - GBNR 137/760 Alver

185/20, Dispensasjon og løyve til etablering av einebustad - gbnr 107/16 Kolås

172/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av skytebanehall - gbnr 176/26 Spurkeland

160/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg/fasadeendring - gbnr 103/1 Fjellanger

195/20, Dokumentet utgår: Adressetildeling Eidavegen 316

166/20, Ferdigattest einebustad gbnr. 429/57 Vågenes

159/20, Ferdigattest - gbnr 1/238 Flatøy

211/20, Ferdigattest - GBNR 102/130 Vabø

165/20, Ferdigattest - gbnr 102/20 Vabø

199/20, Ferdigattest - gbnr 127/146 Mongstad

190/20, Ferdigattest - gbnr 309/210 Hjertås

189/20, Ferdigattest - gbnr 322/207 Mjåtveit

123/20, Ferdigattest - gbnr 323/66 tilbygg, fasadeendring Frekhaug stål AS

126/20, Ferdigattest - gbnr 323/68 Meieri bygget ombygging Frekhaug

168/20, Ferdigattest - gbnr 500/1/1 Gjerde

210/20, Ferdigattest - GBNR 62/14 Tofting

148/20, Ferdigattest - gbnr 345/35 tilbygg til einebustad

132/20, Ferdigattest - Gbnr 429/58 Vågenes Øvre

225/20, Ferdigattest einebustad - gbnr 24/50 Fammestad

147/20, Ferdigattest einebustad - gbnr 484/1 Haukeland Søndre

191/20, Ferdigattest etablering av slamavskiljar - GBNR 11/18 Hølleland

134/20, Ferdigattest for terrasse - gbnr 108/315 Lindås

120/20, Ferdigattest for tilbygg til næringsbygg - gbnr 209/35 Høyland

161/20, Ferdigattest for tilbygg til Velferdssenteret Manger - gbnr 445/432 Manger nedre

169/20, Ferdigattest garasje - gbnr 38/93 Hodne

139/20, Ferdigattest mur - gbnr 137/563 Alver

151/20, Ferdigattest reinseanlegg - gbnr 496/24 Pletten

198/20, Ferdigattest tilbygg - GBNR 173/90 Rydland

157/20, Ferdigattest tilbygg bustad og garasje - gbnr 416/6 Mjøs

136/20, Ferdigattest tilbygg driftsbygning - gbnr 430/9 Vågenes Indre

178/20, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 490/3 Hole

154/20, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 416/42 Mjøs

141/20, Ferdigattest tilbygg og parkeringsplass - gbnr 188/198 Gjervik ytre

200/20, Ferdigattest utviding av flytebrygge - gbnr 123/59 Risa

122/20, Ferdigattest utviding av tankgård, ny tankgård, miksehall etc - gbnr 127/62 og 90 Mongstad

216/20, Forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 24/155 Fammestad

222/20, Forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 24/4 og 154 Fammestad

153/20, GBNR 305/2 og 3 - Dispensasjon frå arealformål LNF og sikringssone H_190 i KDP for løyve til gjennomføring av grunnundersøkingar

129/20, Godkjenning - endringsløyve for plassering av to bustader i rekke med dispensasjon - gbnr 310/160 Holme

142/20, Godkjenning - løyve til oppføring av lagerhall - gbnr 309/190 Hjertås

118/20, Godkjenning - løyve til oppføring av veg - gbnr 1/339 Flatøy

187/20, Godkjenning - løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 468/65 Askeland

209/20, Godkjenning av søknad om konsesjon GBNR 6/3, 7/4, 7/5, 229/7, 230/3, 231/45 og 232/5 i Alver

011/20, Igangsetjingsløyve (4) for råbygg og sanitæranlegg - gbnr 137/821 Alver

057/20, Igangsetjingsløyve (5) og løyve til endra plassering av mur mellom SGS2 og SGS5 - GBNR 137/821 Alver

224/20, Igangsetjingsløyve for heile tiltaket - gbnr 190/1 og 190/2 Grøttveit

231/20, Igangsetjingsløyve for heile tiltaket - gbnr 11/84 Hølleland

176/20, Igangsettingsløyve for - gbnr 323/1 Frekhaug

214/20, Igangsettingsløyve for betongarbeider Blokk C og D felt B9 Langheiane - gbnr 188/776 Gjervik ytre

233/20, Igangsettingsløyve for resten av tiltaket, med endring av ansvarsrettar - tomt 5 - gbnr 477/87 Solheim vestre

192/20, Korrigert ferdigattest for tilbygg til einebustad og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - GBNR 422/16, 37 Rikstad

140/20, Korrigert vedtak ferdigattest mur - gbnr 137/563 Alver

163/20, Løyve til endring av godkjend tiltak - gbnr 62/14 Tofting

162/20, Løyve til endring og godkjenning av personleg ansvarsrett - gbnr 195/171 Leiknes

156/20, Løyve til etablering av minireinseanlegg for Bruvoll Camping gbnr. 55/35 Bruvoll

208/20, Løyve til etablering av tilbygg - GBNR 137/625 Alver

144/20, Løyve til montering av plateheis og endringar i brannskille i bygg - gbnr 188/706 Gjervik ytre

005/20, Løyve til ombygging og oppføring av tilbygg til einebustad - gbnr 349/93 lo

219/20, Løyve til oppføring av hagestue - GBNR 310/213 Holme

119/20, Løyve til oppføring av driftsbygning - gbnr 242/1 Eidsheim

158/20, Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 215/88 Eidsnes ytre

230/20, Løyve til oppføring av fasadeendring - gbnr 310/64 Holme

121/20, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 197/28 Øvstegård

064/20, Løyve til oppføring av kloakkrensestasjon - GBNR 444/80 Mangersneset

143/20, Løyve til oppføring av plasthall til lager - gbnr 177/36 Nesse

202/20, Løyve til oppføring av tilbygg - GBNR 445/30 Manger nedre

206/20, Løyve til oppføring av tilbygg - GBNR 133/64 Soltveit søndre

184/20, Løyve til oppføring av tilbygg - GBNR 322/26 Mjåtveit

188/20, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 1/87 Flatøy

204/20, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - GBNR 433/144 Hella indre

220/20, Løyve til oppføring tilbygg og anneks - gbnr 81/23 Risøy

207/20, Løyve til oppretting av ny grunneigedom tomt 2 felt BF1 regleringsplan Nilshøyen - GBNR 172/66 Hopland

228/20, Løyve til reseksjonering - gbnr 188/757 Gjervik ytre

177/20, Løyve til reseksjonering - gbnr 188/769 Gjervik ytre

124/20, Løyve til riving av bygg og etablering av infrastruktur og kai - gbnr 202/42, 44 og 75
Hjelmås

155/20, Løyve til riving, ombygging, oppføring av påbygg og fasadeendring- gbnr 141/39
Kvamme nedre

217/20, Løyve til seksjonering - gbnr 108/624 Lindås

128/20, Løyve til seksjonering - gbnr 323/505 Frekhaug

203/20, Løyve til tilbygg driftsbygning - gbnr 414/25 Soltveit

197/20, Løyve til utslipp av gråvatn til tett tank - gbnr 330/2 Hestdal

135/20, Mellombels bruksløyve for leilegheit A-204 - gbnr 138/21 Tveiten øvre

131/20, Miljøsak GBNR 424/222 Bø - Minireinseanlegg - utsleppsløyve - godkjenning

133/20, Minireinseanlegg - ferdigattest - GBNR 414/17 Soltveit

127/20, Rammeløyve til etablering av nye Lindås barnehage - gbnr 108/283 Lindås

149/20, Utsleppsløyve for Bruvoll campingplass, gbnr. 55/35

205/20, Utsleppsløyve for fritidsbustad - gbnr 81/3 Risøy

Arkiv:
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 03.03.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
033/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggende saker:

005/20, Klageavgjerd i byggesak - dispensasjon frå LNF-føremål og byggegrense mot sjø og samtykke til å bygge våningshus GBNR 357/8 Sætre

006/20, Klageavgjerd i byggesak - dispensasjon og frådeling av parsell GBNR 309/7 Hjertås

007/20, Klageavgjerd i byggesak - søknad om dispensasjon og samtykke til frådeling - GBNR 347/12 Rossland

008/20, Klageavgjørelse i byggesak - gbnr 34/3 Bjørnevoll

009/20, Byggesak GBNR 141/67 Kvamme nedre - dispensasjon - klageavgjerd

010/20, Stadfester kommunen sitt vedtak - gbnr177/56 Nesse

011/20, Stadfester vedtak i byggesak - legalisering av etablert altan - GBNR 185/202 Isdal

012/20, Stadfesting - Byggesak - Alver - gbnr22/6 m.fl. Rikstad

013/20, Stadfesting av vedtak - utviding av bod - GBNR 323/562 Frekhaug



Fylkesmannen i Rogaland

Vår dato:

13.01.2020

Vår ref:

2019/10517

Dykkar dato:

Dykkar ref:

19/117

MELAND KOMMUNE
Eeland kommune
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar
Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd i byggjesak – dispensasjon frå LNF-føremål og byggegrense mot sjø og samtykke til å bygge våningshus - gnr. 57 bnr. 8, Meland kommune- tiltakshavar: Ørjan Tveit

Fylkesmannen i Vestland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremål og byggegrense mot sjø og løyve til oppføring av våningshus. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak.

Vi viser til sending datert 28.10.2019 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann til å avgjere klaga.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og byggegrense mot sjøen og samtykke til å bygge våningshus med vegtilkomst.

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 18.2.2019 sterkt rådd i frå dispensasjon. Statens vegvesen uttalte i brev datert 21.2.2019 at ein ikkje har merknader til kommunen si vurdering av dispensasjonssøknadane. Hordaland fylkeskommune gjorde kulturhistorisk synfaring og arkeologisk registrering 20.3.2019 og i skreiv i brev datert 25.3.2019 at det ikkje er påvist automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet.

Utval for drift og utvikling gjorde 7.5.2019 følgjande vedtak i sak 37/2019:

"Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i strandsona som vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for



oppføring av bustad og tilkomstveg på gbnr. 57/8. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 16.1.2019."

Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket om dispensasjon i brev datert 11.6.2019. Klagaren gjer mellom anna gjeldande at det allereie er eit tun med våningshus og driftsbygning nord på eigedomen. Det er ikkje naudsynt med to bustader på eigedomen. Bustaden skal vere på areal klassifisert som innmarksbeite i marklagskart og tilkomstvegen går over fulldyrka mark. Klagaren viser til at det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg og klagaren er generelt kritisk til omdisponering. Tilkomstvegen splitter også teigen på ein uheldig måte. Bustaden skal også ligge i strandsona i eit område som har få inngrep. Klagaren viser til at kommunen ved synfaring har registrert at attgroing og manglande beiting har gjort at arealet ikkje lenger oppfyller krav om grasdekking og artar for innmarksbeite, men kan ikkje sjå at dette endrar vurderinga i vesentleg grad. Bustaden fører framleis til oppsplitting av landbrukseigedomen og det samanhengande LNF-området i strandsona. Klagaren viser til at strandsona sør og vest for naustet på eigedomen er heilt utan tiltak. Området har strandsoneverdiar både ved at det ikkje er privatisert og er eit naturleg landskap utan inngrep. Eit nytt bustadhus vil verke negativt på begge tilhøva. Klagaren peiker på at ein landbruksveg treng mykje mindre opparbeiding enn ein bilveg til eit bustadhus. Tilkomstvegen blir også lengre enn det som er naudsynt til landbruksveg for å realisere planane om frukt-, bær- og grønsakdyrking på eigedomen. Det er ikkje tenleg for gardsdrifta at våningshuset har stor avstand til driftsbygningen og klagaren vurderer det slik at våningshuset bør stå der det står i dag. Utleige til gardsturisme bør spelast inn og vurderast i samband med rullering av kommuneplanen. Klagaren meiner omsyna bak kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som planen skal sikra vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon i denne saka. Det er heller ikkje overvekt av grunnar for dispensasjon i saka.

Utval for drift og utvikling behandla klagen 3.9.2019 i sak 70/2019 og gjorde følgjande vedtak:

"Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Fylkesmannen i Vestland si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtak av 7.5.2019, sak 37/2019, vert gjort om.

Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare gir Utval for drift og utvikling løyve til omdisponering av 66 m² innmarksbeite, jf. jordlova § 9 tredje ledd.

Utval for drift og utvikling gir dispensasjonsvedtak av 7.5.2019, sak 37/2019, utsatt iverksetting etter forvaltningslova § 42.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland, for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet."

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.



Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor forlenga klagefrist, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Klageinstansen kan prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye tilhøve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan gjere nytt vedtak i saka, oppheva eller senda vedtaket tilbake til kommunen for heil eller delvis ny handsaming.

Eigedommen er ikkje regulert og er avsett til LNF-område i arealdelen i kommuneplanen. Eigedommen består av tre teigar med samla areal på om lag 177 dekar. Teigen søknaden gjeld er på om lag 38 dekar. Den aktuelle bustaden og deler av den aktuelle åtkomstvegen ligg i 100-metersbeltet langs sjøen.

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8 andre ledd. Dispensasjon kan bli gitt etter grunngjeven søknad, jf. pbl. § 19-1. Vilkår for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Omsyna bak plan- og bygningslova og den aktuelle planen er sentrale i vurderinga. Det blir særleg lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

LNF-føremålet skal sikra interesser knytt til landbruk, natur og friluftsliv og det skal berre etablerast tiltak i LNF-område som støtter desse interessene.

Det er opplyst at eksisterande våningshus på eigedomen er i dårleg stand og lite eigna som bustad. Eigaren ønsker derfor å bygge eit nytt hus. Eigaren vil restaurera det eksisterande våningshuset og nytte det til utleige. Det er i tillegg til våningshus ei driftsbygning og to naust på eigedomen. Alle er gamle og i dårleg stand.

Samla areal på eigedomen er 177 deka. Av dette er 14 deka fulldyrka, 15,6 deka innmarksbeite og 2,9 deka produktiv skog. Det har ikkje vore landbruksdrift på eigedomen dei siste 20 åra. Kommunen har lagt til grunn at arealet på grunn av attgroing og manglande beiting ikkje lenger oppfyller krava til innmarksbeite i AR5 og har retta markslagsgrensene slik at arealet der bustadhuset og deler av vegen er planlagd no er registrert som innmarksbeite og open fastmark. Deler av vegen skal gå over fulldyrka jord.

Det er vist til at vegen i tillegg til å tene som tilkomst for bustadhuset også blir viktig for å realisera planar om frukt-, bær- og grønsakdyrking på eigedomen. Meland er ein vekstkommune men veksten skjer i den søre delen av kommunen og området rundt Frekhaug. Den aktuelle eigedomen ligg i Sætrevik som er ein del av grunnkrinsen Husebø der folketalet har gått ned med 24 % sidan år 2000. Kommunen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn. Kommunen har dei siste 30 åra hatt som praksis å leggja vekt på busetjingsomsyn i dette området.



På grunn av nærleiken til Bergen har fleire bruk starta nye næringar på garden og det er kome i gang drift både innanfor reiseliv, lokalmat, inn på tunet og gardsrestaurant. Ressursar knytt til jord, skog, sjø og bygningar vert tatt i bruk att og kommunen opplever dette som positivt for bygdene og eit viktig bidrag til eit mangfaldig landbruk. Det er få arbeidsplassar i området nord om Eidsfjellet. Kommunen er oppteken av å leggja til rette for fleire arbeidsplassar i denne delen av kommunen og ser størst potensiale i landbrukstilknytta verksemd. Kommunen viser til at søkjaren har mange idear til utvikling av jordbruksdrift og bygdenæring på bruket og viser til at det å stimulera til nye tiltak i landbruket og etablara nye næringar med basis i jordbruket sine ressursar er trekt fram i kommuneplanen som viktige tiltak for å nå målet om å verta ein av dei mest attraktive næringskommunane i Hordaland. Kommunen meiner vesentlege moment i denne saka er omsyn til busetting og høve å utvikle garden som arbeidsplass både med tradisjonell landbruksdrift og bygdenæring.

Fylkesmannen viser til at kommuneplanen er vedtatt av kommunestyret etter ein omfattande prosess der mange tilhøve og interesser er vurderte. Det er derfor ikkje kurant å dispensera frå planen. Det er uttalt i forarbeida til pbl. i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) mellom anna at dispensasjonar ikkje må undergrava planane sin verdi som kjelde for informasjon og grunnlag for avgjerder. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det viktig at endringar av betydning i planar ikkje skjer ved dispensasjonar men vert handsama etter føresegnene om kommuneplanlegging og reguleringsplanar. Dette er likevel ikkje til hinder for at det til dømes vert dispensert frå eldre planar som ikkje er fullt utbygt og der føresegnene i planen er til hinder for eller direkte motverker ei tenleg utvikling av dei attverande eigedomane. Dette er ikkje situasjonen i denne saka.

Fylkesmannen er samd i at det kan vere føremoner knytt til utvikling av gardsturisme med utnytting av lokale ressursar. Ein er likevel samd med klagaren i at slike tiltak helst bør vere regulert gjennom føresegner i kommuneplanen heller enn ved dispensasjon.

Bustaden med tilkomstveg er planlagd plassert i strandsona i strid med byggeforbodet i pbl. § 1-8 andre ledd. Fylkesmannen legg til grunn at strandsona sør og vest for naustet på eigedomen er utan tiltak. Området er ikkje privatisert og er eit naturleg landskap utan inngrep med betydelege strandsoneverdiar. Eit nytt bustadhus med tilkomstveg verker negativt på slike verdiar. Fylkesmannen ser det slik at endring av klassifiseringa i AR5 for deler av areala ikkje endrar denne vurderinga.

Bustaden og tilkomstvegen det er søkt om splittar landbrukseigedomen og det samanhengande LNF-området i strandsona og skader både landbruks- og landskapsinteressene. Bustadhuset og deler av vegen ligg på areal registrert som innmarksbeite mens deler av vegen ligg på fulldyrka jord. Fylkesmannen viser til at det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg og at myndighetene er generelt kritisk til slik endra disponering. Kommunen har vist til at ein dei siste 30 åra har hatt som praksis å leggja vekt på busetjingsomsyn i dette området. Fylkesmannen er samd i



at busetjingsomsyn kan vere relevant i nokre dispensasjonssaker, men ser det likevel slik at ein einskild bustad veg lite i denne samanhengen og at nye bustader bør plasserast i område som er betre eigna til føremålet. Det er opplyst at vegen blir tilkomst både til ny bustad og driftsveg og del av realiseringa av planane om dyrking av frukt, bær og grønsaker. Fylkesmannen er samd med klagaren i at ein driftsveg til landbruksføremål krev mindre inngrep i terrenget enn ein bilveg til bustadhus og kan i dette tilfellet også vere kortare. Ein veg til bruk for landbruksføremål kan gjerast enklare og med mindre inngrep og ulempe for landskapet.

Fylkesmannen er komen til at dispensasjon i dette tilfellet vil setje til side omsyna bak LNF-føremålet og forbodet mot tiltak i strandsona i pbl. § 1-8 og viser mellom anna til dei uheldige verknadene tiltaket får for landskapet. Slike verknader er også ulemper ved dispensasjon utan at det er vesentlege relevante fordelar ved dispensasjon. Dispensasjon kan vere ein fordel for tiltakshavaren, men personlege ønske og behov kan til vanleg ikkje leggjast vesentleg vekt på ved vurderinga av dispensasjon. Det er helst samfunnsmessige fordelar det kan leggjast vekt på i denne samanhengen. Fylkesmannen finn etter ei samla vurdering at fordelane ved dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene nemnt ovanfor. Vilkåra for dispensasjon er ikkje til stades. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 7.5.2019 og avslår søknaden.

Klagen er tatt til følge.

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

Erik Thomsen
seniorrådgivar

Svein Undheim
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:



Ørjan Tveit

Elsters gate 5059 Bergen

3

Fylkesmannen i
Vestland

Njøsavegen 6863 Leikanger

2



MELAND KOMMUNE
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar
Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd i byggjesak – dispensasjon og frådeling av parsell - gnr. 9, bnr. 7, Meland kommune- tiltakshavar: Tonny Hjertås

Fylkesmannen i Vestland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon og løyve til å dela frå parsell med bustadhus. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Vi viser til sending dagsett 18.11.2019 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann til å avgjere klagen.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og løyve til å dela frå parsell på om lag 1800 m² med bustadhus.

Fylkesmannen i Vestland har i brev dagsett 4.4.2019 rådd i frå dispensasjon. Statens vegvesen har ikkje hatt merknader til tiltaket.

Utval for drift og utvikling gjorde 11.6.2019 følgjande vedtak:

” Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 9/7.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,8 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 9/7.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20.”



Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket i brev dagsett 26.6.2019. Klagaren gjer mellom anna gjeldande at arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess og er vedteken av kommunestyret. Det er derfor ikkje kurant å gjera unntak frå planen. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging. Frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbrukseigedomen. Frådeling til bustadføremål gjer tomte fritt omsetteleg bustadeigedom. Eigartilhøva over tid er ofte skiftande og det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Bustadbygging påverkar ikkje berre sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk grunna konfliktpotensiale grunna støy og lukt frå landbruket. Begge delar kan potensielt føre til konfliktar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomen. I denne saka ligg hus nr 2 på garden som ein buffer mellom bustadområdet og den overflatedyrka jorda. Både huset sin nærheit til dyrka mark og vegtilkomsten kan føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv. Klagaren viser også til at ein mottar mange tilsvarande søknader både frå Meland og frå andre stader i Nordhordland og at det er stor fare for uheldig presedens. Dette kan også undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. Klagaren si vurdering er at omsyna bak kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som planen skal sikra vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning. Klagaren kan heller ikkje sjå at det er overvekt av grunnar for dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Kommunen handsama klagen 3.9.2019 og gjorde følgjande vedtak:

*"Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Fylkesmannen i Vestland si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtak av 11.6.2019, sak 55/2019, vert gjort om.
Klaga vert difor ikkje teken til følge."*

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor den forlenga klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Eigedommen er ikkje regulert og ligg i eit område avsett til LNF-føremål i kommuneplanen sin arealdel. Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanen. Tiltaket treng også samtykke med heimel i jordlova.

Dispensasjon kan bli gitt etter grunngjeven søknad, jf. pbl. § 19-1. Vilkåra for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på er sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og



fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Ein bør ikkje gi dispensasjon dersom statlege eller regionale styresmakter har vore negativ til dispensasjonssøknaden. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommuneplanen er vedtatt av kommunestyret etter ein omfattande prosess der mange ulike interesser og omsyn er vurdert. Det er derfor ikkje kurant å gi dispensasjon frå planen. Av omsyn til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar men at endringane vert handsama etter føresegnene om kommune- og reguleringsplanlegging, jf. uttale i forarbeida til pbl. i Ot. prp. 32 (2007-08) side 242. Dispensasjonar kan også uthola planen sitt verd som styringsverktøy og grunnlag for avgjerder og gi uheldig presedens for andre liknande saker i framtida. Det er opplyst at ein mottar mange tilsvarande søknader i Nordhordland og ein vurderer det slik at det er stor fare for presedens dersom ein gir dispensasjon. Fylkesmannen viser til at LNF-føremålet skal verna landbruks- natur- og friluftsiinteressene i området og det skal ikkje tillatast tiltak i slike område som ikkje støtter slike interesser. Fylkesmannen ser det slik at frådeling av den eine bustadeigedomen fører med seg ein uheldig splitting av landbrukseigedomen. Den frådelt egedomen blir ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Det er erfaring for at slike bustadeigedomar i LNF-område kan skape konflikt mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, særleg dersom bustaden får eigarar med mindre toleranse for ulempene landbruksverksemda fører med seg. Eit slikt potensiale for konflikt kan leggja band på verksemda for å unngå slike ulemper.

Fylkesmannen legg til grunn at dispensasjon i denne saka setter til side omsyna bak LNF-føremålet og viser til dei negative verknadene tiltaket kan få for landbruksinteressene. Fylkesmannen ser det slik at føremonene ved dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Samtykke til tiltaket har nok føremoner for tiltakshavaren men det er ikkje høve til å leggja vesentleg vekt på personlege ønsker og behov ved vurdering av dispensasjon. Det er helst samfunnsmessige føremoner som er relevant i denne samanhengen. Vilkåra for dispensasjon er ikkje oppfylt. Det er derfor ikkje naudsynt å ta stilling til samtykke med heimel i jordlova. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 11.6.2019 og avslår søknaden.

Klagen er tatt til følgje.

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



Erik Thomsen
seniorrådgivar

Svein Undheim
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Tonny Hjertås	Hjertåsvegen 23	5918	Frekhaug



Fylkesmannen i Rogaland

Vår dato:

21.01.2020

Vår ref:

2019/11287

Dykkar dato:

Dykkar ref:

19/445 – 19/5371

MELAND KOMMUNE
Eeland kommune
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar

Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd i byggjesak søknad om dispensasjon og samtykke til frådelling - gnr. 47, bnr. 12, Meland kommune - tiltakshavar: Jan Olav Bratshaug

Fylkesmannen i Vestland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå kommuneplanen og løyve til å dele frå tomt. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Vi viser til sending dagsett 18.11.2019 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet der Fylkesmannen i Rogaland vert oppnemnt som settefylkesmann til å gjere vedtak i saka.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen i kommuneplanen for Meland kommune og løyve til frådelling av tomt på om lag 2500 m² med påståande bustad.

Fylkesmannen i Vestland rådde frå dispensasjon i brev dagsett 1.4.2019.

Utval for drift og utvikling gjorde 7.5.2019 følgjande vedtak i sak 36/19:

" Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 47/12.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,4 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 47/12.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20. "



Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket i brev dagsett 11.6.2019. Klagaren gjer mellom anna gjeldande at frådellinga vil føre til ei uheldig oppsplitting landbrukseigedomen. Frådelling til bustadføremål gjer tomte fritt omsetteleg og eigartilhøva over tid er ofte skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Bustadbygging påverkar ikkje berre sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka går tilkomstvegen gjennom delar av landbrukseigedomen og det omsøkte området grenser til dyrka mark. Begge delar kan potensielt føre til konflikthar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomen. Klagaren viser vidare til at husnummer to er å rekne som ein ressurs for bruket. Det er sett av område for bustader i kommuneplanen berre nokre hundre meter frå eigedomen. Det er i desse områda ein skal leggje til rette for busetnad som ikkje er knytt til gardsdrift. Ytterlegare fragmentering av landbruksareal kan også føre til auka byggepress i dette området. Klagaren si vurdering er at omsyna bak kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling av bustadtomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning. Klagaren kan heller ikkje sjå at det er overvekt av grunnar for dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Kommunen handsama klagen 3.9.2019 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor den forlengte klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Eigedommen er ikkje regulert og ligg i område avsett til LNF-føremål i kommuneplanen sin arealdel. Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanen. Tiltaket treng også samtykke med heimel i jordlova.

Dispensasjon kan bli gitt etter grunngjeven søknad, jf. pbl. § 19-1. Vilkåra for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Ein bør ikkje gi dispensasjon dersom statlege eller regionale styresmakter har vore negativ til dispensasjonssøknaden. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommuneplanen er vedtatt av kommunestyret etter ein omfattande prosess der mange ulike interesser og omsyn er vurdert. Det er derfor ikkje kurant å gi dispensasjon frå planen. Av omsyn til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at



endringar ikkje skjer ved dispensasjonar men at endringane vert handsama etter føresegnene om kommune- og reguleringsplanlegging jf. forarbeida til pbl. i Ot. prp. 32 (2007-08) side 242.

Dispensasjonar kan også uthola planen sitt verd som styringsverktøy og grunnlag for avgjerder og gi ein uheldig presedens for andre liknande saker i framtida. LNF-føremålet skal verna landbruks- natur- og friluftsiinteressene i området og det skal ikkje tillatast tiltak i slike område som ikkje støtter slike interesser. Fylkesmannen ser det slik at frådelling av den eine bustadeigedomen fører med seg ei uheldig splitting av landbrukseigedomen. Den frådelte eigedomen blir ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Det er erfaring for at slike eigedomar kan skape konflikt mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, særleg dersom bustaden får eigarar med mindre toleranse for ulempene landbruksverksemda fører med seg. Eit slikt potensiale for konflikt kan leggja band på verksemda for å unngå slike ulemper. Konflikt mellom landbruks- og bustadinteresser bør ein freiste å unngå så langt råd og ikkje etablere fleire fritt omsettelege bustader. Fylkesmannen vil derfor ikkje leggja vesentleg vekt på at det allereie er andre slike eigedomar i området slik tiltakshavar nemner.

Fylkesmannen legg til grunn at dispensasjon i denne saka setter til side omsyna bak LNF-føremålet og viser til dei negative verknadene tiltaket kan få for landbruksinteressene. Fylkesmannen legg til grunn at føremonene ved dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene og viser til dei ulempene dispensasjon kan få for landbruksverksemda. Dispensasjon kan oppfattast som ein fordel for tiltakshavar, men personlege ønsker og behov er det til vanleg ikkje høve til å leggja vekt på ved vurdering av dispensasjon. Det er helst samfunnsmessige fordelar som er relevant i denne samanhengen. Vilkåra for dispensasjon er ikkje oppfylt. Det er derfor ikkje naudsynt å ta stilling til samtykke med heimel i jordlova. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 7.5.2019 og avslår søknaden.

Klagen er tatt til følge.

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

Erik Thomsen
seniorrådgivar

Svein Undheim
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Kopi til:

Jan Olav Bratshaug	Åsebøvegen 38	5917	Rossland
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER



ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Asbjørn Herredsvela, 51568738

Klageavgjerd i delingssak - gnr. 34 bnr. 3, Bjørnevoll, Alver kommune-tiltakshavar: Øyvind Krossvoll

Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon til frådelling av bustadtomt. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak.

Me viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 18.11.2019, der Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnt som settefylkesmann.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld klage på kommunen sitt vedtak om dispensasjon til frådelling av bustadtomt. Plan- og miljøutvalet gjorde 15.5.2019 følgjande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel jf. pbl § 11-6 for frådelling av tomt med bustadhus. Grunngevinga går fram av saksframlegget.

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 opp til 1700 m² frå gbnr. 34/3 på følgande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med Landbrukssjefen sitt vedtak etter jordlova, datert 04.04.2019, sjå vurderinga i landbrukssaka, jf. pbl. § 29-4. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.*
- 2. I samband med gjennomføring av oppmålingsforretning og tinglysing av den nye parsellen skal det ligga føre:*
 - Avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på privat grunn. (...) "*

Vedtaket om dispensasjon blei påklaga av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 5.6.2019. Klagaren peiker m.a. på at frådelinga vil innebera at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom som grensar til dyrka mark. Ei frådelling i denne saka vil difor på sikt kunne føra til konflikhtar mellom bustad- og landbruksinteressene. Det blir også vist til at saka ikkje skil seg frå mange tilsvarende saker både frå Lindås og Nordhordland generelt. Presedensfaren er av den grunn stor og ein



dispensasjon vil kunne vera med på å undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. Det blir i tillegg vist til at frådellinga inneber at jord klassifisert som dyrka mark blir omdisponert i strid med nasjonalt jordvernmål, og at bustadhus nr. 2 utgjør ein ressurs for bruket. Klagar gjer gjeldande at omsyna bak LNFR-føremålet i kommuneplanen blir vesentleg tilsidesett og klagar kan heller ikkje sjå at det er vist til fordelar med frådellinga som veg opp for ulempene.

Byggesaksavdelinga behandla klagen 10.7.2019 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøva alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka, oppheva eller senda det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling.

Frådelling av eigedom krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. § 20-1 bokstav m, jf. § 20-2.

Eigedomen er i kommuneplanen 2011-2023, vedteken av kommunestyret 22.9.2011, vist med føremålet landbruk, natur og friluft samt reindrift (LNFR-føremål).

Innan LNFR-føremålet er det tillate med "*nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*", jf. pbl. § 11-5 nr. 5 bokstav a.

Det aktuelle tiltaket inneber at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Tiltaket er ikkje eit nødvendig tiltak i landbruket og tiltaket krev soleis dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vera sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det følg av lova at kommunen som utgangspunkt ikkje bør gi dispensasjon når statleg sektororgan har uttala seg negativt sånn som i denne saka og at det i dispensasjonsvurderinga m.a. skal leggjast særleg vekt på omsynet til jordvern. Elles heiter det i plan- og bygningslovas førearbeid følgjande når det gjeld spørsmålet om dispensasjon frå arealplanar:

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

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i



planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner."

Hovudomsynet bak LNFR-føremålet i kommuneplanen er å ivareta landbruksinteressene i området.

Spørsmålet er om dei ovannemnte omsyna blir vesentleg sett til side ved frådeling til bustadføremål i denne saka.

Ein dispensasjon vil i dette tilfellet innebera at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit landbruksområde.

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 medføre konfliktar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, til dømes pga. lukt og støy frå landbruket. Slike konfliktar kan medføre 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 overflatedyrka jord og ikkje langt frå areal klassifisert som innmarksbeite. Det er difor etter Fylkesmannens vurdering ikkje usannsynleg at eit løyve til frådeling på sikt kan medføre slike konfliktar som det er peika på ovanfor. Bygningen på den aktuelle parsellen er vidare ein resurs for gardsbruket, til dømes ved at den kan nyttast til utleigebustad. Ein kan heller ikkje sjå heilt bort frå at det i framtida kan bli behov for bygningen i samband med landbruksverksemd på eigdommen.

Den aktuelle bustadtomta har ein betydeleg storleik og består til dels av areal klassifisert som overflatedyrka jord. Jordvern er blant omsyna som har særleg vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. pbl. § 19-2, 3. ledd. Dette er også i tråd med nasjonal politikk med skjerpa føringar for jordvern, jf. m.a. nasjonal jordvernstrategi med mål om maksimal årleg omdisponering av jordbruksareal på 4000 dekar. Det er viktig at omsynet til jordvern også blir følgt opp i einskildsakene.

Me kan heller ikkje sjå at eigedomen skil seg betydeleg frå andre eigedommar når det gjeld i kva grad omsyna bak LNFR-føremålet blir påverka. Søknaden ser for Fylkesmannen i hovudsak ut til å vera grunngjeven i private og økonomiske årsaker. Slike individuelle omsyn har etter lovførearbeida avgrensa betydning i dispensasjonssaker. Dersom det blir gitt dispensasjon i denne saka er det fare for at andre med tilvising til denne saka vil kunne få ei forventning om å utføre liknande frådelingar på sine eigedommar. Ein dispensasjon kan på den måten føra til ei uheldig tilsidesetting av kommuneplanen som eit viktig informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

Fylkesmannen finn etter ei samla vurdering at omsyna bak LNFR-føremålet blir sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon for frådeling i denne saka. Me har i denne samanheng lagt spesielt vekt på at saka må vurderast i eit lengre perspektiv, omsynet til jordvern, samt at ein dispensasjon kan føre til lite ønskelege presedensverknader i andre saker der det kan vera ønskje om liknande frådelingar i kommunen.

Begge vilkåra for å gi dispensasjon må vera oppfylte for at dispensasjon skal kunne gis, og sidan det første vilkåret ikkje er oppfylt, går ikkje Fylkesmannen inn på ei nærare vurdering av om det andre vilkåret er oppfylt. Fylkesmannen kan med bakgrunn i det ovannemnte heller ikkje sjå at det i saka er vist til fordelar som veg opp for ulempene ved å gi dispensasjon.



Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at vilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 ikkje er oppfylte, og at kommunens vedtak må gjerast om.

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

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 15.5.2019, slik at det ikkje blir gitt dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen.

Klagen blir teken til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Asle Wiik
seniorrådgivar

Asbjørn Herredsvela
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland
Øyvind Krossvoll

Njøsavegen 2
Bjørnevoll 94

6863
5913

LEIKANGER
EIKANGERVÅG

Secilie Krossvoll

Bjørnevoll 90

5913

EIKANGERVÅG



ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Svein Asle Wiik, 51 56 87 51

Klageavgjerd i byggjesak - gnr. 141 bnr. 67, dispensasjon, Alver (Lindås) kommune - tiltakshavar: Gunnar Molland

Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon. Fylkesmannen gjer om kommunens vedtak av 19.06.2019 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon til oppføring av kai og flytebrygge.

Vi viser til kommunen si oversending av 18.11.2019.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld dispensasjon frå reguleringsplan samt byggeforbodet i pbl. § 1-8.

Alver (Lindås) kommune gjorde 19.06.2019 følgjande vedtak:

«PMU gir klagar medhald. Det blir gitt dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen - gbnr 141/67 Kvamme

PMU gir dispensasjon fra byggforbudet i 100 meterbeltet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8 og frå føresegn § 7.2.2 for etablering av kai og flytebrygge. Det blir og gitt dispensasjon for etablering av bygg som samsvarer med formålet. Det blir også gitt dispensasjon for flytting av parkeringsplass P7 i samsvar med søknad.

Tiltakshavar kan etablere kai og flytebrygge på nær 2 båtplasser med tilkomst. Det overskrider ikkje antal som ligg i plan innafor området SBH2 som er satt av til småbåthavn.

Gbnr 141/67 som er sett av til fritids- og turisme har dårleg tilkomst frå land. Det vil være svært utfordrande å oppfylle krav til universell utforming utan å gi tilgang frå sjø. Det er bratt og smal vei som fører opp til parkeringsplass. Det er ein eigedom som treng adkomst frå sjø. Det komplimenterer aktivitet i området både med annen fritids- og turistvirksomheit og tilgang til friområdet.

Omsøkt tiltak ligg inneklemt i eit allerede utbygd område. Det forringer ikkje tilgang og ligg



ikkje innanfor funksjonell strandsone.

Vi kan ikkje sjå at byggegrensa har ei praktisk betydning i byggeområdet. Dette rammer urettvis for dei som har tomt innanfor reguleringsplanen. Kommunedelplan er under rullering og her vil

byggegrense bli satt i samsvar med byggeformål i plan. Dispensasjonen setter ikkje planens formål til side.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, også med omsyn til HMS.

Framlegget vart samrøystes vedteke.»

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 05.07.2019. Klagaren peiker på at det er uheldig å dispensere frå ein reguleringsplan, og at ein i staden burde endre reguleringsplanen. Klagar meiner også at ein dispensasjon i denne saken kan føre til presedens for bygging av småbåthamner/anlegg i dette området. Klagar viser til at reguleringsplanen sine føresegner om småbåthamn ikkje opnar for tiltaket som det i denne saka er søkt om, m.a. ved at det ikkje er knytt til U/N/B3 – U/N/B6.

I grunngjevinga for klaga er det også vist til følgjande:

"For å ivareta strandsoneinteressane i området er det viktig at den vert vurdert samla ved endring av reguleringsplanen. I ein slik prosess kan det vurderast om det er betre med sjøtilkomst frå eit fellesanlegg i nærleiken. Vi viser til at Lindås ligg i sone to i statleg planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. I desse områda skal byggjeforbodet praktiserast strengt og dispensasjonar unngåast i sentrale områder. I slike områder er det viktig med heilskaplege strategiar for strandsona. Fylkesmannen meiner det ikkje er grunnlag for dispensasjon til småbåtanlegget i denne saka. Det er fleire tiltak i sjøkanten i nærleiken av det omsøkte tiltaket, men det konkrete området der tiltaket skal plasserast er urørt. Vi viser til at natur og landskap er viktige prinsipp i strandsoneforvaltninga. Det er også uklart kva som ligg i tilkomst til kai og flytebrygge og om dette til dømes krev terrenginngrep.

Fylkesmannen vil presisere at vi klager på dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge på nær to båtplassar med tilkomst. Vi meiner det er grunnlag for dispensasjon for dei andre forholda, men om ein ønsker å gå vidare med ei reguleringsendring, bør alle tiltaka vurderast i den prosessen.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak reguleringsplanen og plan og bygningslova § 1-8 vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge med tilkomst jf. 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 Lindås kommune sitt vedtak av 19.06.2019, sak nr. 60/2019.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42."

Alver (Lindås) kommune behandla klagen 18.09.2019 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.



Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefrista, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Eigedommen er i reguleringsplan for Friluftsområde – Kvamsvågen, godkjent 05.01.2011, vist med føremålet Fritids- og turistføremål.

Oppføring av bygg for fritids- og turistføremål, kai, flytebrygge og flytting av parkeringsplass krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1.

Klaga gjeld berre de deler av vedtaket som gjeld oppføring av kai og flytebrygge. Klagar skriv at han meiner at det er grunnlag for dispensasjon for dei andre forholda. Fylkesmannen er einig i dette og går derfor ikkje nærare inn på spørsmålet om dispensasjon til oppføring av bygg for fritids- og turistføremål og flytting av parkeringsplass.

Oppføring av kai og flytebrygge krev dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan punkt 7.2.2 og byggeforbodet i pbl. § 1-8.

Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt, jf. pbl. § 19-1.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar, heiter det i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s 242:

"De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyre. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan."

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 er einig med klagar i at søknaden ikkje kan vurderast i høve til området SBH2, som opnar for båt feste for 20 småbåtar, då det følg av reguleringsplanens føresegner at området er knytt til U/N/B3 – U/N/B6, jf. punkt 7.2.2.

Fylkesmannen har også vanskeleg for å sjå at eigedomen har dårleg tilkomst frå land slik kommunen har lagt til grunn i dispensasjonsvurderinga. Tvert imot ser det ut som det i planen har vært meininga at eigedomen skal ha tilkomst frå vegen. Den aktuelle strandlinja er svært bratt og synes lite eigna for tilkomst frå sjøen. Dette synes å vere forklaringa på at eigedomen er vist med tilkomst frå veg og ikkje frå sjøen slik som t.d. FTF2 – FTF5 jf. punkt 7.2.1 i føresegnene. Fylkesmannen meiner



på denne bakgrunn at ein dispensasjon vil føre til ei vesentleg tilsidesetjing av omsyna bak dei aktuelle føresegnene i planen.

Fylkesmannen meiner at ein i denne saka må sjå hen til natur- og landskapsomsyn som er viktige omsyn i strandsoneforvaltninga og pbl. § 1-8. Sjølv om det er fleire tiltak i sjøkanten i nærleiken av den aktuelle eigedomen, er det konkrete området urørt. Viss det kjem fleire tiltak kan det også bli for tett. Særleg gjeld dette i tilfelle kor strandlinja er bratt og det ikkje utan vidare passar inn med fleire tiltak.

Fylkesmannen har på denne bakgrunn komme til at ein dispensasjon vil føre til vesentleg tilsidesetjing av omsyna bak føresegnene i reguleringsplanen og byggeforbodet i § 1-8.

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon til oppføring av kai og flytebrygge.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunens vedtak av 19.06.2019 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon til oppføring av kai og flytebrygge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Undheim
seniorrådgivar

Svein Asle Wiik
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Gunnar Molland	Straumberget 26 B	5302	STRUSSHAMN



Jan Eirik Spurkeland
Seimsstranda 565
5912 Seim

Saksbehandlar, innvalstelefon
Max Jensen, 5557 2382

Vedtak i klagesak om oppføring av naust, gbnr. 177/56, Alver kommune

Vi viser til klage og til ekspedisjon frå Alver kommune (tidlegare Lindås kommune) mottatt 11.12.2019.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Alver kommune sitt vedtak av 03.10.2019, sak 522/19, slik at det ikkje vert gitt dispensasjon til oppføring av naust.

Sakens bakgrunn

Saka gjeld søknad om dispensasjon og søknad om løyve til oppføring av naust. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og opparbeiding av interne vega og parkering.

Kommunen gav avslag den 03.10.2019 på søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl § 11-6, for oppføring av naust avslått.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert søknad om løyve til oppføring av naust avslått.

De klaga på denne avgjerda den 16.10.2019.

Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 09.12.2019, der Lindås kommune sitt vedtak datert 03.10.2019 vart oppretthalde. Klagen vart ikkje tatt til følgje.

Saka ble så sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Klaga

I klaga vert det vist til at kommunen kunne ha lagt meir vekt på argumenta om personlege forhold dispensasjonshandsaminga. De har også vist til at dette er den siste tomte i området som det er



økonomisk forsvarleg å bygga ut. De har også vist til Fylkesmannen si vurdering, og de meiner at denne er bygd på standardiserte uttalar og ei generell haldning til bygging i strandsona.

Regelverk

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si behandling av saka, sjå plan- og bygningslova (pbl) § 1-9. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka eller oppheva det kommunale vedtaket og sende saken attende for heilt eller delvis ny behandling, jf. forvaltningslova (fvl) § 34. Ved omstende som er fritt skjøn, skal statlege klageinstansar leggje stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret

Tiltak som strir mot lov eller plan kan få dispensasjon. Vilkåra for dette følgjer av § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det følgjer av forarbeida til lova at «[d]et må foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må veies opp mot ulempene». Vidare må det «[f]oreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Det følgjer av pbl § 19-2 4. ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale.

Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til naust i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA). Kommuneplanen har eit generelt krav om reguleringsplan for byggeområde. Planen har byggegrense mot sjø.

Fylkesmannens vurdering

Eigedommen er uregulert og er i kommuneplanen (KPA) vist som naustområde. Tiltaket ligg innanfor byggegrensa mot sjø. Søknaden er i strid med kommuneplanen sin arealdel, da området har eit krav om reguleringsplan. Tiltaket trenger dispensasjon frå KPA sitt krav om reguleringsplan. Fylkesmannen som høyringsinstans har tidlegare rådd sterkt frå at tiltaket får dispensasjon.

Dispensasjon kan ifølgje § 19-2 andre ledd berre gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå, ikkje vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjonen vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det følgjer av lovførearbeida, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19 s. 242, at det ikkje skal vere kurant å gje dispensasjon etter § 19-2.

Ved vurdering av dispensasjon frå plan, skal statlege og regionale rammer og mål gjevast særleg vekt. Planane er viktige som styringsverktøy og som informasjonsgrunnlag, og har vorte til etter omfattande prosessar og etter avgjerd i kommunens folkevalde organ. Fylkesmannen skal ta omsyn til det lokale sjølvstyret i saker om avslag på dispensasjon frå plan og vere tilbakehalden med å gjera om på kommunen sitt vedtak, sjå brev frå Miljøverndepartementet av 26.10.2010.

Sivilombudsmannen har lagt denne oppfatninga til grunn i uttalen SOM-2019-589:

«Ombudsmannen minner i den forbindelse om at ingen har krav på dispensasjon, heller ikke når vilkårene i § 19-2 annet ledd er oppfylte. Forarbeidene til første ledd tar som nevnt til orde for en generell



tilbakeholdenhet med å dispensere fra plan, blant annet for å unngå en utvikling der planer eller enkeltbestemmelser uthules.»

Omsynet bak kravet i kommuneplanen, om utarbeiding av reguleringsplan i byggeområde, er å sikra forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, fleirbruk og vern i forhold til berørte private og offentlege interesser.

I klaga viser de til at det ville vore urimeleg og dyrt å utarbeide ein reguleringsplan for tilrettelegging av tomt og bygging av naust. Vidare meiner de at kommunen kunne ha lagt meir vekt på argumenta om personlege forhold dispensasjonshandsaminga.

Kommunen har på si side gitt avslag med følgjene grunngjeving:

«Det følger av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 243 at «Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

Personlege forhold kan i mange saker tileggast vekt. Men dei bør ikkje brukast som argument for å frita for utarbeiding av reguleringsplan. Her er terrenget ei utfordring, som kanskje gjer det ekstra viktig å gjennomføra ein planprosess før vidare utbygging.

Ein reguleringsplan vil kunna avklara mange spørsmål, mellom anna:

*Om det kan plasserast fleire naust på arealet
om dei bør plasserast annleis enn det tomteplasseringane indikerer
om byggegrensa kan leggest annleis for å redusera terrenginngrep
samordna løysing for tilkomst og parkering med tilrettelegging for brukarane*

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankravet i kommuneplanen sin arealdel vert sett vesentleg til side som følge av oppføring av naust utan at byggeområdet vert vurdert under eitt. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt».

Kommunen meiner at plankravet ikkje kan dispenserast frå, då det er best å ta vare på omsyn på den aktuelle tomte gjennom ein planprosess. Det er etter deira oppfatning viktig å få til ei overordna og planstyrt utvikling i området. Vi oppfattar at kommunen her meiner at naustområdet kan utnyttast betre og meir effektivt, dersom det vert planlagt og bygd ut samla.

Vidare har Fylkesmannen i Vestland som høyringsinstans gitt uttale:

«Etter det vi kan skjå er området er sett av til naust på land og småbåthamn i sjø. Den aktuelle nausttomten ligg i bratt terreng og ser ut som det vil vere naudsynt med store terrenginngrep for å realisere tiltaket. Ein reguleringsplan skal vurdere landskapsinngrep og kor det eventuelt er fornuftig å leggje nye naust.

Bit for bit utbygging av området vil også gjere det vanskelegare å få utarbeide ein reguleringsplan og kan føre til press på ytterlegare dispensasjonar området».

Fylkesmannen er i hovudsak samd i kommunen si vurdering. I tillegg er det etter Fylkesmannen sitt syn ikkje grunnar i klaga som kan få avgjerande vekt i dispensasjonshandsaminga. Planprosessar tek tid, men i strandsona er omsynet til å få ulike interesser vege mot kvarandre viktigast. Det er også eit



tungt omsyn at byggeområdet i kommuneplanen vert bygd ut etter ein samla plan, slik at områda vert utnytta mest mogleg heilskapleg og arealeffektivt. Dette omsynet gjeld ikkje minst i strandsona, der godkjente byggeområde kan er ein knapp ressurs, og utbygginga elles generelt skal vere restriktiv. Grunnane som gis i klaga er ikkje så tungtvegande eller klåre at dei endrar denne vurderinga.

Etter dette har vi kome til at tiltaket ikkje oppfyller vilkåra for dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel, ettersom omsyna bak kravet om heilskapleg regulering, vert sett vesentleg til side. Dermed ligg det ikkje føre rettsleg grunnlag for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

Plan- og bygningsloven § 19-2 innehelder to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon. Ettersom vi er komne til at omsynet bak plankravet blir «*vesentlig tilsidesatt*», finn vi ikkje grunn til å vurdere nærare om fordelane ved en dispensasjon vil være «*klart større enn ulempene*». Vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Oppsummering

Klagen blir ikkje teken til følge. Kommunen sitt vedtak blir stadfesta.

Fylkesmannens vedtak er endeleg, og kan ikkje klagast vidare, jf fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgjevar

Max Jensen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune	Havnevegen 41 A	5918	FREKHAUG
SEIM BYGG AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM



Torill Nesse Kvamme
Litlevika 26
5914 Isdalstø

Saksbehandlar, innvalstelefon
Max Jensen, 5557 2382

Byggesak - Lindås - 185/202 legalisering av etablert altan

Vi viser til klage og til ekspedisjon frå Lindås kommune (no Alver kommune) mottatt 10.12.2019.

Vedtak

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune sitt vedtak av 30.10.19, sak 416_19, slik at det vert gitt løyve til oppføring av altan.

Sakens bakgrunn

Saka gjeld legalisering av etablert altan på eigedom gbnr 185/202. Tiltaket utgjer ei auke i bygd areal på om lag 11 m2. Minste avstand frå altan til grense mot nabo er på ca. 2 meter.

Det vart i vedtak datert 26.07.19 gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §29-4. Avslaget vart påklaga av ansvarleg søkjar, Kolås Bygg AS, på vegne av tiltakshavar.

Plan- og miljøutvalet var på synfaring på staden 29.10.19. Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet i vedtak datert 30.10.19 der klagen vart teken til følgje og det vart gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4:

«Lindås kommune sitt vedtak datert 26.07.19 om avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av altan nærare nabogrensa enn 4 meter vert ikkje oppretthalde. Klagen vert tatt til følgje. Dispensasjon frå pbl§ 29-4 vert gitt på vilkår av at det vert sett opp levegg i heile altanen sin breidde som vist på innsendt teiking E3 i saka Ved å setje opp levegg vil ein komme nabo sine insigelsar i møte og dempe innsyn til naboeigedommen. I dette buområdet står husa tett, og noko innsyn og lyd mellom eigedommane må påreknast.

PMU meiner utfrå ei heilheitleg vurdering at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.»

Dykk som nabo har i skriv datert 15.11.19 klaga på vedtak datert 30.10.19.



Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 09.12.19, der Lindås kommune sitt vedtak datert 30.10.19 vart oppretthaldt og klagen ikkje tatt til følgje.

Saka ble så sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Klaga

I klaga vert det vist til at saka kan skape presedens, og at kven som helst kan sette opp ein altan nærmare enn 4 meter , med påskudd om å vedlikehalde *fasaden, takrenne mv.*

Regelverk

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si behandling av saka, sjå plan- og bygningslova (pbl) § 1-9. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka eller oppheva det kommunale vedtaket og sende saken attende for heilt eller delvis ny behandling, jf. forvaltningslova (fvl) § 34. Ved omstende som er fritt skjøn, skal statlege klageinstansar leggje stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Tiltak som strir mot pbl. 29-4 kan få dispensasjon. Vilråa for dette følgjer av § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det følgjer av forarbeida til lova at «[d]et må foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må veies opp mot ulempene». Vidare må det «[f]oreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Etter plan- og bygningslova (pbl) § 29-4 er det stilt grenser for avstand og høgde for tiltak. Reglane er i hovudsak sett for å hindre somme av ulempene som nye tiltak kan ha for naboar, som auka brannfare, nedbygging, manglande utsyn og tap av sol og utsikt. Det er likevel slik at utanom høgde- og avstandskrava, må naboulempa vere monalege før kommunen kan reagere – og dei kan då berre sette ei ny plassering om ulempa kan avbøtast.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt H Knarvik/planid.: 1263-19810505 er definert som bustadføremaal (tomt 34).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er maks 0,25 av arealet på tomten, jf. føreseigna til planen § 7.

Fylkesmannens vurdering

Tiltaket gjeld oppføring av altan som utgjer ei auke i arealet på 11m². Tiltaket har ein minste avstand til nabogrensa på 2 meter. Det krevs difor dispensasjon frå pbl. § 29-4.

Tiltak skal ikkje komme nærare nabogrense enn fire meter jf. pbl. § 29-4 andre ledd. Unntatt frå dette er tiltak kor det er gitt samtykke frå nabo, eller der det er tale om eit mindre tiltak etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b

Etter pbl. § 19-2 vert det for å kunna gje dispensasjon kravd at tiltaket ikkje set viktige omsyn til sides på ein vesentleg måte, og at føremonene med tiltaket veg klårt tyngre enn ulempene. Begge vilråa



må være oppfylte. Ved dispensasjon frå lova må det takast omsyn til følgjene for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge, jf. § 19-2 tredje ledd.

Etter pbl. § 29-4 skal kommunen godkjenne plassering på tomta. Det gjeld og ved påbygg. Viktige omsyn bak denne regelen er mellom anna omsynet til lys, luft og inn- og utsyn og branntryggleik, mellom anna for naboar. Ikkje einkvan slik ulempe for nabo er grunn for avslag. Lova sine forarbeid og praksis syner at desse ulempene må være vesentlege ut frå kva som kan ventast ut frå forholda på staden, særleg gjeldande planverk.

I klaga viser de til at eit løyve til etablering av altan kan føre til presedens for andre omkringliggjande eigendomar. Dykk ser heller ikkje behovet for å oppføre altan for å kunne vedlikehalde eigedomen.

Ansvarleg søkjar har kommentert klaga:

«Vår vurdering har vore - og er fortsatt - at klagar vert tilstrekkelig ivaretatt ved oppføring av levegg slik vedtaket no stiller krav om. Ved gjennomføring av dette tiltaket imøtekjem ein alle klagar sine relevante innvendingar til tiltaket på ein god måte».

Vidare går det fram at:

«Når det gjeld presedens som klagar løftar i klagen er vi ikkje einig i den vurderinga. Ein altan som er direkte knytt til / fast i huset er nettopp det – fast i huset. I vår sak kjem me heller ikkje nærmare nabogrensa en bustaden allereie er etter at kommunen sjølv plasserte den slik for mange år sidan. Med andre ord er betingelsane for at ein liknande situasjon skal oppstå – og såleis at saka skal kunna skapa presedens - at sjølve bygningen allereie er plassert innanfor 4 meters grensa før ein fører opp altan som då likevel ikkje kjem nærmare grensa en det bygningen allereie er. Dette legg med andre ord snevre rammer for dei konkrete forhold i saka, noko som igjen medfører svært marginal opning for direkte samanliknbare saker og dermed presedens verknad».

Kommunen har i si vurdering blant anna vist til at:

«Administrasjonen har i si vurdering vektlagt at heimelshavar har moglegheit til å utvide eksisterande altan utan å komme i konflikt med plan- og bygningslova § 29-4, vidare er det vektlagt at nabo klart er i mot plassering av altan slik som omsøkt.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klagen eller kommentar til denne er komt fram nye moment som tilseier ei anna vurdering av saka.

Sosiale, personleg og menneskelege omsyn vert normalt ikkje tillagt avgjerande vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygninglova jf. Ot.prp 32 (2007-2008) kap. 6.1

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i denne saka er særskilde grunnar til å sette avstandsregelen i pbl. § 29-4 tilside. Moment framsett i klagen kan gjere seg gjeldande på fleire eigendomar og er ikkje unike for akkurat denne eigedomen».



Fylkesmannen har i denne saka kome til at dispensasjonen ikkje sett omsyna bak føresegna vesentleg til side. Fylkesmannen syner då spesielt til omsynet til lys, luft og inn- og utsyn og branntryggleik. Vi ser at det er kun ein liten del av altanen som kjem i konflikt med pbl. § 29-4 om 4 meter til nabogrensa. (Se illustrasjon) Etter vår meining vil oppføringa av altanen gjere ein marginal forskjell frå korleis avstanden til nabogrensa er i dag.



Vidare har vi sett hen til argumentet om at altanen skal sikre tilkomst for vedlikehald av fasaden. Kommunen har også gjennom å stilla vilkår til dispensasjonen gjort avbøtande tiltak som førar til ein betre situasjon for klagar. Dette er gjort ved å krevje at det vert sett opp levegg i heile altanen sin breidde. Det er også lagt vekt på at altanen ikkje skal brukas som areal til utebruk, men skal nyttast som areal for å gjere det enklare for å utføre vedlikehald.

Fylkesmannen finn etter dette at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Oppsummering

Klagen blir ikkje teken til følge. Kommunen sitt vedtak blir stadfesta.

Fylkesmannens vedtak er endeleg, og kan ikkje klagast vidare, jf fvl § 28 tredje ledd.



Med helsing

Anne Kjersti Sande
fagdirektør

Max Jensen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Emil Gundersen	Litlevika 24	5914	
KÅLÅS BYGG AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
Alver kommune	Havnevegen 41 A	5918	FREKHAUG



HLT ADVOKATFIRMA AS
v/advokat Bjarne Kvam
Thormøhlens gate 53C
5006 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Guri Lovise Kvalsvik, 5764 3188

Vedtak i klagesak som gjelder arbeider på eksisterende hyttevei på gbnr. 22/6, 22/10 og 22/10 i Alver kommune

Vi viser til din klage av 15.01.2020 på vegne av tiltakshaver Arvid Eik, og til oversendelsen av klagesaken fra Radøy kommune (nå Alver), datert 08.11.2019.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Radøy kommunes vedtak av 12.09.2018, sak 17/1683, om pålegg om retting og tvangsmulkt.

Sakens bakgrunn

I 2017 ble Radøy kommune gjort kjent med at det var utført arbeid på eksisterende vei som går over gnr. 22 bnr. 6, 10 og 12, uten at det var gitt tillatelse. Tiltaket ble vurdert å være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 bokstav l, jf. § 20-2 bokstav a.

Det ble sendt ut forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt den 07.03.2018, med frist for retting satt til 06.05.2018. Advokat Ole Kvelstad kom med merknader til forhåndsvarselet på vegne av Arvid Eik den 08.06.2018.

I vedtak av 12.09.2018 har Radøy kommune fattet følgende vedtak:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 32-3 vert det gjeve pålegg om retting. Retting må skje ved at utført tiltak førast attende som følger;

- Vegen skal etter tilbakeføring ha same breidde og følgje same trase som før arbeidet vart utført.*
- Vegen skal ha toppdekke i samsvar med det som var før arbeidet vart utført.*
- Tilført masse skal fjernast, både i sjølve vegtraseen og i grøftar/fyllingar*
- Der det er teke ut massar/etablert skjeringar skal både stein og jordmassane leggjast tilbake og sår i terrenget skal såast til.*
- Røyr gjennom veglegemet skal fjernast.*

Pålegg om retting må vere etterkomen innan 31.10.2018.



Med heimel i plan- og bygningslova § 32-5 vert det vedteke slik tvangsmulkt:

- 1. Eingongsmulkt på kr 20 000,- etter utløp av pålagt frist.*
- 2. Tvangsmulkt på kr 500,- per dag etter utløp av pålagt frist.»*

Bakgrunnen for pålegget er at tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, og arealformålet landbruk, natur og friluftsliv (LNF) i kommuneplanens arealdel.¹ Det er ikke gitt dispensasjon fra bestemmelsene.

Vedtaket om pålegg om retting og tvangsmulkt er påklaget av advokat Ole Kvelstad i brev datert 26.10.2018. Klagen ble fremlagt for politisk behandling i møte den 05.12.2018. Utvalget la da frem et ønske om at Eik sendte inn søknad.

Eik sendte deretter inn søknad om tillatelse til arbeid på eksisterende vei samt søknad om dispensasjon fra arealformålet LNF. Søknaden ble avvist i vedtak av 24.04.2019, jf. plan- og bygningsloven § 21-6. Avvisningsvedtaket er stadfestet av Fylkesmannen i vedtak av 06.09.2019, sak 2019/13539.

Klagen ble lagt frem for ny politisk behandling i møte 30.10.2019. Utvalget tok ikke klagen til følge. Saken er oversendt Fylkesmannen for endelig behandling.

Fylkesmannen har i etterkant av oversendelsen mottatt en rekke tilleggsmerknader i saken. I brev av 15.01.2020 anfører du på vegne av Eik at vedtaket om pålegg om retting og tvangsmulkt må oppheves, blant annet fordi Radøy kommune har gitt Eik uriktig veiledning om hvorvidt veien er en landbruksvei.

Når det gjelder sakens bakgrunn for øvrig viser vi til sakens dokumenter. Vi forutsetter at partene er kjent med disse. Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17 første ledd.

Regelverk

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

Ved klager på vedtak etter plan- og bygningsloven gjelder forvaltningsloven, med mindre annet følger av særlige bestemmelser, se plan- og bygningsloven § 1-9. Fylkesmannen kan under klagebehandlingen gå utenom klagegrunnene og prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av saker undergitt fritt skjønn, skal Fylkesmannen legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyre.

Ulovlighetsoppfølging er regulert i plan- og bygningsloven kapittel 32. Det følger av plan- og bygningsloven § 32-1 at kommunen har plikt til å følge opp overtredelser av plan- og bygningsloven, med mindre overtredelsen er av mindre betydning.

Adgangen til å gi pålegg om retting er regulert i plan- og bygningsloven § 32-3, jf. § 32-2. Hjemmel for at kommunen kan ilegge tvangsmulkt er gitt i plan- og bygningsloven § 32-5.

¹ Kommuneplan for Radøy kommune, 2011-2023, planID 1260201300020, gjeldende fra 20.06.2019



Planstatus

I Kommuneplan for Radøy kommune, 2011-2023, er eiendommen i arealdelen avsatt til LNF-område.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen har tidligere tatt stilling til hvorvidt veien kan anses som en landbruksvei og om den er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Vi står ved vurderingen som er gjort i vedtaket i sak 2019/13539, der vi har lagt til grunn den siste landbruksfaglige vurderingen av at veien ikke er en landbruksvei. Det fremkommer ikke opplysninger i klagen som gir grunnlag for å komme til en annen konklusjon når det gjelder dette.

Saken må derfor behandles etter plan- og bygningslovens regler.

Tiltaket er søknadspliktig og krever dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og arealformålet LNF. Det er ikke gitt dispensasjon og tillatelse til tiltaket, og det foreligger dermed en overtredelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Ettersom det foreligger en overtredelse er det hjemmel for å gi pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt, jf. plan- og bygningsloven §§ 32-3 og 32-5, jf. § 32-1.

Pålegg og tvangsmulkt kan rettes mot den «ansvarlige», jf. pbl. § 32-3. Det er på det rene at Eik, som har bestilt og betalt for arbeidene, i dette tilfellet er ansvarlig for overtredelsen.

Du har på vegne av Eik gjort gjeldende at Radøy kommune har brutt sin veiledningsplikt ved å gi uriktige opplysninger om at veien må anses som en landbruksvei, jf. forvaltningsloven §11. På bakgrunn av dette mener du også at vedtaket er uforholdsmessig.

Det er opplyst om at Eik, på våren/forsommeren 2017, ble opplyst fra Radøy kommune om at veistrekningen var en landbruksvei og ikke en vei etter plan- og bygningsloven. Denne opplysningen ble ifølge klagen gitt muntlig av byggesaksbehandler Stian Marøy.

Det er fremlagt e-post datert 14.08.2017 som viser at Stian Marøy i august 2017 skrev i e-post til Jacobsen at veien ble ansett som en landbruksvei.

Jacobsen protesterte på veiens status og ble henvist videre til landbrukskontoret. I e-post av 22.08.2017 informerer Andreas Granli, rådgiver på landbruksavdelingen, om at han tidligere hadde befart veien og konkludert med at den ikke er en landbruksvei. Jacobsen fikk tilbakemelding fra byggesaksavdelingen om at de ville følge opp saken, i brev datert 07.09.2017. Videre fremgår det av e-post av 18.09.2017 fra Eik til kommunen at Eik var informert om at kommunen hadde mottatt en klage, men at han ikke hadde kjennskap til innholdet.

Ifølge klagen ble Eik først informert om at veien ikke er en landbruksvei når kommunen sendte ut forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt. Arbeidene på veien var da allerede utført.

I klagen viser du til at når kommunen gir klar veiledning i en retning, skal det meget mye til for at kommunen kan treffe vedtak i strid med egen veiledning.

Fylkesmannen har vurdert om pålegget om retting er uforholdsmessig etter plan- og bygningsloven § 32-10, eller sterkt urimelig etter den ulovfestede myndighetsmisbrukslæren.²

² Jf. blant annet Rt. 2001 s. 111



Det er uheldig at Eik har blitt feilinformert når han har henvendt seg til kommunen.

Vi legger på bakgrunn av redegjørelsen fra Radøy kommune i vedtaket av 12.09.2018 til grunn at dette skyldes en intern misforståelse mellom byggesaksavdelingen og landbrukskontoret, og at Marøy verken hadde nok informasjon eller myndighet til å uttale seg om vegens status. Det er også uheldig at Eik i ettertid ikke ble informert om at veien ikke er en landbruksvei.

Vi vil likevel bemerke at en objektiv overtredelse er tilstrekkelig for å pålegge tiltakshaver retting av tiltaket. Det stilles ikke krav til skyld.³ Hvorvidt Eik handlet i god tro er derfor i mindre grad av betydning.

Videre vil betydelige kostnader vil ofte inntreffe når det er snakk om å rive eller endre et ulovlig oppført byggverk, jf. Rt. 2002 s. 209 s. 227. Høyesterett har videre i avgjørelsen uttalt at «*de generelle hensyn – blant annet hensynet til det store flertall som bøyer seg for gjeldende regler – (...) tilsier at plan- og bygningsloven på dette punkt må håndheves strengt*».

Vi viser også til Direktorat for byggkvalitets veiledning til plan- og bygningsloven, «Tilsyn», som er rettet mot kommunen som tilsynsmyndighet. I veiledningen er det klart forutsatt at kostnadene til fjerning normalt faller utenfor plan- og bygningsloven § 32-10:

«Kostnadene ved riving eller fjerning faller i utgangspunktet utenfor rimelighetsvurderingen som kommunen skal foreta etter pbl. § 32-10 [vår utheving]. Noe annet kunne ha gitt grobunn for spekulasjoner i oppføring av ulovlige tiltak, for deretter å anføre økonomiske forhold som grunnlag for å slippe riving/opphør. Før vedtak etter § 32-3 treffes, vil det ofte ha vært en behandling av søknad om etterfølgende godkjenning. I en slik prosess vil det, på samme måte som ved forutgående søknader, bli vurdert om det er grunnlag for å gi tillatelse til tiltaket.»⁴

I klagen er det også gjort gjeldende at det er hensiktsmessig å la veien ligge som den er, på grunn av økt ekstremvær i fremtiden. Det er lagt frem omfattende bildemateriale som viser at veien ikke er rustet for ulike værforhold, og at vedlikehold derfor er nødvendig.

Av hensyn til strandsonevernet bør vedlikehold av veien begrenses til det som er nødvendig. Det er her tale om et omfattende arbeid på en vei som ligger i et område der det i utgangspunktet gjelder et byggeforbud. Veien er utvidet i bredden, det er tilført masse og lagt nye rør. Vi kan ikke se at et så omfattende arbeid har vært nødvendig for å sikre vegen, som blir brukt som atkomst til fritidsbolig, mot ekstremvær. Arbeidet er i tillegg utført i strid med grunneiers ønsker, og Eik har blitt konfrontert med dette underveis i utførelsen.

Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at vedtaket er urimelig overfor Eik, verken etter plan- og bygningsloven § 32-10 eller den ulovfestede myndighetsmisbrukslæren.

Fylkesmannen kan heller ikke se at det foreligger en saksbehandlingsfeil som har virket bestemmende for vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41, eller at noen av de andre anførselene i klagen gir grunnlag for å oppheve vedtaket om pålegg og tvangsmulkt.

³ Pedersen m.fl., Plan- og bygningsrett – 3. utgave – Del 2 Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner, s. 633

⁴ Se Veiledning – Tilsyn, Direktorat for byggkvalitet (Dibk), HO-2/2012, punkt 1.5.2.4. Veiledningen kan lastes ned fra: <https://dibk.no/saksbehandling/kommunalt-tilsyn/temaveiledninger/tilsyn/del-1-gjennomforing-av-tilsyn/1.5.-nar-tilsynet-avdekker/1.5.2.-de-ulike-reaksjonsformer/>



Oppsummering

Fylkesmannen stadfester vedtaket om pålegg om retting og tvangsmulkt. Klagen er ikke tatt til følge.

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

Med hilsen

Sigurd K. Berg
seniorrådgiver

Guri Lovise Kvalsvik
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ALVER KOMMUNE	Postboks 4	5906	FREKHAUG
ADVOKATFIRMA FOLKMAN AS	Postboks 230	4892	GRIMSTAD
Jostein Jacobsen	Fjæreveien 22	4885	
Arvid Edgar Eik	Totlandsvegen 472 C	5226	



Mottakere etter liste

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sunniva Nybøe Førland, 5557 2138

Byggesak - Meland - 323/562 Frekhaug - utviding av bod

Vi viser til daværende Meland kommunes oversendelse av klagesak i brev av 05.12.2019. Videre viser vi til deres klage datert 21.10.2019.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Meland kommune sitt vedtak av 01.10.2019 sak 19/1655 og etterfølgende vedtak av 25.10.2019 om tillatelse til endring av tiltak.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder tilbygg på gbnr. 323/562 (tidligere gårdsnummer 23) i form av utvidelse av eksisterende bod. Tiltakshaver er Christopher Solberg.

Sammen med Eirik Andersen og Ingeborg Boge ved Løypetona nr. 98, sendte dere nabomerknader til den opprinnelige søknaden om påbygg av utebod og bygging av carport. Solberg valgte senere å endre søknaden til oppføring av en større bod. Meland kommune ga tillatelse til utvidelse av boden i vedtak av 01.10.2019.

Boligen deres på gbnr. 323/566 ligger i bakkant av gbnr. 323/562. I klagen skriver dere at tiltaket forringer verdien av boenhetene i tomannsboligen deres. Deres begrunnelse er at havutsikten fra boligen og verandaen blir vesentlig redusert eller borte. Videre peker dere på at dere ikke forventet slik påbygging, da boligene i feltet er bygget i en lik stil. I tillegg bemerker dere at endringen fra planen om utbygging av bod og carport til en stor bod, ikke ble nabovarslet. Vi viser til klagen i sin helhet.

I etterfølgende vedtak av 25.10.2019 ble det gitt tillatelse til endring av tiltak. Endringen gjaldt tilbyggets høyde i tidligere tegninger. Riktig høydemål på boden er fra 2,1 m til 3,2 m.

I vedtak av 26.11.2019 går det frem at klagen ikke inneholder nye opplysninger eller begrunnelser som tilsier omgjøring av tillatelsen. Klagen ble ikke tatt til følge av kommunen.

Saken er oversendt til Fylkesmannen i Vestland for klagebehandling.



Rettsregler

Fylkesmannen er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter plan og bygningsloven, se pbl. § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09. Vi skal som klageinstans se til at kommunen ved behandlingen av saken har fulgt de lover, forskrifter og saksbehandlingsregler som gjelder på området.

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for Fylkesmannens saksbehandling jf. pbl. § 1-9 første ledd. Fylkesmannen kan "prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter». Vi «skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham" jf. fvl. § 34 andre ledd. Vi kan stadfeste kommunens vedtak, omgjøre vedtaket eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling.

Byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense

Utbyggingsretten i pbl § 21-4 første ledd tilsier at plasseringen og høyden i utgangspunktet skal godkjennes, dersom tiltaket er i tråd med gjeldende regelverk.

I pbl. § 29-4 første og andre ledd heter det at:

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

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter».

I rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet blir det vist til at:

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk»¹.

Plansituasjon

Gbnr. 323/562 inngår i Reguleringsplan for Løypetona. Arealformålet er boliger med tilhørende anlegg innenfor byggeområde B2. Felt B2-3, hvor det omsøkte tiltaket skal plasseres, er spesifikt avsett til "einebustad/fleirmannsbustad (2 eller 4 manns)".

Maks grad av utnyttning er 75 % BRA. Maks mønehøyde er på plankartet angitt til + 26. Vi legger til grunn at det skal forstås som kote 26 (meter over havet). Det er tegnet inn byggegrense i arealplankartet (stiplet linje).

Fylkesmannens vurdering

¹ H-2015-8, punkt 3.2.3.



Visuelle kvaliteter

Dere har anført at boligene i feltet er bygget i en lik stil og bør ikke bli ødelagt av påbygg etter hver enkelt sine forgoðtbefinnende.

Det følger av pbl. § 29-2 at tiltak *«skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering»*.

Etter forarbeidene er de lokale bygningsmyndighetene *«best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen»*.² Det følger da av regelen i forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum at vi skal legge stor vekt på kommunens syn. Departementet har uttalt at Fylkesmannen bør *«være svært tilbakeholden med å overprøve kommunens vurdering av visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2.»*³

Kommunen har vurdert at tiltaket underordner seg hovedbygget og har samme stil og uttrykk som hovedbygget. Kommunen har med andre ord vurdert bodens fasadeuttrykk i relasjon til eksisterende stil og størrelsesforhold. Det er gjort en saklig vurdering og begrunnelsen er tilstrekkelig. Vi mener at kommunen har gjort en forsvarlig vurdering etter pbl. § 29-2. Vi ser derfor ikke grunnlag for å sette denne til side.

Plassering, høyde og utnyttelse

Boden er plassert innenfor byggegrensen som fremgår av arealplankartet. Maks utnyttingsgrad i reguleringsplanen er som nevnt 75 % BRA. Det er opplyst at tiltaket har TU% på 56,5 %.⁴

Tiltaket ligger innenfor den regulerte byggegrensen, og det er innenfor reguleringsplanens rammer hva gjelder høyde.

Vurdering av naboulempen

Det neste spørsmålet er om dere blir påført betydelige naboulempen som følge av tiltaket.

Dere mener at havutsikten fra bolig og veranda blir vesentlig redusert eller borte, samt at innsynet til den store boden blir sjenerende. Dere har også pekt på at utbyggeren JM har tilrettelagt for bod på 5,5 m² og at boden etter tiltaket blir nesten 28 m². Etter deres syn er fasadeendringen for stor. I tillegg anfører dere at verdien på egen bolig synker.

I tilsvaret til klagen fremholdes det blant annet at i et tettbygd område må det forventes at huseiere ønsker å utnytte tomten de har disponibelt.

I klagevurderingen går det frem at *«Rådmannen har forståing for at klagar får ulemper ved utviding av bod på gbnr 23/562, men tiltaket ligg i tett bebygd bustadområde kor utviding av bygningsmasse må påreknast»*. Kommunen har også argumentert med at *«...det [er] høgdeforskjell på 2,0 meter mellom eigedomen til klagar og tiltakshavar. Klagar har opparbeida uteopphaldsareal på kote +21,0 og har utsikt i fleire retningar frå terrasse og hage. Rådmannen har vurdert tilhøva på staden og kan sjå at delar av*

² Ot. prp. nr. 45 (2007-2008), s. 230.

³ Vedtak av 06.07.2017 i sak 17/402

⁴ Prosent bruksareal (%-BRA) har erstattet den tidligere betegnelsen prosent tomteutnyttelse (%-TU), jf. veiledning til TEK 17 på <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/5/5-5/>.



utsikta går tapt for begge klagar sin eigedom, men dei vert ikkje påført betydeleg tap av utsikt, lys, sol, luft eller andre kvalitetar».

Etter hva vi kan se vil utsikten over Salhusfjorden gjennom det åpne rommet mellom gbnr. 323/562 og 323/563 omtrent halveres som følge av tiltaket. Privatmegleren har gjennomført en verdivurdering hvor det fremgår at ved bygging av carport og bod kan verditapet for deres bolig stipuleres til kroner 150-300.000 kroner.

Etter utbyggingen vil dere fremdeles ha noe utsikt over fjorden. Selv om tiltaket medfører en verdireduksjon av deres bolig, kan vi ikke se at tilbygget er en betydelig ulempe for deres eiendom. Som nevnt skal det mye til for at klage over tap av utsikt fører frem, når byggingen skjer i et tettbygd strøk. Vi vil her peke på at deres bolig ligger i bakkant av tre tomannsboliger, slik at det er påregnelig at utsikten kan reduseres ved utbygging.

Dere anfører videre at en tillatelse vil føre til at kommunen i neste omgang må gi tillatelse til neste nabo som vil gjøre det samme. Dere peker på at utsikten da vil være helt vekke.

Vi bemerker at spørsmålet i en slik situasjon blir om det er en betydelig ulempe å miste all utsikt, i lys av hva som er påregnelig. Dersom dere etter en konkret vurdering blir påført en betydelig ulempe har kommunen adgang til å kreve en annen plassering eller høyde jf. pbl. § 29-4 første ledd første setning. Men saken her er ikke en avgjørelse av dette, og vi går derfor ikke inn i dette her.

Nabovarsling

I klagen bemerker dere at endringen fra carport og bod til en stor bod ikke ble nabovarslet.

Det følger av SAK 10 § 5-2 andre ledd første setning at «Varsel skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser».

Størrelsen på tiltaket ble ikke endret, men det ble satt inn dør. Vi kan ikke se at endringen av tiltakets karakter i denne saken har betydning for deres nabointeresser. Vi mener derfor at det ikke er en saksbehandlingsfeil at endringen ikke ble nabovarslet.

Vi ser for øvrig at endringssøknaden, som gjaldt retting av feil opplysning vedrørende tiltakets høyde, ikke ble nabovarslet. I byggesaksforskriften § 5-2 er det angitt at «... Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges [nabo]varselet, med mindre det ikke er relevant» jf. andre ledd andre setning. Tegningene av boden hadde likevel rett målestokk. Vi legger til grunn at også tegninger av carport og bod som ble nabovarslet, hadde rett målestokk. Slik vi ser det skulle endringssøknaden likevel vært nabovarslet, da riktige mål er en relevant opplysning for dere med hensyn til vurderingen av hvordan tiltaket berører deres interesser. Da vi er kommet til at tiltaket ikke påfører dere betydelige ulemper, er det grunn til å regne med at feilen ikke har virket bestemmende på vedtaket av 25.10.2019 sitt innhold. Det følger da av loven at en kan se bort fra feilen, se fvl. § 41.

Ut over klagegrunnene deres kan ikke Fylkesmannen se at det foreligger andre grunner som taler for omgjøring eller oppheving.

Oppsummering

Vi har vurdert deres klage, men kan ikke se at det er grunnlag for at den kan føre frem. Kommunens vedtak er derfor stadfestet.

Vårt vedtak kan ikke påklages videre i forvaltningen jf. fvl. § 28 tredje ledd første setning.



Med hilsen

Sigurd K. Berg
seniorrådgiver

Sunniva Nybøe Førland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune	Havnevegen 41 A	5918	FREKHAUG
Christopher E B Solberg	Løypetona 92	5918	Frekhaug

Mottakerliste:

Tewana T S Praadi	Løypetona 100	5918	Frekhaug
Zarife Kashtanjeva	Løypetona 100	5918	Frekhaug

Arkiv: GBNR-338/76, FA-L42, HistSak-19/1774
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 10.10.2019

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
011/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020
034/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

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 følgje 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.

Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

Behandling:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 011/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

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 vidarendt 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 ønskjeleg 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 ulempene. Eg ser

faktisk ingen ulemper. Ber derfor at klagen vert tatt til følgje.»

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 vedtekne 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 folkevalte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessutan konkrete forhold. Det skal ikke være kulant 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 vedteke 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 friluftsyn 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 byggjeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon. Vilkåra 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 kjøreveg 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 ubbyggingspress 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 vegbreidde 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 grunngjeven.

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 landbruksvegen 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 lengde 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-1/4, FA-L42,
 HistSak-2019/1901
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 24.09.2019

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
025/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020
035/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

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 fradeling 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 fradeling (539374)	1344651
28.01.2020	Uttale - Meland - GBNR 14 - Flatøy - fradeling 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.

Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Framlegget vart vedteke med 8 røyster, mot 1 røyst (Leif Taule-Sp)

APM- 025/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

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 friluftsføremål (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 utbetra. 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 frådeling 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 frådeling, uten at det skaper presedens.

Frådeling vil ikkje svekke gardens ressursgrunnlag korkje på kort eller lang sikt.

Frådeling 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 frådeling 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 gardsbruket 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. Ettersom 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 ynskeleg med frådelte tomtar tett på jordbruksarealet og tunet. Eigedommen er delvis omkransa av frådelte tomtar og mykje landbruksareal er bygd ned. Erfaring frå landbruk i urbane strøk er at nedbygging og omregulering av landbruksareal ofte bidreg til konflikhtar 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 frådelling 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 frådelt tomte 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 plansamheng har vurdert at er verdt å la ligge 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 oppstykkja og ein vil gjere det vanskelegare å kunne setje i gong drift på garden igjen.

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 frådeling 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 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 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 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:

PlanID-1263-201213,
Plannavn-
Alverstraumen kai,
Kommnr-4631, FA-L13,
HistSak-14/2104 LK
32T

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato:

05.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
036/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai - 1. gongs handsaming
Vedlegg i saken:

25.02.2020	1_Plankart_AlverstraumenKai_17.12.2018	1355500
25.02.2020	2_Føresegner_AlverstraumenKai_17.12.2018	1355501
25.02.2020	3_Planomtale_AlverstraumenKai_17.12.2018	1355502
25.02.2020	4_illustrasjonsplan_AlverstraumenKai_17.12.2018	1355503
25.02.2020	5_ROS-analyse_AlverstraumenKai_05.10.2018	1355504
25.02.2020	6_VA-rammeplan_AlverstraumenKai_29.10.2018	1355505
25.02.2020	7_Merknadsskjema_AlverstraumenKai_11.10.2018	1355506
25.02.2020	8_Referat_Oppstartsmøte_AlverstraumenKai_11.09.2012	1355507
25.02.2020	9_Møtereferat_AlverstraumenKai_06.06.2018	1355508
25.02.2020	10_Møtereferat_AlverstraumenKai_09.08.2018	1355509
25.02.2020	11_Møtereferat_AlverstraumenKai_13.11.2018	1355510
25.02.2020	12_Vedtak_PMU_31.10.2012	1355511
25.02.2020	13_Saksframlegg_med_vedtak_PMU_30.10.2013	1355512
25.02.2020	14_Tilbakemelding_PMU_02.11.2016	1355513
25.02.2020	15_Tilleggsnotat_AlverstraumenKai_14.01.2020	1355514
25.02.2020	16_Illustrasjon_parkeringsdekke_AlverstraumenKai_11.01.2018	1355515
25.02.2020	17_Illustrasjon_leikeplass_AlverstraumenKai_11.1.2018	1355516
25.02.2020	18_Illustrasjon_p.plassar_BsL_AlverstraumenKai_13.01.2020	1355517
25.02.2020	19_Kart_svingradiusar_AlverstraumenKai_13.01.2020	1355518
25.02.2020	20a_Snitt_AlverstraumenKai_30.09.2017	1355519
25.02.2020	20b_SnittOgFasadar_AlverstraumenKai_30.09.2017	1355520

Rådmann legg fram to alternative vedtak. Det som skil desse vedtaka er om kaiområdet (o_U) skal reknast med som uteopphaldsareal eller ikkje.

Alternativ 1 legg til grunn at kaiområdet (o_U) ikkje skal reknast med som uteopphaldsareal knytt til bustadane.

Alternativ 2 legg til grunn at kaiområdet (o_U) skal reknast med som uteopphaldsareal knytt til bustadane, sjølv om kaiområdet vil vere offentleg tilgjengeleg og ikkje støttar kvalitetskrava som er stilt i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Alternativ 1:

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

Detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai, plan-id 1263 201213, vist på plankart sist datert 17.12.2018, med tilhøyrande føresegner datert 17.12.2018.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert sendt ut på høyring og offentlig ettersyn:

- Plankart, planomtale og føresegner må endrast til å gjelde for Alver kommune.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert levert til 2. gongs handsaming:

- Mengd leik- og uteopphaldsareal må samsvare med krava som er stilt i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen. Kaiområdet kan ikkje reknast med som uteopphaldsareal. Kvalitetane knytt til sjøen kompensera for 250 m². Planforslaget må tydeleg vise korleis uteopphaldsareal er løyst/tenkt løyst for Bs/L, Bs1, Bs2 og Bs3, i samsvar med overordna plan.
- Parkeringsløysinga må reviderast. 1 parkeringsplass per bueining for Bb1 og Bb2 må plasserast i parkeringsanlegg. 1 parkeringsplass per bueining for Bs1 må plasserast lettare tilgjengeleg, nede på kaiplan, og helst i parkeringsanlegg. Parkering for Bs/L kan løysast i underetasje, og minst 3 av 4 HC-parkeringar må leggst ved kaiplan, utan å hindre renovasjonsbil, brøytebil og brannbil sin aksjonsradius.
- Det må utarbeidast ei detaljert framstilling av o_KV1-4, med korrekt breidde- og stigningsmål m.m., som gjer det mogleg å kunne gjere ei heilskapleg vurdering. Uttale til denne framstillinga frå Nordhordland brann og redning og NGIR må leggst ved planmaterialet.
- I føresegna punkt 4.2 står følgjande: «Der terrenget er bratt, kan gang- og sykkelvegen opparbeidast som utkraga konstruksjon.» Det må utgreiast om dette er gjennomførbart.
- Det må skildrast trafikkikringstiltak mot busshaldeplass i sørgåande retning på fylkesveg 565, kryssing av fylkesvegen må utgreiast.
- Det må utarbeidast, og leggst ved illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.
- Rekkjefølgjekrava har til dels uklar ordlyd, og må tydeleggjerast i samråd med kommunen.

- Parkeringsanlegg, med boder og teknisk anlegg må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
- Etablering av parkering i kjellar til Bs/L må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
- Plankartet må rettast i samsvar med tilbakemeldinga i saksframlegget, og vidare reviderast.
- Gjennomføre ei systematisk utgreiing for naturmangfaldslova §§ 8-12, der ein mellom anna må utgreie eventuelle tiltak for å hindre spredning av parkslirekne.
- Landskapsanalyse for området må utarbeidast.»

Alternativ 2:

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

Detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai, plan-id 1263 201213, vist på plankart sist datert 17.12.2018, med tilhøyrande føresegner datert 17.12.2018.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert sendt ut på høyring og offentleg ettersyn:

- Plankart, planomtale og føresegner må endrast til å gjelde for Alver kommune.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert levert til 2. gongs handsaming:

- Mengd leik- og uteopphaldsareal må samsvare med krava som er stilt i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen. Kaiområdet kan reknast med som uteopphaldsareal. Kvalitetane knytt til sjøen kompensera for 250 m². Planforslaget må tydeleg vise korleis uteopphaldsareal er løyst/tenkt løyst for Bs/L, Bs1, Bs2 og Bs3, i samsvar med overordna plan.
- Parkeringsløyisinga må reviderast. 1 parkeringsplass per bueining for Bb1 og Bb2 må plasserast i parkeringsanlegg. 1 parkeringsplass per bueining for Bs1 må plasserast lettare tilgjengeleg, nede på kaiplan, og helst i parkeringsanlegg. Parkering for Bs/L kan løysast i underetasje, og minst 3 av 4 HC-parkeringar må leggst ved kaiplan, utan å hindre renovasjonsbil, brøytebil og brannbil sin aksjonsradius.
- Det må utarbeidast ei detaljert framstilling av o_KV1-4, med korrekt breidde- og stigningsmål m.m., som gjer det mogleg å kunne gjere ei heilskapleg vurdering. Uttale til denne framstillinga frå Nordhordland brann og redning og NGIR må leggst ved planmaterialet.
- I føresegna punkt 4.2 står følgjande: «Der terrenget er bratt, kan gang- og sykkelvegen opparbeidast som utkraga konstruksjon.» Det må utgreiast om dette er gjennomførbart.
- Det må skildrast trafiksikringstiltak mot busshaldeplass i sørgåande retning

- på fylkesveg 565, kryssing av fylkesvegen må utgreiast.
- Det må utarbeidast, og leggjast ved illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.
- Rekkjefølgjekrava har til dels uklar ordlyd, og må tydeleggjerast i samråd med kommunen.
- Parkeringsanlegg, med boder og teknisk anlegg må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
- Etablering av parkering i kjellar til Bs/L må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
- Plankartet må rettast i samsvar med tilbakemeldinga i saksframlegget, og vidare reviderast.
- Gjennomføre ei systematisk utgreiing for naturmangfaldslova §§ 8-12, der ein mellom anna må utgreie eventuelle tiltak for å hindre spredning av parkslirekne.
- Landskapsanalyse for området må utarbeidast.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Rognaldsen Eiendom AS legg Norconsult AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai gnr/bnr 133/7. Planområdet er på om lag 18 daa og omfattar området vest for Solholmen, jamfør kartutsnitt under.

Per i dag er planområdet omfatta av ein nedlagd fabrikkbygning, ein lagerhall, fleire bustadar, nokon med tilhøyrande garasjar samt ein parkeringsplass oppe ved fylkesvegen. Planområdet ligg på vestsida av Radsundet, omlag ein kilometer nord for Alversundbrua, med sikt ut til Solholmen. Plangrensa strekk seg frå sjøen, tar med seg kaiområdet, eksisterande bustadar og tilkomsten. Plangrensa er òg utvida for å ta omsyn til fylkesvegen, med krysset inn til sjølve planområdet og busshaldeplassane som er knytt til Alverstraumen kai.



Oversiktskart over området, samt omtrentleg plangrense.

Detaljregulering for Alverstraumen kai legg til rette for oppføring av 28 bustadar i to, 4 etasjers lågblokker. Desse vert liggjande i sjøfronten på næringsområdet. Her står det no ein fabrikkbygning der drifta er lagt ned. Kaiområdet skal vere offentleg tilgjengeleg, og utvidast med trebrygge og felles flytebrygge for småbåtar. Ein del av flytebrygga vil verte offentleg, og skal kunne nyttast av korttidsbesøkjande og båtar som fraktar gjester til og frå øya Solholmen. Planen legg vidare til rette for utbetring av fylkesvegkrysset inn i området, eksisterande busstopp og parkeringsplass for Solholmen, felles småbåtanlegg og dei nye bustadane. Noko av parkeringa til dei nye bustadane, har ein tenkt å lokalisere på kaiplan, i parkeringsanlegg. Arealet over parkeringsanlegget er tenkt nytta til leikeplass.

Sakshistorikk, planprosess og medverknad

Gjennom denne planprosessen har to ulike konsultentselskap vore involvert i denne saka. Frå 2012 til juli 2018 var Siv. Ing. Vidar Mjøs konsulent for planarbeidet. I august 2018 tok Norconsult AS over planarbeidet.

Planprosessen i denne saka har vore lang og komplisert, ei oversikt er vist under i tabell:

Oversikt over planprosessen		
11.09.2012	Oppstartsmøte	Oppstartsmøte vart gjennomført.
31.10.2012	PMU	Premissavklaringssak i PMU. Det vart gjort følgjande vedtak: <i>«Plan- og miljøutvalet stiller seg positive til at næringsområdet på Alverstraumen Kai vert omregulert til bustadføremål og / eller næringsområde som samsvarer med plan for den indre farleia. Framtidig kaifront må gjerast tilgjengeleg for ålmenta».</i>
08.01.2013	Varsel om oppstart	Oppstart av planarbeidet vart varsla.
30.10.2013	PMU	1.g bh : Planforslag avvist med ei rekke krav
19.10.2016	PMU	Orienteringssak om planteikningane til byggeprosjektet i Plan- og miljøutvalet (PMU). PMU var veldig positive til at området vert utvikla som eit attraktivt bustadområde, forutsett at parkeringa vert løyst nede på tomta og bygningsvoluma vert redusert.
06.11.2017		Ny orientering i PMU, skriftleg dokumentasjon manglar.
16.01.2018	Revidert plan	Revidert planforslag vart sendt inn.
11.05.2018	Brev	Retur planmateriale innsendt 16.01.2018 der ein ber om ei rekke endringar.
06.06.2018	Møte	Møte om revidert forslag. Fleirtalet av merknadane vist til i politisk vedtak i 2013 framleis ikkje stetta.
09.08.2018	Møte	Ny plankonsulent (Norconsult) vert engasjert. Planområdet vert utvida for å sikra nok parkeringsareal og krav frå Statens vegvesen. Avgrensa høyring vart gjennomført. VA og ROS analyse og plandokument i tråd med gjeldande krav vart forventa. Kommunen var positiv og ein såg for seg at ein snart var i mål.
27.09.2018	Utvida varsling	Det vart sendt ut ei utvida varsling om planarbeidet til nye grunneigarar.
13.11.2018	Undervegsmøte	Møte mellom Norconsult og kommunen.
06.01.2019	Innlevering planforslag	Levert plandokument inneheld forslag til plankart, føresegner, planomtale, ROS analyse, VA-rammeplan og illustrasjonsplan
15.10.2019	Ny KDP vedtatt	Ny KDP vedtatt, og er no overordna plan for detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai.
Jan. 2019 – Aug. 2019	Kapasitetsmangel mtp. sakshandsaming	Fleire uheldige situasjonar førte til kapasitetsmangel hjå planforvaltninga i Lindås kommune.
Aug. 2019 – Jan. 2020	Ny sakshandsamar frå Meland.	Nye rådgjeverar vart tilsett sommaren 2019, med tanke på samanslåing til Alver. Saka fekk ny sakshandsamar 15. august. Siste skrivefrist i 2019 for plansaker, mtp konstituering av nytt kommunestyre, var tidleg i september. Sakshandsamar såg tidleg fleire manglar, og vurderte det som ikkje forsvarleg å ta saka opp med 3 veker handsamingstid. Frå september 2019 til januar 2020, vart fleire problemstillingar diskutert. Til slutt vart det einighet om å ta planforslaget opp slik det vart sendt inn i januar 2019.

Oppstart av planarbeidet vart varsla 08.01.2013. Det kom inn 2 private merknader og 5 offentlege uttaler til oppstart. Desse, samt ny uttale frå Statens vegvesen, er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg 7.

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

Dei private merknadane var positive til tiltaket, med tanke på å auke kvaliteten i området. Det var derimot innspel på mogleg tap av utsikt, og tilkomst til naust. Dei offentlege fråsegna

la vekt på avgrensinga til reguleringsplanen, der det var ønskjeleg å ta med fylkesvegen, samt busshaldeplassane må sjåast i samanheng med området.

Det vart òg bedt om særleg vektlegging på tilgjenge for ålmenta, estetikk og god formgjeving av bustadprosjektet. Fylkesmannen minna om det skjerpa strandsonevernet.

Overordna planer og retningslinjer

Kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen(2019-2031)(KDP)

Planområdet til Alverstraumen kai ligg i Kommunedelplan for Knarvik - Alversund med Alverstraumen(2019-2031). Området ligg i omsynssone kulturmiljø og kulturminner(H570), Indre farlei.

Området er avsett til byggjeføremål, med underføremål bustad og næring i KDP. Kaiområdet har tidlegare vore nytta som bakeri, arealet som ligg som næring er på ca. 3,1 daa.

Planprosessen med Alverstaumen kai har vore lang og arealendringa frå næring til bustad på kaiområdet er, ved ein feil, ikkje fanga opp i revisjon av kommunedelplanen i 2019. Arealendringa vart spelt inn til første gangs høyring av kommunedelplanen, men vart ikkje teke til følgje fordi det ville krevje ny høyring. Vedtak av kommunedelplanen før kommunesamanslåing var høgt prioritert og gav ikkje rom for ny høyring av planen.

Det er kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen sine føresegner som er gjeldande for utarbeiding av denne detaljreguleringsplanen.

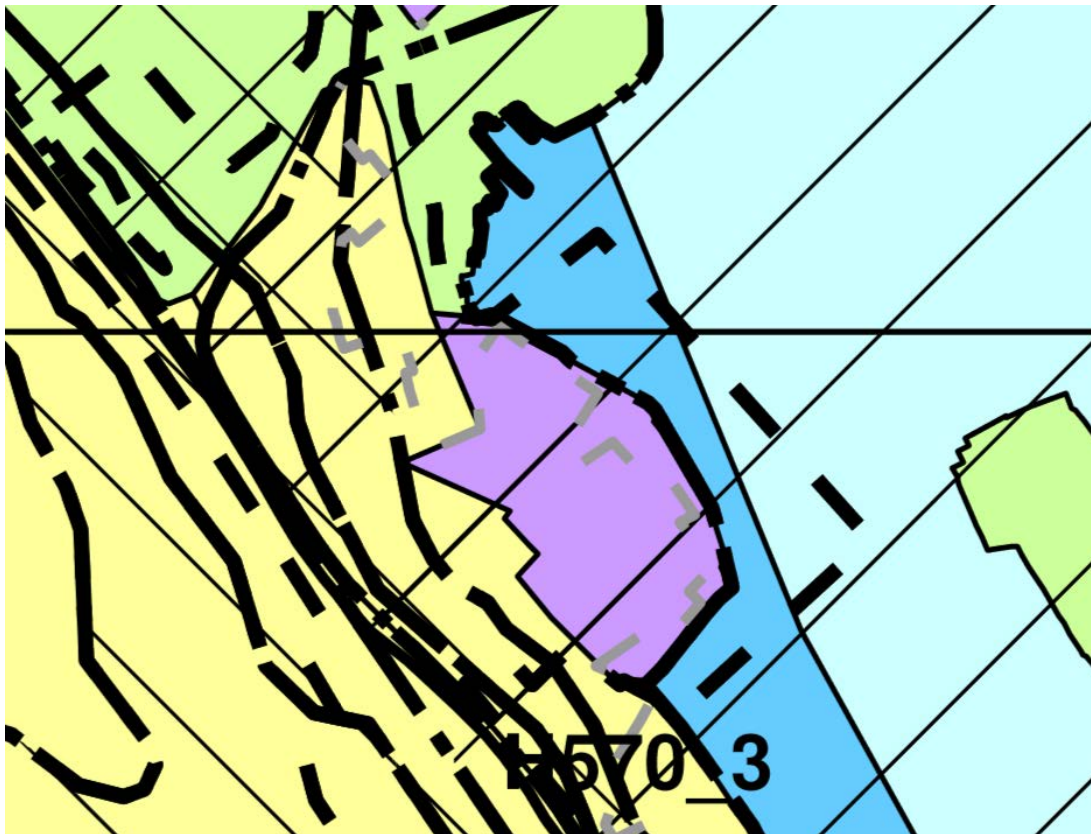
Utdrag av føresegn knytt til omsynssona (KDP), Omsynssone kulturmiljø og kulturminner(H570)

b) Den indre farleia

«Kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet...».

«Alle reguleringsplanar og større tiltak innanfor omsynssona, som kan verke inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminnet og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjonen til tiltaket og omgjevnadane. Det skal takast omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar. Ved regulering/søknad skal desse innehalde illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.

I vurderinga av tiltak og planar som råkar omsynssona, kan det leggjast vekt på verdien tiltaket har for vår tids næringsgrunnlag knytt til sjø, og til vår tids bruk av sjøen i fritids- og



Utklipp frå Kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen, over området Alverstraumen kai.

Planforslaget vart ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutredningar tilbake i 2012 når oppstartsmøtet vart heldt. Det har ikkje vore gjort ei ny vurdering om det skal gjerast ei konsekvensutredning for området, sjølv om forskrift om konsekvensutredningar har vore gjennom lovendringar sidan 2012.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for 28 nye bustadar i form av to, 4 etasjers lågblokker, Bb1 og Bb2. Bs1, Bs2 og Bs3 er eksisterande bustadar som er vidareført i plan. Bs/L er òg eksisterande bustad, men med lager i kjellar. Denne kjellaren er tenkt nytta til parkering i planforslaget. Sentralt på kaiområdet er det regulert f_L/P/KT, som er ein kombinasjon av leikeplass, parkering og kommunalteknisk anlegg. Det er tenkt å oppføre eit garasjeanlegg, med eigen del for boder, bossrom og teknisk rom for trafokiosk. Over garasjeanlegget skal det tilretteleggast for leikeareal. Tilkomsten inn i planområdet vil verte lik dagens situasjon, men det skal tilretteleggast for fleire parkeringsplassar oppe ved fylkesvegen.

Bb1 og Bb2:

Oppføring av lågblokkene Bb1 og Bb2 føreset riving av to mindre bustadhus og dei tidlegare bakeribygningane på kaia. Bb1 og Bb2 har eit bruksareal (BRA) på 275%, jf. tabell 3 i planomtalen, som tilsvara 3004 m2 BRA. Byggjehøgda for Bb1 er kote + 17,1 og for Bb2 kote +18,2. I Bb1 er det tenkt 17 leilegheiter, og i Bb2 er det tenkt 11 leilegheiter og ei bod knytt til småbåtanlegget, sjå vedlegg 20a.

Innafor plangrensa inngår det fire eksisterande bustadhus. Bs2-3 er einebustadar. Bs1 og Bs/L er utleigebustadar.

Leike- og uteopphaldsareal:

Leikearealet i planforslaget skal som tidlegare nemnt lokaliserast på dekket over parkeringsanlegget. Området er føreslått møblert med leikeapparat, plass for balleik og sitjeplassar som vist på illustrasjonsplan, vedlegg 17. Leikearealet skal sikrast med gjerde og vil vere skjerma mot vind av terreng og kringliggjande bygningar. Storleiken er på 900 m2, som vil tilseie 32 m2 per nye bustadeining. Tilkomsten til leikearealet er tenkt løyst med heis frå kaiområdet, trapper, turvegen (o_TV), og gangbru frå Bb1.

Den offentlege kaia i området er tenkt nytta som uteopphaldsareal. 600 m2, som tilseier 21 m2 per nye bustadeining. Uteopphaldsarealet skal sjølvstendig vere bilfritt, og skal kunne møblerast med benkar, bord, blomsterkasser, vatnpostar og utelys. Installasjonar innanfor uteopphaldsarealet skal ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel. Kaia er vist utvida med ei trebrygge, som legg til rette for ei felles langsgåande flytebrygge. Kaifronten skal sikrast med ein kant.

Parkering:

Det er tenkt å ha ei parkeringsdekning på 1,5 bilplassar og 1 sykkelplass per bustadeining. 5% av plassane skal tilpassast rørslehemma.

Tabell 5 i planomtalen gjev ei god oversikt over korleis parkeringskravet skal løysast. For dei nye bueiningane i Bb1 og Bb2 skal 1 parkeringsplass per bueining løysast ved kaia (28 p-plassar). Det er lagt til rette for 25 parkeringsplassar i parkeringsanlegget, f_L/P/KT. 3 parkeringsplassar er tenkt plassert på kaiplan, i f_P2 og f_P3. Resterande 0,5 parkeringsplass (14 p-plassar) for Bb1 og Bb2 vert plassert i f_P1, oppe ved fylkesvegen. 3 parkeringsplassar knytt til Bs1, og 12 parkeringsplassar knytt til småbåtanlegget vert òg plassert i f_P1.

Bs/L har eit parkeringskrav på 5 parkeringsplassar, som er tenkt plassert i kjellar til bygget.

25 plassar for sykkelparkering er lagt i sykkelbod, samt 5 plassar under dekke, ved trapperommet til Bb1.

Bs2-3 dekker parkeringskravet på eigen grunn.

Tilkomst:

Når det gjeld tilkomst med køyretøy, er eksisterande kommunal veg ned til kaia tenkt

vidareført utan endringar. Denne vegen har i dag ein stigning på 6,5% og er ikkje utforma etter gjeldande vegnormalar. Planforslaget legg til grunn at eksisterande veg kan nyttast slik den er, då den vil få lite trafikk, har gode møteplassar og inviterer ikkje til stor fart. Forslagsstillar tilrår ikkje å endre vegen etter gjeldande normalar, då dette vil medføre store inngrep i eigedomar og terreng. Ved kaia er det lagt til rette for å snu med liten lastebil.

For gåande og syklande legg planforslaget til rette for etablering av gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Ned til kaiområdet ligg det ein snarveg, som vert regulert som turveg, o_TV. Turvegen har ein stigning på 18,5%, som er for bratt til å kunne bli definert som gangveg. Turvegen vil verte opprusta i samband med legging av nye vatn- og avlaupsleidningar i traseen. Det er ikkje tilrettelagt for gåande langs køyrevegen ned til kaiområdet.

Tiltak i sjø:

Småbåtanlegg:

Planforslaget legg opp til at det kan etablerast flytebrygge med utliggar, i området regulert for småbåtanlegg. Ut frå ei gjennomsnittleg utrekning på 3 meter plassbreidde, vil det kunne etablerast inntil 28 båtplassar. Flytebryggja skal fylgje kaifronten og vere felles for dei som har båtar i hamna.

Offentleg flytebrygge:

Det er òg lagt inn eit område for offentlig flytebrygge mellom småbåtanlegget. Denne flytebrygga skal kunne nyttast som brygge for skyssbåt til Solholmen og som gjestehamn for korttidsbesøk. Flytebrygga skal maks vere 2,5 x 12 m.

Vurdering

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

Hovudformål:

Framlegget til reguleringsplanen er ikkje i tråd med overordna plan. Det har derimot i planprosessen vore fleire orienteringar i Plan og miljøutvalet (PMU) i tidlegare Lindås kommune, som har vore positive til ei arealformålsendring frå næring til bustad. I orienteringa 19.10.2016 er bygningsvoluma kommentert. Det vart gjeve eit styringssignal på at bygga må skalerast ned, som vil tilseie at utnyttinga på tomta må ned. Rådmannen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet i planforslaget med konsentrert busetnad. Dette vil kunne transformere eit nedlagt næringsareal, og gjere Alverstraumen kai meir attraktiv.

- Bustadprosjektet sikrar oppgradering av kaiområdet og tilgjengelegheit for allmenta

- Området er sett av til utbyggingsføremål. Transformasjon av eit allereie utbygd område, frå nedlagt næringsverksemd til nytt bustadområde, inneberer ei oppgradering av området.

Leike- og uteopphaldsareal:

Felles leike- og uteopphaldsareal er løyst på dekket til parkeringsanlegget (f_L/P/KT) som ligg sentralt på kaiområdet. Dette arealet er på 0,9 daa.

Resterande felles leik og uteopphaldsareal baserer seg på sjølve kaia (o_U), som òg er regulert offentleg. Kombinasjonen sikrar ein mogleg bruk for ålmenta, samstundes som det blir medrekna som ein del av det felles arealkravet for bueiningane i planområdet. Dette arealet er på 0,6 daa.

Privat uteopphaldsareal er løyst på balkong, knytt til kvar nye eining, med ein storleik på 16-18 m².

Krav til leike-og uteopphaldsareal i KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen

I kommunedelplanen (KDP) for Knarvik – Alversund med Alverstraumen har ein krav til uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass. Uteopphaldsareal (MUA) vert definert som følgjande:

- «MUA er minste areal for opphald ute. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av privat område tilknytt den einskilde bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike- og friområde.»

Per definisjon skal ikkje offentleg uteopphaldsareal takast med i berekninga av uteopphaldsareal. I denne saka har det derimot vorte stilt krav frå kommunen om å gjere framtidig kaifront tilgjengeleg for ålmenta. Det er òg stilt kvalitets- og funksjonskrav til uteopphaldsareal og leikeplass. Eit av desse kvalitetskrava er at areal som hovudregel ikkje skal vere smalare enn 10 meter, smalare areal må ha særskilde kvalitetar, jf. punkt 2.6.4 a) i KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen. Kaiområdet er smalare enn 10 meter.

Areal til uteopphald skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon, og i punkt 2.6.4 i føresegna til KDP for Knarvik – Alversund med Alverstraumen, står det at eigna areal for barn og unge skal ha prioritet. Eit kaiområde er ikkje det best eigna arealet til dei yngste borna, men for eldre ungar og vaksne kan eit kaiområde vere eit godt uteopphaldsareal.

Vidare i punkt 2.6.4 i KDP for Knarvik – Alversund med Alverstraumen er det beskreve krav til

mengd uteopphaldsareal:

Tabell 2 Minste areal for uteopphald (MUA) og lek i byggjeområde

Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA per hovudbueining for privat lek og opphald 50 m ² per sekundærleiligheit
Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA samla for privat lek og opphald per hovudbueining 25 m ² per hovudbueining for felles lek
Område for konsentrert busetnad	50 m ² MUA per buening for privat opphald 50 m ² per buening for felles lek Områdeleikeplass på 250 m ² per 10 buening*

* Områdeleikeplassen skal vere minst 250 m², ikkje ligge lengre unna bustadane enn 200 meter og vera opparbeida med ballbane e.l.

Alverstraumen kai, med 4 etasjers lågblokker, er eit område for konsentrert bustad. Samtidig er denne typen utbygging det ein i KDP kallar bymessig utbygging, med etablering av blokker over 3 etasjar. Ved slike tilfelle kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.

Manglande mengd leike- og uteopphaldsareal i planforslaget

Som ein ser i tabellen over, skal konsentrert bustad til saman ha 100 m² uteopphaldsareal per buening. For bymessig utbygging, med etablering av blokker over 3 etasjar, kan dette for eksempel vere 85 m² for felles lek og uteopphaldsareal, og 15 m² privat uteopphaldsareal, med balkong.

Kravet til uteopphaldsareal ved Alverstraumen kai vert dermed:

Krav til MUA ved Alverstraumen kai:	
50 m ² + 50 m ² x 28 bueningar	2800 m ²
250 m ² x 2	500 m ²
Samla	3300 m ²

Alverstraumen kai har i planforslaget følgjande mengd uteopphaldsareal:

Leik- og uteopphaldsareal ved Alverstraumen kai:		
	<u>Planforslag med kai:</u>	<u>Planforslag utan kai:</u>
Leikeareal:	900 m ²	900m ²
Balkong:	18m ² x 28 = 504 m ²	18m ² x 28 = 504 m ²
Kai:	600 m ²	
Samla:	2004 m ²	1404 m ²

Manglande uteopphaldsareal ved Alverstraumen kai vil dermed vere:

Manglande uteopphaldsareal ved Alverstaumen kai:		
Med kai:	3300 m ² – 2004 m ²	= 1296 m ²
Utan kai:	3300 m ² – 1404 m ²	= 1896 m ²

Kompensasjon av manglande MUA for nærliggjande grøntareal og nærleik til sjø

Det er store manglar når det gjeld areal for uteopphald i planforslaget til Alverstraumen kai. Nokon manglar kan forsvareast, og KDP viser til at ein i reguleringsplan kan akseptere at delar av areal for MUA vert kompensert av nærliggjande grøntareal, der tilhøve ligg særleg til rette. Ein må difor òg gjere ei vurdering på om ein i dette tilfellet har nærliggjande grøntareal som kan kompensere for manglande uteopphaldsareal.

Det er nokon områder med grøntareal nærme Alverstraumen kai, tilgangen til desse områda er enten langs tilkomstveg for bil, eller opp o_TV, med ein stigning på 18,5 %, og deretter må ein krysse tilkomstvegen for bil. Tilhøva legg ikkje særleg til rette for bruk av dette området.

Nærleiken til sjøen, og moglegheita for å kunne nytte sjøen til aktivitetar som kano- og kajakkpadling, bading, båtliv og fiske er ein kvalitet som få bustadområder har, og som rådmannen meiner kan kompensere for noko uteopphaldsareal.

- Rådmannen vurderer at kvalitetane knytt til sjøen vil kunne kompensere for uteopphaldsareal på 250 m², som tilsvara storleiken på ein områdeleikeplass.

Manglande uteopphaldsareal for Alverstraumen kai vil dermed vere:

Manglande uteopphaldsareal med kvalitet i nærliggjande sjø:		
Med kai:	1296 m ² – 250 m ²	= 1046 m ²
Utan kai:	1896 m ² – 250 m ²	= 1646 m ²

Kompensasjon av manglande MUA ved kvalitetskrav til leike- og uteopphaldsareal

Forslagsstillar skriv og at kvalitetskrav til uteopphaldsarealet vil kunne kompensere for eventuelle krav om storleik. Rådmannen seier seg einig i at høge kvalitetar kan kompensere for noko manglande areal.

For å sjå kva kvalitetar som er sikra for uteopphaldsareal i detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai, må ein sjå til føresegna 3.4.1 og 3.5.

Føresegn 3.4.1 omtalar leikeplassen. Slik føresegnet er bygd opp sikrar dette kun eit leikeapparat, gangvegar, plantar og sitjeplassar. Arealet skal møblerast med tanke på gode soltilhøve og vere skjerna mot vind. Arealet skal sikrast med gjerde. Vidare er tilkomsten til området sikra i dette føresegnet.

Føresegn 3.5 omtalar uteopphaldsarealet på kaia. Dette føresegnet sikrar fast dekke eller tredekke langs sjøfronten. Arealet skal vere bilfritt, offentleg tilgjengeleg og framkomeleg for rørslehemma. Installasjonar og møblering skal ikkje hindre allmenn ferdsel og tilgjenge til flytebrygger langs kaifronten. Arealet skal ha god lyssetjing og skal sikrast med kant mot sjø og lågareliggjande flytebrygge. Innafor området skal det etablerast avfallslysing, vasskran og uttak for slökkjevatn.

Desse føresegna sikrar nokon kvalitetar for området, men ikkje noko meir enn forventa. Rådmannen vurderer ikkje kvalitetane knytt til leikeplass og uteopphaldsareal som høge nok til å kunne kompensere for krav om storleik.

Rådmannen vil òg påpeike at det ikkje vil vere sannsynleg å kunne kompensere så store mengder uteopphaldsareal med høge kvalitetar.

Rådmannen konkludera med at det er store manglar på mengd leik- og uteopphaldsareal i planforslaget. Mangelen er vist i tabell under

Rådmannen sin konklusjon på manglande leik- og uteopphaldsareal for Bb1 og Bb2:	
Med kai:	= 1046 m ²
Utan kai	= 1646 m ²

- **Rådmannen ønskjer at Utval for areal, plan og miljø skal ta stilling til om ein i dette planforslaget kan rekne med arealformålet o_U (kaia), som uteopphaldsareal eller ikkje.**

Leik- og uteopphaldsareal for eksisterande bustadar

Leik- og uteopphaldsareal for eksisterande bustadar er ikkje utgreia i planforslaget. Planforslaget må tydeleg vise korleis uteopphaldsareal er løyst/tenkt løyst for Bs/L, Bs1, Bs2 og Bs3, i samsvar med overordna plan. Eventuelle manglar på uteopphaldsareal for Bs/L, Bs1, Bs2 og Bs3 må leggjast til allereie utreda manglar av uteopphaldsareal.

- *Mangelen av uteopphaldsareal antydgar at det er lagt opp til for mange bustadeiningar i dette planforslaget.*

LNFR-område som mogleg leikeareal

I tilleggsnotatet vedlagt, legg forslagsstillar eit LNFR-område fram som mogleg plass for balleik/ballbinge, og naturleik. Dette er ikkje tatt med i planforslaget. Rådmannen stiller seg skeptisk til tilkomsten til dette området, med tanke på universell utforming og trafikktryggleik. Dette er same areal som ein tidlegare i dette saksframlegger har vurdert som nærliggjande grøntområde, der vurderinga er at tilhøva ikkje legg særleg til rette for bruk.

Om dette alternativet skal vurderast, må forslagsstillar undersøke, utgreie og vise at opparbeiding av området og tilkomsten til området vil kunne utførast med krava som er stilt i TEK 17, samt KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen.

Forslagstillar meiner bruk av dette området kan leggjast til rette for gjennom avtale utan at ein treng ein ny og uthalande planprosess på dette.

Rådmannen vurderer ei slik løysing som svært uheldig. Det er tenkt opparbeida plass for balleik/ballbinge, og naturleik i eit LNFR-område. Dette tilseier at tiltaket er i strid med arealformålet i KDP. Kommunen vil krevje at alt av leik- og uteopphaldsareal som er knytt til bustadane skal liggje i same reguleringsplan.

Leike- og uteopphaldsareal i høve førre KDP: Kommunedelplan Alverstraumen

Forslagsstillar skriv i tilleggsnotatet, vedlegg 15, at dei har lagt til grunn krava i gjeldande planar når arbeidet vart gjennomført, i 2018. KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen vart vedtatt hausten 2019. Forslagsstillar meiner det er urimeleg at denne skal ha tilbakeverkande kraft.

Det er uheldig at detaljreguleringsplanen for Alverstraumen kai, ikkje har vorte handsama før ny kommunedelplan vart vedtatt. Samtidig skal reguleringsplan alltid ta omsyn til gjeldande overordna planar på vedtakstidspunktet. Gjeldande overordna plan på vedtakstidspunktet vil no verte KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen, og det er krava satt i denne

kommunedelplanen ein må ta omsyn til.

Vidare skriv forslagsstillar at tidlegare KDP Alverstraumen (frå 2004), ikkje har krav til uteopphaldsareal. Når det gjeld byggjeområder viser KDP Alverstraumen til godkjent forskrift for m.a. parkering og leikeareal.

3. Byggjeområder, pbl §20-4 nr 1

3.1 Bustadområder, jfr. pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav b

Dei nye bustadfelta skal utviklast med mindre bueiningar (TU=25-40%), og med vekt på tilgjenge for ulike grupper innbyggjarar. Bygningar og anlegg skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av alle grupper. På høgdedraget over Hillandsvatnet, og framfor dei nye bustadtomtene, skal det setjast av ein grøn korridor i ein breidde på minimum 5 meter som er eigna for tilrettelegging av sti.

Ved nybygging skal det og leggjast særleg vekt på estetikk i utforminga av bygningane.

Retningslinjer:

- Kontakten mot omkringliggjande område bør sikrast ved korridorar der det kan etablerast sti.
- Det er godkjent forskrift (for m.a. parkering og leikeareal) med heimel i plan- og bygningslova § 69, 3 for Lindås kommune som gjeld generelt.

I nemnde forskrift viser vi til punkt 4.2:

4.2. Kvartalsleikeplass skal tilretteleggjast for kvar bustadgruppe med frå 25 til 200 bustadeiningar. Plassen som skal vera minst 1.5 daa skal gje rom for ballplass på 20 x 30 meter.

Dette punktet viser til at ved oppretting av bustadgruppe med frå 25 – 200 bustadeiningar, skulle ein ha ein kvartalsleikeplass på minst 1500 m². I planforslaget legg ein til rette for ein leikeplass på 900 m². Dette er ikkje lenger relevant med vedtak av ny KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen, men er tatt med for å belyse at det var manglar angående leikeområde for planforslaget sjølv ved førre KDP, kommunedelplan Alverstraumen.

Parkering:

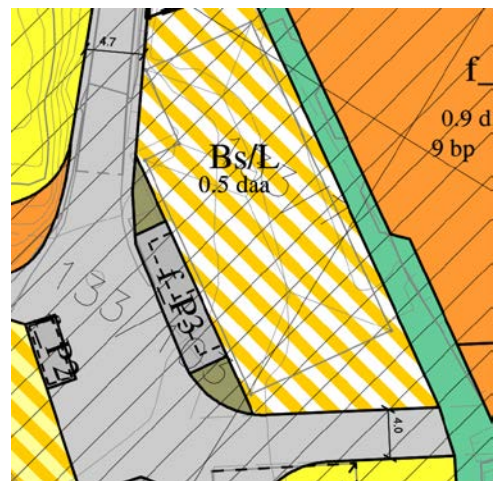
I planomtalen, under punkt 7.4, er det lagt fram ein oversiktleg tabell som viser parkeringskrav, tal parkeringsplassar for området, kor desse parkeringsplassane skal plasserast, og kor parkeringsplassane for rørslehemma skal plasserast.

Parkeringstalet er innafor krava som er stilt i KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen. Fordelinga av parkeringsplassar er derimot ikkje korrekt. Bs1 er oppgjeve med to utleigehusvære og eit par hyblar. I parkeringstabellen vert Bs1 karakterisert som småhus med

2 einingar, med parkeringskrav på 1,5 pr. bustad, til saman 3 parkeringsplassar.

Rådmannen vurderer plasseringa av parkeringsplassane til Bs1 som ikkje tilrådeleg. For å kome seg til og frå bilen må bebuarar i Bs1 enten gå 100 meter, via turvegen med 18,5% stigning, eller gå 190 meter langs trafikkert tilkomstveg.

Det er i planforslaget tenkt å sikre 1 parkeringsplass pr. bueining i Bb1 og Bb2 nede på kaiplan, dette vil tilsaman verte 28 parkeringar. 25 av desse er tenkt løyst i parkeringsanlegg, medan resterande 3 parkeringsplassar skal lokaliserast utanfor parkeringsanlegget, ute på kaiplan. f_P3 sikrar to parkeringsplassar for Bb1 og Bb2, desse parkeringane er plassert på langs, rett framfor oppgangen til leilegheitene i Bs/L.



Parkeringa f_P3 er plassert mellom bilen til venstre og bilen i midten, som vil stengje for trappeoppgangen. Resterande 0,5 parkeringsplass for kvar bueining i Bb1 og Bb2, til saman 14 parkeringsplassar, er plassert på f_P1 ved fylkesvegen.

Parkeringskravet til Bs/L, er på 4.5 parkeringsplassar. Desse er tenkt løyst i underetasjen, med 5 parkeringsplassar.

5% av parkeringsplassane skal reserverast for rørslehemma. Kravet vil då verte 4 parkeringsplassar, som skal reserverast for rørslehemma. Av desse fire, er kun ein tenkt plassert nede på kaiplan, medan 3 HC-parkeringar er tenkt plassert oppe ved fylkesvegen i følge tabell 5 i planomtalen. Å plassere 3 av 4 HC-parkeringar langt over 100 meter frå tenkt destinasjonspunkt, der ein må gå/ gå med gåstol/ køyre rullestol og liknande, enten langs trafikkert tilkomstveg, eller ned ein turveg med ein stigning på 18,5% er ikkje haldbart.

I tilleggsnotatet skriv forslagsstillar at det er tenkt to HC-parkeringar i parkeringsanlegget. Planomtalen og tilleggsnotat samsvarar ikkje på dette punktet. Illustrasjonsplan viser heller ikkje tydeleg at det er tenkt HC-parkering i parkeringsanlegget, utanom at to parkeringsplassar ser større ut enn dei andre parkeringsplassane. Denne vurderinga legg difor vekt på planomtalen, og tabell 5 i denne, som viser korleis parkeringskravet skal dekkast.

Parkeringsanlegget er heller ikkje detaljprosjekttert, og viser ikkje kor søyler og/eller master skal plasserast, eller korleis det er tenkt at konstruksjonen skal løysast, og kunne verte ståande. Det er heller ikkje satt krav til parkeringsanlegget i rekkjefølgjekrava i føresegna.

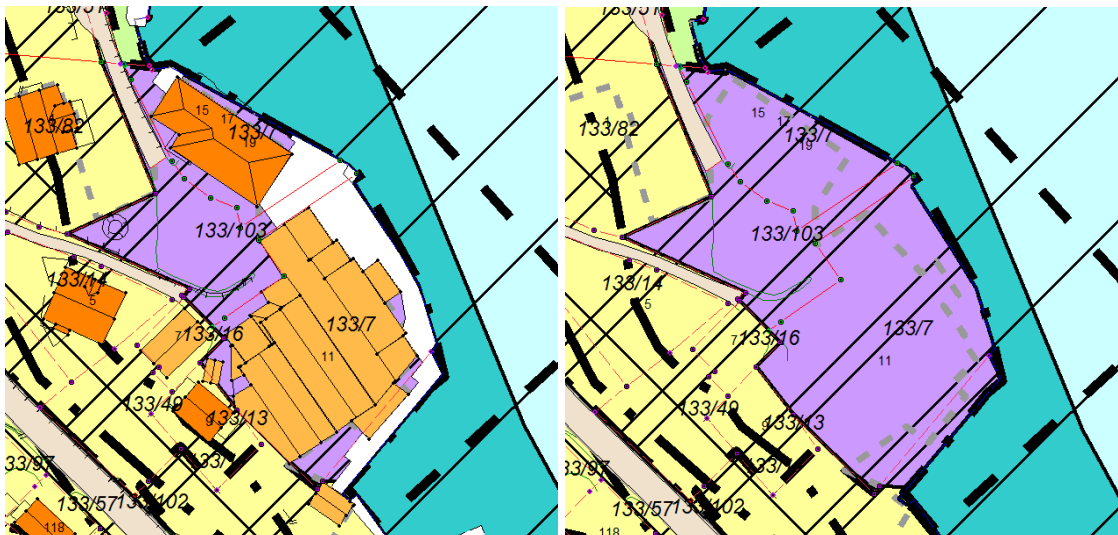
Parkeringsløyninga i dette planforslaget er uheldig, og lyt reviderast. 1 parkeringsplass per bueining for Bb1, Bb2 må plasserast i parkeringsanlegg. 1 parkeringsplass per bueining for Bs1 må plasserast lettare tilgjengeleg, og helst i parkeringsanlegg. Parkering for Bs/L kan løysast i underetasje, og *minst* 3/4 HC-parkeringar må leggst ved kaiplan, utan å hindre renovasjonsbil, brøytebil og brannbil sin aksjonsradius. Parkeringsanlegg må enten detaljprosjekterast, eller inkorporerast i rekkjefølgjekrava.

- *Utilfredsstillande parkeringsløyning antyd at det er lagt opp til for mange bustadeiningar i dette planforslaget.*

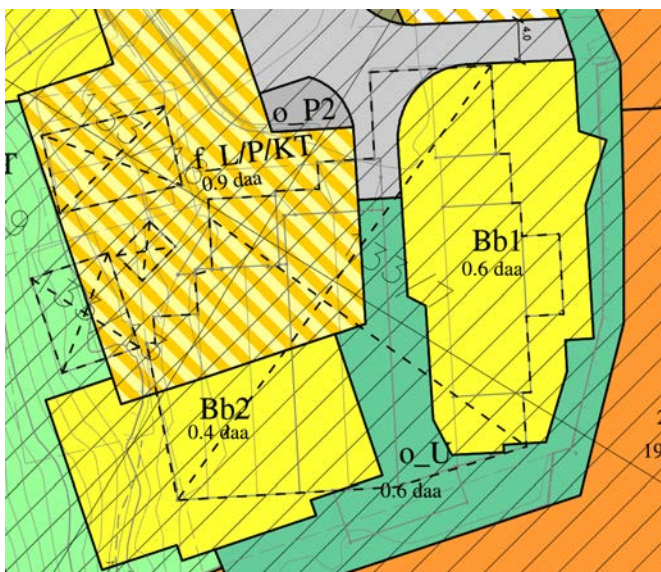
Byggjegranser:

Plankartet viser ingen byggjegranser og byggjegranser er ikkje nemnt i planomtalen. Punkt 2.4 i føresegnene omhandlar byggjegranser, men kun byggjegranser for bygningane og pumpestasjon. Byggjegrense mot veg og sjø er ikkje nemnt i det heile i planforslaget. Jf. § 29 andre ledd i veglova, skal byggjegrense gå i ein avstand på 50 meter frå fylkesveg. Dette er ikkje framstilt eller vurdert i planforslaget.

I KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen er det satt ei byggjegrense langs sjø, med utgangspunkt i ei vurdering av funksjonell strandsone. Denne grensa, eller tidlegare gjeldande byggjegranser mot sjø er ikkje framstilt eller vurdert i planforslaget.



Byggjegrænse langs sjø er hovudsakleg lagt langs vegglivet til eksisterande bygg, illustrert over. I biletet til høgre ser ein ei grå stipla line, som viser omriset til bygningen. Dette er byggjegrænsa mot sjø.



I biletet over ser ein konturane av eksisterande bygning med svart og grå stipla line. Denne konturen har ei svart stipla line kryssa over seg, dette viser at bygget skal rivast. Ein ser tydeleg at Bb1 og Bb2 går ut forbi omriset til eksisterande bygning, og er dermed i strid med byggjegrænse til sjø.

Planforslaget er i strid med både generell byggjegrænse mot fylkesveg og byggjegrænse mot sjø, som vist i KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen.

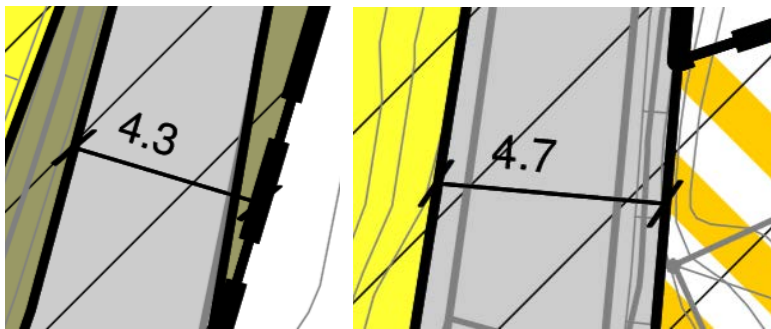
Trafikkareal:

Det er ikkje mottatt noko detaljprosjektering av trafikkarealet til planforslaget. Planomtalen nemner ikkje kva løysingar frå Statens vegvesen si handbok N100 ein har lagt til grunn for utforming av vegar og kryss innafor planområdet. Det er difor vanskeleg å vurdere om planforslaget tilfredstiller krava til trafikkarealet.

Tilkomstveg: o_KV2 og o_KV3:

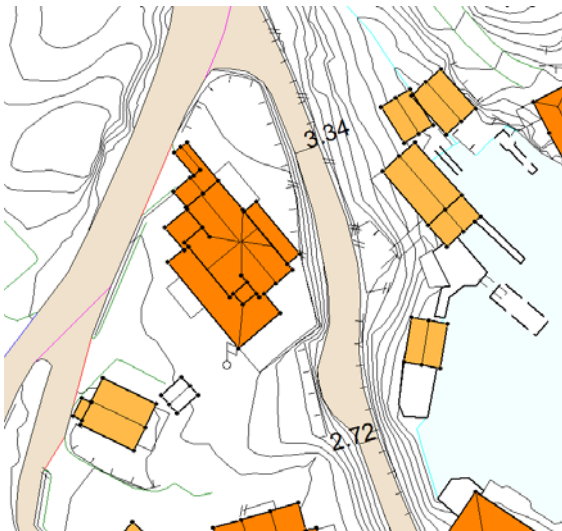
I dette området er det tenkeleg at ein legg til rette for øvrige lokalveggar i handbok n100. Dette er veger som betener grender og områder med spredt bebyggelse, og knyt desse inn mot meir overordna veg. Tverrprofilen til desse vegane burde byggast med ei bredde på 3,5 – 4,5 m inklusive skuldre. Nordhordland brann og redning har òg definert krav til atkomst. Dei har satt krav om minste køyrebreidde på 3 meter.

Vegbreidda er markert i plankartet, men er fleire stadar markert feil.



På biletet som viser ei vegbreidde på 4.3 m, ser ein at breidda er målt frå vegkant til plangrense. På biletet som viser ei vegbreidde på 4.7 m, ser ein at vegen er teikna utanfor eksisterande veg.

Planforslaget legg til grunn at eksisterande veg kan nyttast slik den er.



Ved ei måling av to punkt som kunne sjå smale ut på o_KV3, ser ein at eksisterande tilkomstveg ikkje oppfyller krava i handbok n100, og nokon stadar ikkje krava til Nordhordland brann og redning.

Planforslaget vurderer endringar av vegen etter gjeldande normalar som ikkje tilrådeleg, då det vil medføre for store inngrep i eigedommar og terreng. Samtidig oppsummera ROS-analyse at planområdet må utviklast i tråd med retningslinjer og føringar for framkommelighet for brannvesenet gjeve av Lindås og Meland Brannvern.

For å kunne gjere ei heilskapleg vurdering på tilkomstvegen, må breidde- og stigningsmål visast, planforslaget må tydeleg vise kva manglar ein har på tilkomstveg etter gjeldande normalar og ein må i større grad utgreie kvifor det ikkje er tilrådeleg å utbetre vegen. Ein må òg få ei uttale frå Nordhordland brann og redning om eksisterande tilkomstveg, og inkludere dette i planmaterialet.

o GS2:

Gangvegen sør for krysset til fylkesvegen er plassert i bratt terreng, utan å vise til detaljprosjektering.

I føresegna punkt 4.2 står følgjande: «Der terrenget er bratt, kan gang- og sykkelvegen opparbeidast som utkraga konstruksjon.» Rådmannen meiner at det må utgreiast om dette er gjennomførbart.

Busshaldeplass:

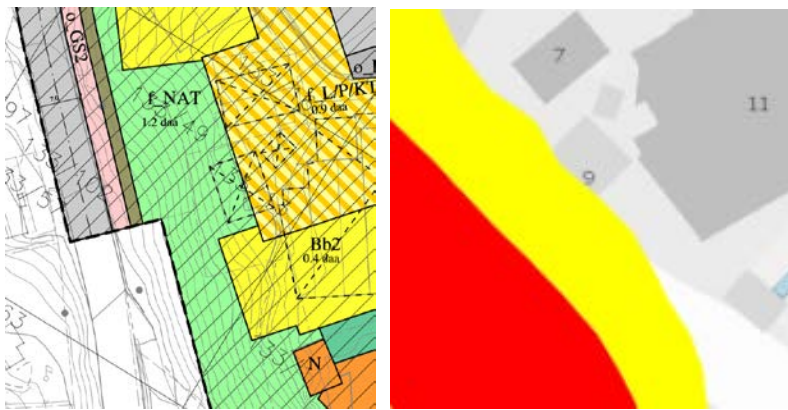
I vedtaket frå 2013 vart det stilt krav om at det må skildrast trafikksikringstiltak mot busstopp i sørgåande retning på Radøyvegen. Forslagsstillar meiner dette er følgd opp ved at planområdet er utvida og busshaldeplass er utforma etter gjeldande normer. Det er ikkje skildra nokon trafikksikringstiltak mot busshaldeplassen. Det er lagt til rette for gang- og sykkelveg som knyt seg til busshaldeplassen i nordgåande retning, men ikkje noko

trafikkisikringstiltak for å kryse vegen. Dette må utgreiast vidare.

Støy:

Ytterste fasaden til Bb2 ser ut til å vere i konflikt med gul støysone i støysonekartet for riks- og fylkesveg, utarbeida av Statens vegvesen.

Om ein nyttar bygget som skal rivast, som ligg nærmast fylkesvegen, som referansepunkt, kan ein sjå at Bb2 strekk seg nærmare vegen. Ser ein på biletet til høgre under, ser ein at gul støysone vil komme i konflikt med den ytterste delen av Bb2.



Dette vil ikkje nødvendigvis verte eit stort problem. Det er knytt rekkjefølgjekrav til støyvurdering før rammeløyve for Bb1 og Bb2.

Estetikk:

I KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen er det krav om at ein ved regulering/søknad innanfor omsynssona til den indre farleia, skal det innehalde illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad. Dette er ikkje lagt ved i innsendinga, og må utarbeidast og leggjast ved til innsending til 2. gongs handsaming.

Utnyttingsgrad/byggjehøgde:

Utnyttingsgrad og byggjehøgde går fram av føresegna, punkt 3.3.

Felt	Maks %BYA	Maks %BRA	Maks mønehøgde
Bb1	100%	275%	Kote 17,1
Bb2	100%	275%	Kote 18,2

Prosjektet ligg i sjøkanten langs Indre farlei, ei lokalisering som stiller særskilte krav til utforming av anlegget. Planframlegget opnar opp for høg utnytting, snittet viser at bygningane har ei mønehøgde på +17.1 m og +18.2 m på det høgaste. Bygningsvoluma som er vist verkar høge og kompakte på kaifronten, ei nedskalering av prosjektet vil harmonere betre med omgjevnadane og gje opnare og større uteopphaldsareal.

Utnyttinga vart òg kommentert i PMU tilbake i 2016. PMU var positive til at området vert utvikla som eit attraktivt bustadområde, forutsett at parkeringa vert løyst nede på tomte og bygningvoluma vert redusert. Slik rådmannen vurderer det er det ikkje gjort endringar i utnyttingsgrad og utforming av bygga etter at denne tilbakemeldinga vart gjeven.

Fleire faktorar i dette saksframlegget antyd at talet bustadeiningar er for høgt i planforslaget.

Rådmannen har ingen ytterlegare kommentarar til planlagde byggjehøgder og utnytting.

Rekkjefølgjekrav:

Føresegna burde ha ei utforming som er meir oversiktleg.

Rekkjefølgjekrava har ein til dels uklar ordlyd, og må tydeleggjerast.

I førsegna punkt 8.3 ser ein kva som skal vere opparbeidd før bruksløyve på Bb1 og Bb2:

8.3 Før nokon av bygningane Bb1 - 2, blir teken i bruk skal følgjande vera opparbeidd:

- Leikeareal over garasjeanlegg, f_L/P/KT, med dekke, leikeapparat og overdekket sykkelparkering for 28 sykklar
- Uteopphaldsareal o_U på kai med fast dekke og/eller tredekk, kant mot sjøen, reketrapp, møblering, lyssetjing, miljøstasjon for avfall, vasskran og uttak for sløkkjevatn
- Parkeringsplassane i f_P1-3 og o_P2
- Turveg o_TV med lyssetjing

Summert opp, er følgjande ikkje sikra opparbeidd før bruksløyve for Bb1 og Bb2:

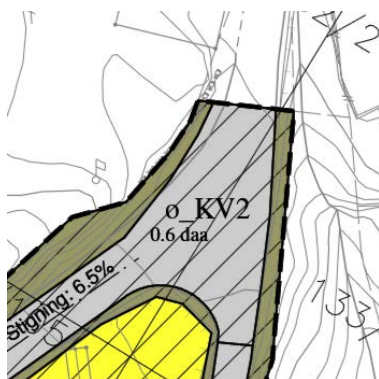
- Parkeringsanlegg, med boder og teknisk anlegg.
- Småbåtanlegget, både felles og offentlig.
- Gang- og sykkelveg.
- Eventuell omarbeiding i kjellar til Bs/L til parkeringsareal.

Parkeringsanlegg med boder og teknisk anlegg må inkorporerast i rekkjefølgjekrav. Det må òg utgreiast nærare korleis overgangen med parkering for Bs/L, frå ute på kaiplan til inne i kjellar skal gjennomførast og eventuelt opparbeidast.

Plankart:

Plankartet har fleire mindre feil og manglar som treng retting.

- Vegareal er unøyaktig teikna i plankartet.
- Kombinert bustad og lager må endrast til kombinert bustad og parkering.
- Manglar avkøyrslépilar.
- Førsegn 3.4.2: «Tilkomsten til parkeringskjellar skal vera som vist på plankartet.» Tilkomsten til parkeringsanlegget er ikkje vist i plankartet.
- Manglar byggegrense til sjø og veg.
- Manglar grad av utnytting og byggehøgder.
- Manglar eigedomsgrenser.
- Manglar eigedomsgrense som skal opphevast.
- Manglar regulert tomtegrense.
- Manglar vannmerke «Planforslag».
- Manglar stigningsprosent på o_KV3.
- Manglar fleire vesentlege svingradiusar.
- Manglar frisktlinje og frisksone i krysset ned mot kaia:

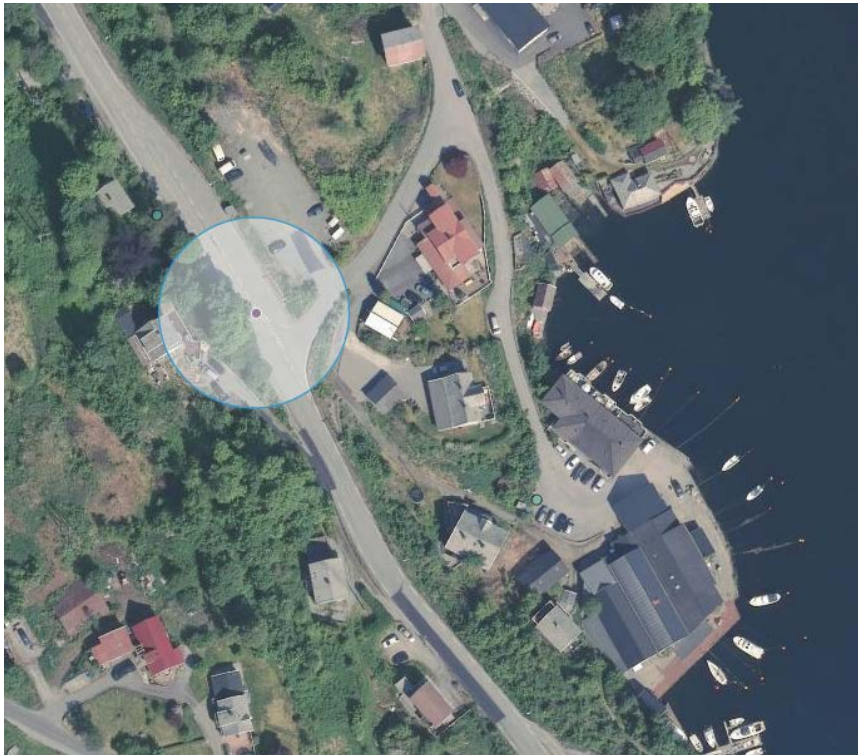


Feil og manglar lista opp ovanfor må rettast. Det er svært omfattande å finne alle feil og manglar i eit plankart av denne kvaliteten. Rådmannen ønskjer difor å påpeike at lista av feil og manglar til plankartet ikkje nødvendigvis er dekkande. Rådmannen ønskjer at forslagsstillar, i tillegg til å rette opp i nemnde feil og manglar, sjølv skal ta ei revidering av plankartet.

Naturmangfald:

Planomtalen viser til at det ved søk i aktuelle informasjonskjelder ikkje er avdekket konflikter mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar i forslag til forskrift.

Rådmannen ser at det er observert parkslirekne innanfor planområdet, registrert i artsdatabanken sitt artskart. Parkslirekne er ein svartelista plante. Registreringa er punktsatt ved fylkesvegen, i kryssområdet inn i planområdet.



Punktet er satt med 25m koordinatpresisjon. Parkslirekne er registrert innanfor sirkelen i 2017.

Tiltak for å hindre spredning av parkslirekne må utgreiast.

I møtereferat frå 06.06.2018 står det at landskapsanalyse må inngå i planmaterialet. Dette er ikkje mottatt ved innlevering av planforslaget.

I møtereferat frå 09.08.2018 er det nemnt at alle tema innafor naturmangfaldslova og biologisk mangfald skal sjekkast ut og inkluderast i planmaterialet. Eit avsnitt i planomtalen som ikkje avdekkjer nokon konflikter, og skriv at endringane er vurdert i forhold til naturmangfaldet generelt er ikkje ein god systematisk gjennomgang. I Alver kommune er det opparbeidd ei sjekkliste for naturmangfaldslova §§ 8-12. Denne må fyllast ut.

Parkeringsplassen oppe ved fylkesvegen er utvida inn i LNF-område.

Universell utforming:

Planen sikrar universell utforming ved opparbeiding av felles leikeplass og offentleg uteoppshaldsareal. Parkeringsanlegget skal vere universelt tilgjengeleg. Føresegna skriv at 70% av bustadane i Bs 1-2 skal ha universell utforming. Rådmannen tolkar dette som ein skrivefeil, og at det er meint at 70% av bustadane i Bb1 og Bb2 skal ha universell utforming.

Tilkomsten ned til kaiplan har ikkje universell utforming.

Massehandsaming:

Det går ikkje fram av planomtalen korleis massebalansen vert for utbygginga av området. Men i føresegna, punkt 8.1, er det satt krav om at det skal utarbeidast ein plan for massehandsaming før rammeløyve.

Born og unge:

Området nede ved kaia er per dags dato ikkje brukt av born og unge. Ved opparbeiding av tiltak som offentleg uteoppshaldsareal og leikeplass, vil området vere meir attraktivt. Tiltaka vil òg gjere sjøområdet meir tilgjengeleg, og invitere til fritidsaktivitetar knytt til sjøen i større grad enn området gjer i dag. Det er derimot forventa, og krevd i KDP, at arealet for leik- og uteoppshaldsareal skal vere større enn denne reguleringsplanen legg til grunn. Reguleringsplanen forbetra situasjonen på Alverstraumen kai for born og unge, men det er krav om ein endå betre situasjon.

Folkehelse:

Som ved born og unge vil opparbeiding av tiltaka vist i reguleringsplanen gjere området meir attraktivt, og invitere til større bruk av området. Opparbeiding av Bb1 og Bb2 vil derimot auke trafikken i området, og ein tilkomstveg som ikkje støttar krava i gjeldande normalar er uheldig.

Barnehagedekning og skulekapasitet:Skulekapasitet:

Alverstraumen soknar til Alversund skulekrins. Ny barneskule med kapasitet til 450 elevar under bygging (skal ferdigstillast i 2021 evt. 2022). Det er meir enn skulen har bruk for pr. i dag.

Dei som er busette i Alverstraumen er knytt til Knarvik ungdomskule, i fall dei ikkje vel å gå på privat skule. Knarvik ungdomsskule har avgrensa kapasitet, så om det blir vesentleg vekst i elevtal der, må kommunen vurdere å setje inn tiltak.

Barnehagedekning:

I planomtalen står det følgjande: «Pr. i dag er det ledig barnehagekapasitet i området, men det vil etter prognosane endre seg på slutten av tiårs-perioden. Kommunen skal utarbeida nye prognosar hausten 2018.»

Dette punktet må reviderast etter nye prognosar, til 2. gongs handsaming.

Økonomi:

Det er ikkje utgreia for vedlikehaldsplikt på dei offentlege formåla. Turveg (o_TV), offentlig småbåtanlegg (o_S1), uteopphaldsareal (o_U) og parkeringsplassar (o_P1, o_P2).

Ein må forvente at kommunen har vedlikehaldsplikt på kommunal veg. Slik planen ligg føre, kan kommunen òg ende opp med vedlikehaldsplikt på resterande formål, satt som offentlig.

Konklusjon

Rådmannen sluttar seg i utgangspunktet til hovudformålet og hovudgrepa i planforslaget, men konstanterer at planmaterialet har fleire manglar. Likevel finn rådmannen det som hensiktsmessig å leggje planforslaget ut til høyring og offentlig ettersyn då det i denne saka er viktig å få rask planavklaring. Det vert lagt til grunn at planforslaget gjev tilstrekkeleg grunnlag for naboar og høyringsinstansar til å uttale seg til forslaget.

Omfanget av manglar kan føre til større endringar i planforslaget fram mot 2. gongs handsaming, og ved større endringar vil kommunen vurdere om det er naudsynt med ei ny høyringsrunde og offentlig ettersyn.

Rådmannen har likevel merknadar til planforslaget, som må utbetrast seinast før 2. gongs handsaming.

Dette gjeld følgjande forhold:

- Mengd leik- og uteopphaldsareal
- Parkeringsløyising
- Trafikkareal
 - Tilkomstveg
 - Sikringstiltak til busshaldeplass for sørgåande retning
 - Gang- og sykkelveg
- Illustrasjonar/foto som skildrar den estetiske verknaden, og visualiserer nær- og fjernverknad
- Rekkjefølgjekrav
 - Ordlyd må tydeleggjerast
 - Parkeringsanlegg, med boder og tekniske anlegg må inkorporerast
 - Etablering av parkering i Bs/L må inkorporerast
- Plankart

- Plankart må rettast i samsvar med tilbakemeldinga i saksframlegget
- Plankartet må reviderast
- Naturmangfald
 - Det må gjennomførast ein meir systematisk gjennomgang av naturmangfaldslova
 - Det må mellom anna utgreiast om eventuelle tiltak for å hindre spredning av parkslirekne
 - Det må utarbeidast ei landskapsanalyse

Rådmann legg fram to alternative vedtak. Det som skil desse vedtaka er om kaiområdet (o_U) skal reknast med som uteopphaldsareal eller ikkje.

Alternativ 1 legg til grunn at kaiområdet (o_U) ikkje skal reknast med som uteopphaldsareal knytt til bustadane.

Alternativ 2 legg til grunn at kaiområdet (o_U) skal reknast med som uteopphaldsareal knytt til bustadane, sjølv om kaiområdet vil vere offentleg tilgjengeleg og ikkje støttar kvalitetskrava som er stilt i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen.

Arkiv: GBNR-234/43, FA-
L42, HistSak-19/2126
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 28.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
020/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020
037/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

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 følge 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.

Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

Behandling:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 020/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i (Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn**Saksopplysninger:**

Sjå vedlegg.

Arkiv: PlanID-
125620160004,
Plannavn-for
Rylandshøgda,
Komnr-4631, FA-L12
32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 03.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
038/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020
	Alver kommunestyre	

2. gongs handsaming - Kommunal områdereguleringsplan Rylandshøgda, gnr. 343

Vedlegg i saken:

25.02.2020	1.Plankart_31.01.2020	1355087
25.02.2020	2.Føresegner_31.01.2020	1355088
25.02.2020	3.Planomtale_31.01.2020	1355089
25.02.2020	4.ROS-analyse_17.12.2018	1355090
25.02.2020	5.VA-rammeplan-fagnotat_18.01.2019	1355091
25.02.2020	6.Kulturhistoriske registreringar_2017	1355092
25.02.2020	7.Vegtekniske forklaringer-notat_27.04.2018	1355093
25.02.2020	8.Vedtak_høyring og offentleg ettersyn_07.05.2019	1355094
25.02.2020	9.Vedtak_ny høyring og offentleg ettersyn_03.09.2019	1355095

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til områderegulering for Rylandshøgda, PlanID 1256 2016 0004, som vist på plankart sist datert 31.01.2020 og med føresegner av revisjonsdato 31.01.2020. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Formannskapet i tidligare Meland kommune vedtok i møte 20.04.2016, saksnr 41/2016 at det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan for Rylandshøgda på Holsnøy. Målet med reguleringsarbeidet er å leggje til rette for utvikling av områdesenteret Vikebø. Områdeplanen er utarbeida av planavdelinga i tidligare Meland kommune med bistand frå eksterne konsulentar. Formannskapet har vore styringsgruppe.

Oppstart av planarbeidet vart varsla 10.05.2016 med merknadsfrist 03.08.2016. Det vart arrangert folkemøte i samband med varsling om oppstart 24.08.2016. Det kom seks uttalar frå offentlege høyringsinstansar og fem merknadar frå grunneigarar. Innspela og rådmannen sine vurderingar til desse er samla i eit eige dokument.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og til tidligare sakshandsaming i UDU, som ligg vedlagt saka.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU) 07.05.2019, som sak 42/2019. UDU vedtok å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. Offentleg ettersyn med høyring vart haldt i tidsrommet 28.05.2019 – 09.07.2019. Perioden blei noko utvida på grunn av fellesferien. Det vart arrangert nytt folkemøte i samband med offentleg ettersyn. Det kom inn seks uttalar frå offentlege høyringsinstansar og åtte private merknadar. Det vart fremma seks motsegn til planforslaget. Innspela og rådmannen si vurdering kjem fram av tidligare saksframlegg, som ligg vedlagt saka.

Planforslaget var til ny handsaming i UDU 03.09.2019, som sak 80/2019. Administrasjonen la fram alle endringane som burde gjerast i plan for at dei seks motsegnene kunne bli trekt. UDU vedtok å leggje planforslaget ut på nytt offentleg ettersyn, med premiss at planmaterialet vert revidert i tråd med opplyste endringar frå saksframlegget før utsending. Offentleg ettersyn med høyring vart haldt i tidsrommet 25.09.2019 – 06.11.2019. Det kom inn seks uttalar frå offentlege høyringsinstansar og åtte private merknadar.

På bakgrunn av løysningar ein kom til semje om i dialogmøte 30.08.2019 og det vidare samarbeidde fram til januar 2020 mellom planavdelinga i tidligare Meland kommune, Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune og fylkesmannen i Vestland, vart dei seks motsegna til planforslaget trekt.

Vurdering

Administrasjonen viser i hovudsak til vurderingar som kjem fram av saksframlegga knytt til tidligare politisk handsaming. Gjennomgang av uttalar og merknadar med rådmannen si vurdering frå siste høyringsrunde, følgjer under.

Hovudpunkt i uttale/merknad	Rådmannen si vurdering
Statens vegvesen, datert 28.11.2019. <u>1.Merknad til bandleggingssone H740</u> I planframlegget er det sett av ei sone langs fv. 564 til bandlegging etter annet lovverk, H740. § 6.3 i føresegnene omhandler sona: «§6.3 Bandleggingssone etter andre lover (H740) §6.3 Bandleggingssone (H740) Omsynsone for areal avsett til framtidig veg.» Statens vegvesen meiner det vil vere	Tatt til følge. 1. Bandleggingssone H740 er endra til H710 i plankart og føresegna. Statens vegvesen sitt framlegg til føresegn er tatt inn i plan.

meir riktig å nytte kode H710, bandleggingssone for regulering etter plan- og bygningsloven. Vidare krevjar vi at føreseigna i større grad må klargjere føremål med bandleggingssona. Etter vårt syn er ikkje §6.3 tydeleg nok på føremål med bandleggingssona og restriksjonar på tiltak innanfor sona. Vi krevjar difor at kommunen tydeleggjer føreseigna. Statens vegvesen gjer framlegg om følgjande føresegn:

«Bandleggingssona omfattar del av fv. 564 Rosslandsvegen og arealet inntil 50 meter frå vegmidte, der det er pågåande planarbeid.

Bandleggingssona skal sikre areal til framtidig vegutviding, gang- og sykkelveg og tilhøyrande tiltak. Når det føreligg godkjent reguleringsplan for utbetring av fv. 564 og etablering av gang- og sykkelveg gjennom planområdet vert bandleggingssona oppheva. Det kan ikkje gis løyve til tiltak innanfor bandleggingssona.»

2.Statens vegvesen meiner samstundes;

at bakgrunn for både bandleggingssona og rekkefølgjekrava knytt til fv. 564 burde fått ein djupare omtale i planomtalen. Det vil gi betre grunnlag for vurdering dersom ein seinare skal vurdere tiltak opp mot omsynet bak rekkefølgjekrava og bandlegginga.

3.Merknad til rekkefølgjekrava

Om §7.1 Før rammeløyve/løyve i eit trinn

Føresegn §7.1 a) og b) setter rekkefølgjekrav knytt til henholdsvis fv. 564 ved Fløksand/Leiro og fv. 248 med tilhøyrande gang- og sykkeltilbod. På grunnlag av overskrifta tolkar Statens vegvesen føresegn 7.1 slik at krava som er satt må vere innfridd før anten rammeløyve eller løyve i eit trinn kan gis. Ordlyden i punkt a) og b) kan derimot mistydast, og vi krevjar difor at den vert endra til å samsvare med overskrifta. Konkret ber vi om at ein stryk «i eit trinn» i §7.1, punkt a) og b).

4.Støy jf. kap. 7.9 i planbeskrivelsen

Vi gjer merksam på at dersom det vert planlagt nye bustader i gul støysone, skal kommunen krevje at det vert utarbeida ei støyfagleg utgreiing saman med planframlegget, jamfør retningslina for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Vi gjer

2. Tema har fått ein djupare omtale i planomtalen under kap. 7.12.

3.Rekkefølgjekrava er endra i tråd med krava frå Statens vegvesen.

4.Tatt til orientering.

5. Siktsonene er endra i tråd med krav frå N100.

særleg merksam på støyretningslina sine krav knytt til støynivå på uteoppghaldsareal og på fasade (stille side).

5.Merknader til plankartet

Feil siktsoner i kryss og avkøyrslar God sikt er avgjerande for å ivareta trafikktryggleiken i kryssområda. I krysset mellom Eikelandsvegen og levegen, begge fv. 5316, gjeld ordinær vikeplikt frå høgde, jf. figur D.6 i handbok N100 Veg- og gateutforming. Siktsonene som er vist i plankartet gjeld i forkjørsregulerte kryss, og krava er vesentleg annleis. Vi krevjar at dette vert retta opp. Dette vart også påpekt ved 1.gangs offentleg ettersyn.

6.Byggjeregrensar i offentlege kryss

I vår uttale til 1.gangs offentleg ettersyn gjorde vi også merksam på byggjeregrensa i kryss mellom offentlege veger, som er 60 meter x 60 meter. Vi krevjar at denne byggjeregrensa vert lagt til grunn for områda BFS1a, BFS1g og BFS6g-h.

7.Tilkomst til BFS9a

Ved 2.gangs offentleg ettersyn er det gjort vesentlege endringar i områda rundt bustadområdet BFS9a. Dette området er no omringa av område BKS7b. Slik areal er vist, meiner Statens vegvesen at område BFS9a bør få tilkomst frå lokalvegnettet i område BKS7b, istadenfor å ha eiga avkjørsle frå fv. 564. Vi ber om at det vert utforma ein føresegn som sikrar at dagens tilkomst, f_SV12, skal stengast når områda rundt BFS9a vert utvikla og lokalvegnettet er på plass.

Hordaland fylkeskommune, datert 30.11.2019.

Hordaland fylkeskommune vil syne til Statens vegvesen sitt fråsegn og dei merknadane som gjeld trafikktryggleik og formulering av rekkefølgjekrav. Det er viktig for fylkeskommunen med vegløyser som sikrar trafikktryggleiken, og vi støttar Statens vegvesen i deira vurderingar i saka. Hordaland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader til planforslaget, men syner til Staten vegvesen sine merknadar om trafikktryggleik og rekkefølgjekrav no som planen er til andre gongs handsaming.

Fylkesmannen i Vestland, datert 29.11.2019.

1.I oppdatert planskildding vert forvaltningsplan for Rylandsvassdraget,

6.Byggjeregrensane er endra i tråd med veglovas § 29 fjerde ledd.

7. Føresegn § 4.1 bokstav e) sikrar at eigedom innafor BFS9a får opparbeidd ein ny avkjørsle når BKS7 vert utbygd og då at dagens avkjørsle mo fv.564 vert stengd.

Tatt til orientering.

Tatt til følgje.

1.Formålsgrensene til LNFR7 og LNFR8 i retning mot Rylandsvassdraget er trekt inn til eksisterande byggliv (veggliv). 50 meters

og RPR for verna vassdrag vurdert opp mot tiltak i områdeplanen på ei oversiktleg måte. I planskildringa står det mellom anna: «*Arealformål langs vassdraget i områdeplanen for Rylandshøgda vert regulert til LNFR område, utan moglegheit for utbygging. Reguleringsføresegn til VA og overvatnhandsaming, sikrar at avbøtande tiltak mot avrenning til vassdraget vert sikra i vidare planarbeid.*»

Vi kan ikkje sjå at det er riktig at det ikkje vert opna for meir bygging i LNFR7 og 8. I føresegn § 5.4.1 vert det opna for tilbygg eller påbygg på 30 m2 og uthus på 15 m2.

Til første gongs ettersyn skreiv vi at:

«Når det gjeld LNF-spreidd områda har kommunen vurdert at planen ikkje opnar for meir enn kommuneplanen opnar for. Fylkesmannen kan godta at desse tomtane framleis har same status som i kommuneplanen, men det må leggjast ei konkret byggegrense mot vassdraget inn i plankartet.»

Eigedom 43/52,54 og 43/65 ligg i føreseigna til kommuneplanen i liste øver eigedomar som skal definerast som LNF-spreidd eksisterande fritidsbustadar. Desse eigedomane er lagt inn med LNFspreidd føremål i plankart til områdeplan med tilhøyrande føresegn 5.4.1 a. Siste punkt i føresegn 5.4.1 a omhandlar byggjegrense mot vassdrag og er ikkje i samsvar med byggjegrense satt i plankartet. Planen må rettast opp slik at det er samsvar mellom kart og føresegn. Ettersom vi ikkje kan sjå at byggjegrensa i desse formåla er konkret vurdert og fordi dette området ligg i grøntområde mellom verna vassdrag og veg og innafor område for verna vassdrag, kan vi ikkje sjå at kommunen kan sette byggjegrensa slik den visast i kartet. Det ser ut som byggjegrensa er satt 4 meter frå vassdraget. Kommuneplanen opnar heller ikkje for dette. I føreseigna til kommuneplanen punkt 1.6.5 som omhandlar tiltak på bygd fritidseigedom der byggjegrense mot sjø, vatn og vassdrag ikkje skal gjelde, står det i siste punkt: «Tiltak kan likevel ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv)». Deler av området LNFR7 i områdeplanen er i

byggjegrænse frá vassdragets strandline er
tatt inn í plankartet.

2.Føresegn til LNFR6 er flytta frå bruk og vern av sjø og vassdrag til under LNFR formål.

3.Motsegn frå fylkesmannen i Vestland vart formelt trekt 16.01.2020

kommuneplanen vist som friområde. Kommuneplanen opnar ikkje for LNF-spreidd der. Vi meiner også at byggegrense å formålsgrense må samsvare, slik at det ikkje vert rom for tvil om kva som gjeld. 2.Vi har også ein merknad til at føresegn til LNFR6 er lagt under bruk og vern av sjø og vassdrag. LNF er ikkje eit underformål av bruk og vern av sjø og vassdrag og må leggst under føresegn til LNF formål. 3.Fylkesmannen har motsegn til områda LNFR 7 og 8 slik dei ligg i plankartet. Vi vurderer at omsynet til verna vassdrag ikkje vert godt nok ivareteken i desse områda. Fylkesmannen kan trekkje motsegna om formålet og byggjegrensa mot vassdraget vert trekt tilbake til veggliv på eksisterande fritidsbustad slik at det ikkje vert motstrid mellom kart og føresegn.	
NVE, datert 28.10.2019. NVE prioriterer å gi innspel og uttalar til overordna planar og rettleiing/opplæring til kommunar med store utfordringar innanfor vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. Dette går fram av brev til kommunane datert 29.09.2017 om «NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen», der vi ber kommunen om å skrive tydeleg i oversendingsbrevet kva ein eventuelt ynskjer hjelp til i den enkelte sak. I denne saka kan vi ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i denne saka. NGIR, datert 08.10.2019. 1.Stad- og tilkomst for henting av avfallsdunkar: I Meland (og NGIR området forøvrig) kommune har kvart einskild hushald rett til å kunna setja fram opptil to dunkar (to fraksjonar) til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad(ar) for dunkane. Ved fellesløysingar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. 2.Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysingar. I tillegg er det viktig at tilkomstvegane - til hentestadar - har tilstrekkeleg breidde og tåler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. Hentestadane bør liggja i eit område	Tatt til orientering. Tatt til følge. 1. Område satt av til avfallshandtering har ein tilstrekkeleg storleik til at kvar hushald kan setja fram to dunkar. 2.Føresegn § 5.1.5 inneheld krav til utforming av område avsett til renovasjonsanlegg i tråd med NGIR si merknad.

som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestadane. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveggar (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. Tilkomstveggar og snuplassar bør ha fast toppdekk, og verta brøyt når det er snø og is. Bergen Havn, datert 09.10.2019. Ut i fra mottatt dokumentasjon kan vi ikke se at planen berører kommunens sjøområde ettersom Rylandsvatnet ikke ser ut til å være farbart fra sjøen. Vi har dermed ingen merknader i saken.	Tatt til orientering.
Berit Io & Konrad Emil Io, Rosslandsvegen 1442 og Ryland 95, datert 01.10.2019. Ønsker å få vite hvilke lovparagrafer kommunen legger til grunn for å regulere en eiendom som de selv har unntatt fra denne reguleringsplanen? Øystein Kim Eikeland, 6438 Watercrest Way, Lakewood Ranch, Florida 34202, datert 29.09.2019. Eg skriver angående min eiendom 43/135 som ligger på Ryland i Meland kommune. Denne eiendommen var utskilt fra gårdsbruket 43/3 som tilhørte min mor allerede i 1999 som en gave til meg. Denne eiendommen var godkjent allerede tilbake i 1999 av Meland kommune styret/formann styret som boligeiendom, og eg har fullt planer om å bruke dette godkjente bolig eiendommen til min fremtidige hus, siden det er her på Ryland eg er oppvokst. Etter nøye gjennomgang av plankartet fra 25-09-2019 er min eiendom tegnet in som friareal. Dette må rettest og omgjøres til det denne eiendommen var godkjent til av Meland kommune i 1999. Eiendommen 43/135 må omgjøres til bolig eiendom.	Til opplysning. Offentlege organa og private personar har høve til å regulere heile eller delar av ein eigedom jf. Pbl §§ 3-7 og 12-2, jf. § 12-11. Tatt til følgje. Arealformål knytt til eigedom 343/135 er endra frå leikeareal til bustadområde og ligg no under BFS6c med dei same rekkefølgjekrava som dei andre eigedomane.
Kåre Bodvar Nilsen, gnr. 43, bnr. 61, datert 27.10.2019. Som eier av tomt nr 61 g nr 43 ser jeg at man har redusert tomten min til 1,7 mål og har lagt veien over mitt stykke. Dette er ikke greit, jeg ber om at stykke mitt blir tegnet inn med det rette mål og at man finner en annen trase for veien og ikke over mitt stykke.	Tatt til følgje. Planlagd ny veg i område via eigedom 361/43 er fjerna. Illustrerande avkjørsle pil er lagt inn i plankartet for mogleg framtidig trase ved utbygging av BKS7.

Sigrid Nilsen Sæd, gnr. 43, bnr. 74, datert 03.11.2019. Undertegnede er eier av tomt med gnr. 43, bnr.74. Denne tomten var opprinnelig en hyttetomt. Byggeløyve for hytte ble gitt av Meland kommune 20.8.1971. Tomten er vestvendt, og har flott utsikt når skog blir fjernet. Grunnforholdene på tomt er fjell med liten overdekking. Tomten er lett å bygge ut. Denne tomten er i sin helhet utlagt til friområde i ny reguleringsplan. Dette vil medføre at denne tomten som i dag har betydelig verdi vil bli verdiløs. Om min tomt blir utlagt til friområde vil det i medhold av plan og bygningsloven §15-2 bli fremsatt krav om innløsning. Ber derfor om at min tomt i sin helhet blir regulert til å bli en del av BKS7.	Tatt til følge. Eigedom 343/74 ligg no i sin heilhet regulert som del av BKS7.
Eivind Isdal, gnr. 43, bnr. 134, datert 06.11.2019. Har innsigelse på at GBNR 43/134 er foreslått omregulert fra eiendom tiltenkt boligbyggeformål (BFS), som vist i eldre utkast til områdeplaner, til grøntareal (LNFR9) og vei (SGS 2/SVG). Eiendom fremstår i dag som delvis opparbeidet, med vei, vann og kloakk lagt frem til tomtengrense. Sammen med foreslåtte endringer på vei med tilstøtende veigrunn (SGS2/SVG), vil tomten i all hovedsak være opparbeidet uten gjenværende naturlig grøntareal. Mener derfor at eiendommen ikke vil tjene det formål som er tiltenkt i områdereguleringsplanen (LNFR) men at den bør holdes som område tiltenkt boligbyggeformål (BFS).	Ikkje tatt til følge. Store delar av eigedom 343/134 ligg innafor 50 meters byggjegrænse frå senterline til fv.564 og innafor 50 meters byggjegrænse frå strandlina til Rylandsvassdraget. Statens vegvesen krev at 50 meters byggjegrænse ved fv. 564 vert oppretthaldt i plan, for å sikre at areala ikkje kjem i konflikt med reguleringsplanen for Fløksand-Vikebø. Fylkesmannen i Vestland krev at areal i nærleik av Rylandsvassdraget ikkje vart ytterligare nedbygd, for å sikra allmenn tilgang og redusera sjansen for tilsig av forureina massar uti vassdraget. Føresetnad for at motsegna til plan på desse punkta kunne verta trekt var å regulera areala som LNF/grønt og/eller friareal.
Therese Nilsen, gnr. 43, bnr. 83, datert 06.11.2019. Ønsker merknad om mulighet for omgjøring av tomten 43/83 fra fritidsboligtomt til boligtomt.	Til opplysning. I tidligare planutkast var eigedom 343/83 regulert som friareal. I noverande planforslag er tomta regulert for fritidsbustad. For å få eigedomen endra til bustadtomt må ein søke om dispensasjon frå arealformål i vedtatt plan. Kommuneplanen stiller blant anna krav til vann, veg og avløp til bustadtomtar. Det er satt krav i områdeplanen for Rylandsvassdraget at ved utbygging av BKS7 skal det leggjast til rette for veg tilkopling frå BFS8 til BKS7. Planen opnar òg eigedomar innafor BFS8 kan søke om bruksendring frå fritidsbustad til

Rylandshøgda velforening, datert 05.10.19. Vi ba opprinnelig om at det måtte reguleres for fartshumper på veiene inne i byggefeltet av trafikksekringshensyn. Dette ble ikke tatt til følge, og begrunnet med at det reguleres for fartsgrense 10 km/t og at dette vil være tilstrekkelig for å sikre myke trafikanter som ferdes på disse veiene. Vi ber om at denne saken tas opp til ny drøfting og at beslutningen om å regulere til fartsgrense som eneste trafikksekringstiltak revurderes i vår favør.	bustadtomt. Tatt til følge. Det er no tatt inn i føreseigna at det skal etablerast fartsputar kvar 100 meter på tilkomstvegane til eigedomane innafor planområdet.
Eldrerådet i Meland kommune, datert 05.12.2019. Eldrerådet har ingen merknader til planen.	Tatt til orientering.

Vurderinger knytt til tema

Barn og unges oppvekstvilkår.

Innanfor planområdet er det avsett fem lokalitetar for leikeplass som følger kommuneplanens krav til kvalitet og utforming. Framtidige bebuarar vil ha kort avstand til Leirdalen idrettsanlegg i sør, Rossland skule med basseng og uteopphaldsareal i nord, og lett tilkomst til skog og sjø ved friluftsområdet Rylandsneset i vest. Vidare detaljregulering av BKS7 og BKS11 vil supplera Rylandshøgda med ytterligare opparbeida areal for leik og sosialt samvær. Gjennomføring av planen styrkar grunnlaget for barn og unge si moglegheit til å vakse opp i eit aktivt utandørs miljø med tett kontakt til naturen og andre utandørs aktivitetar.

Folkehelse

Turvegar og hjortetråkk er kartplassert under synfaring og storparten er teke vare på i planframlegget. Ved dugnad og i samband med framtidig detaljregulering kan desse oppgraderast til permanente stiar, som vil gjera det meir attraktivt for lokalbefolkninga å ferdast i skog og mark i nærleiken av si eige bustad. Rylandshøgda skal vera eit bustadområde som er inkluderande for alle menneske uavhengig av livssituasjon. Planen sikrar det med krav til at 50% av nye bueiningar skal vera universell tilgjenge, samd uteopphaldsareal og infrastruktur, skal vere universelt utforma.

Naturmangfald

Store delar av planområdet ligg i kommuneplanen under omsynsone for nedslagsfeltet til

Rylandsvassdraget. Vassdraget vart teke inn i nasjonal verneplan IV for vernande vassdrag i 2005. Forvaltningsplanen for Rylandsvassdraget er brukt som eit styringsdokument for plassering av arealformål i plan, med tilknytte reguleringsføresegn som varetar fleire av delmåla og anbefalte tiltak ved gjennomføring av plan. Planomtalen under kap. 7.15 skildrar nærmare kva planfaglege grep ein har tatt inn i områdeplanen for å sikra vasskvaliteten i Rylandsvassdraget. Planen legg til grunn at det er tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag og dermed ikkje bryt med prinsippa i naturmangfaldslova. Det er ikkje registrert kritisk eller sterkt trua raudliste artar i planområdet. Rådmannen vurderer at planframlegget sikra at viktig naturmangfald i område, vert ivarettatt ved gjennomføring av plan.

Økonomi

Eigendomen gnr. 343, bnr. 96 er eigd av tidligare Meland kommune og omfattar store delar av dei offentlege vegane og ubygd areal vest for fv. 248. På tomten er det i hovudsak regulert inn areal for bustad, leikeplass, renovasjon, friområde og veg. Planen stiller krav til kva infrastruktur som må vera på plass, før ein oppføra bustader. For å i gang ei utvikling av område i nærmaste framtid, kan kommunen om ynskeleg sjølv gå i gang med arbeida. Fleire innbyggjarar i gangavstand til nærsenter Vikebø kan skape grunnlag for eit utvida handels- og tenestetilbod i område, og kan gje kundegrunnlag for eit styrka kollektivtilbod.

På austsida av fv. 248 ligg det i hovudsak eit samla utbyggingsfelt for oppføring av bustader med krav om vidare detaljregulering. I feltet er det òg satt krav til felles planlegging av område, for å sikre gode og heilskapelege løysningar av naudsynt infrastruktur.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at det planforslaget som no er utarbeidd er klar for sluttbehandling og godkjenning. Plankart, føresegnar og planomtale har nokre endringar etter sist offentlig ettersyn, jf. kommentarar til merknadane. Grunneigarar det gjeld vart varsla i eit eige brev om desse endringane med merknadsfrist satt til 21.02.2020. Endringane vert rekna for mindre, der det ikkje er trong for ny høyring.

Arkiv:

PlanID-
125620180002,
Plannavn-for Meland
kyrkjegard, Komnr-
4631, FA-L13
32T

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato:

03.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
039/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020
	Alver kommunestyre	

3.gongs handsaming - Kommunal detaljreguleringsplan Meland kyrkjegard, Gnr. 316/317

Vedlegg i saken:

24.02.2020	1. Fråsegn med motsegn til reguleringsplan for Meland kyrkjegard	1354814
24.02.2020	2. Saksframlegg til 2. gongs handsaming med vedtak om meking.	1354815
24.02.2020	3. Saksframlegg til 1. gongs handsaming - offentleg ettersyn	1354816
24.02.2020	4. Uttale frå kommunen om kulturminnefaglege omsyn.	1354817
24.02.2020	5. Dialogmøte Meland kyrkjegard_16.08.2019	1354818
24.02.2020	6. Dialogmøte Meland kyrkjegard_07.10.2019	1354819
24.02.2020	7. Brev_ Bestilling av meklingsmøte om motsegn til reguleringsplan for Meland kyrkjegard_28.10.2019	1354820
24.02.2020	8. Tilbakemelding på framlegg til løysing frå Vestland fylkeskommune_14.01.2020	1354821
24.02.2020	9. Føresegner_12.04.2019	1354822
24.02.2020	10. Plankart_18.03.2019	1354823
24.02.2020	11. Planskildring_12.04.2019	1354824
24.02.2020	12. Arkeologiskrapport_Rapport 30 2018	1354825
24.02.2020	13. ROS-analyse_12.08.2019	1354826
24.02.2020	14. Rapport_moglegheitstudie utviding Meland kyrkjegard_26.09.2017	1354827
24.02.2020	15. VA-rammeplan_12.04.2019	1354828
24.02.2020	16. Notat_Elvemusling_13.06.2017	1354829
24.02.2020	17. Illustrasjonsplan_18.03.2018	1354830
24.02.2020	18. Kart_omlegging_veg_09.10.2018	1354831
24.02.2020	19. Kart_plan og profil_15.10.2018	1354832
24.02.2020	20. Historisk_Hovudplan_Utviding Meland kyrkjegard_22.01.2001	1354833
24.02.2020	21. Historisk_G-03 Drenering av gravfelt_26.11.2003	1354834

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre finn ikkje å kunne imøtekomme motsegn frå tidlegare Hordaland fylkeskommune v/ Utval for kultur, idrett og regional utvikling med omsyn til omlegging av Bjørnstadvegen. Reguleringsplanen for Meland kyrkjegard, planid. 1256 2018 0002, som vist på plankart med siste revisjonsdato 18.03.2019 og med reguleringsføresegner av revisjonsdato 12.04.2019, blir sendt til kommunal- og moderniseringsdepartementet for endeleg avgjerd.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 5-6.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå tidlegare Meland kommune legg Asplan Viak AS fram forslag til endring av reguleringsplan for Meland kyrkjegard. Detaljreguleringa er ei endring av eksisterande reguleringsplan for Meland kyrkje og gravlunder med omegn i tidlegare Meland kommune, vedteke 05.02.1992. Planområdet ligg mellom Erstad i nordvest, Bjørnstad i nordaust og Dale i sør.

Plangrensa følgjer avgrensing for gjeldande reguleringsplan i aust. I sør følgjer plangrensa vestre del av eldre gravplass ved fv. 244, Melandsvegen. I nord tar planen med areal satt av til framtidig grav- og urneland i kommuneplanens arealdel 2015, og areal satt av til LNF fram til bekk. I nord er det teke med areal for å leggja om Bjørnstadvegen nord for gravplassen slik intensjonen er i gjeldande reguleringsplan. For å sikre areal til midlertidig anleggsområde ved etablering av ny veg og gravplass, er plangrensa trekt til bekk i dalbotnen.

Kort om planforslaget

Bakgrunnen for planarbeidet er kravet frå Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdslova) om at kommunen til ei kvar tid skal ha ledige gravplassar til 3% av innbyggjarane, jf. § 2 første ledd. Kommunen er no i den situasjon at det må etablerast nye område for utviding av gravplassen for å tilfredstille dette kravet. Det er eit ynskje frå kommunen si side at utvidinga skal romme om lag 600 graver. Tilrådinga føreset at det vert lagt til rette for parkeringsplass på høgde med arealet for utviding og ny veg opp til den nye gravplassen for å sikra universelt tilgjenge. Planarbeidet skal òg leggje til rette for at Bjørnstadvegen, som i dag går gjennom kyrkjetunet, vert lagt om.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. og 2. gongs handsaming i tidlegare Meland kommune sitt Utval for drift og utvikling (UDU), som ligg vedlagt saka.

Planprosess

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i UDU den 07.05.2019, som sak 41/2019. UDU vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. Offentleg ettersyn og høyring var i tidsrommet 28.05.2019 – 09.07.2019. Det kom inn seks merknadar frå private grunneigarar/andre og fire uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Gjennomgang av merknadar med kommentar, ligg vedlagt saka i saksframlegg til 2. gongshandsaming.

Hordaland fylkeskommune kom med motsegn til reguleringsplanen vedrørende omlegginga av Bjørnstadvegen. Tidlegare Meland kommune var i dialogmøter med fylkeskommunen 16.08.2019 og 07.10.2019. Partane vart ikkje samde om ei løysing.

Kommunestyret i tidlegare Meland kommune gjorde vedtak, i sak 48/2019, om mekling før endeleg handsaming av reguleringsplanen. Meklingsmøte vart haldt ved Statens hus 12.12.2019. Fylkeskommunen fremma forslag om at kommunen granska moglegheita til å opparbeide ny Bjørnstadveg med grasarmering i staden for asfalt, som eit plangrep for å dempe vegens visuelle og estetiske avtrykk i terrenget. Kommunen informerte om at dei skulle sjå nærmare på bruk av grasarmering, men at eit viktig premiss er at alternativ opparbeiding medfører at vegen kan brukast som ei permanent køyreveg til og frå bustadane. Om vegen kunne anvendast permanent eller kun ved tilstelningar i kyrkja kunne ikkje fylkeskommunen ta stilling til no.

På bakgrunn av meklingsmøte, sendte planavdelinga hos tidligare Meland kommune 08.01.2020 eit forslag til løysning for omlegging av Bjørnstadvegen til fylkeskommunen. Tilbakemeldinga var at sjølv om ein opparbeidde ny Bjørnstadveg med grasarmering, heldt dei fast på at vegen kun skal anvendast når det er tilstelningar i kyrkja.

Vurdering

Konsekvensane av krav frå fylkeskommunen om løysning for omlegging av Bjørnstadvegen vert skildra i med kartutsnittet under.



Figur 1: Illustrasjon av konsekvensane ved å godta VFK sin løysning for at motsegn kan verta trekt.

Vestland fylkeskommune godtar etablering av ny veg (o_SV3) på følgjande premissar:

- Veggen må opparbeidast som ein tilnærma lik landbruksveg, med fast dekke av grasarmering (grøn line).
- Veggen kan bare nyttast av grunneigarene ved tidspunkt det foregår tilstelningar i kyrkja, elles skal dagens vegtrase for Bjørnstadvegen anvendast.
- Ny avkøyring for drift (svart sirkel) via øydelagd kyrkjemur tillatast ikkje, og dagens avkøyring for drift (grøn sirkel) må stengjast. VFK rår til at ein riv eller flyttar eksisterande garasje (blå sirkel) og opparbeidda ein ny veg for drift, frå dagens Bjørnstadveg rundt kyrkja og vidare ned til det eldste gravfeltet (lyseblå line).

For at løysinga kan la seg gjennomføre, vert ein nødt til å etablere bom, lysregulering og informasjonsskilt som visar til alternativ køyreveg. Underlaget til jordbruksvegen må vera bygd opp av gode dreneringsmassar, med eit topplag av blanding med jordbruksjord og torv egna til tilsåing av gras. Grasarmering må jevnleg gjødslast og vatnast for at graset skal gro. Rådmannen vurderer at VFK sin tilråing og konsekvensane det medfører er ein svært kostbar affære og veggen vil krevja mykje vedlikehald. I høve til trafiksikkerheit vil løysinga auke trafikkfaren viss ein kjem for seint til ein kyrkjeleg sermoni. Bommane er då nede og ein må parkera langs fylkesvegen. Tiltaka med bommar, lysreguleringar og informasjonsskilt er óg eit framadelement og vil verta skjemmaende for opplevinga av kyrkja som del av eit større kulturmiljø.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at krava frå fylkeskommunen vedrørende omlegging av Bjørnstadvegen ikkje er gjennomførbar. Konsekvensane av krava frå fylkeskommunen vart lagt fram til leiar for kulturavdelinga Eirik Bouwer Utne, kyrkjeverje for Alver kyrkjelege fellesråd John Fredrik Wallace og dagleg leiar i Meland sokn Anne Sofie Uthaug. Dei er alle samde med rådmannen sitt forslag til vedtak, at reguleringsplanen for Meland kyrkjegard vert sendt til kommunal- og moderingsdepartementet for endeleg avgjerd.

Arkiv: GBNR-195/88, FA-
L42, HistSak-19/1937
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 20.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
040/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Klage på avslag - flytebryggje - gbnr 195/88 Leiknes

Vedlegg i saken:

27.02.2020	Skriv frå Bergen og Omland havnevesen og Statens vegvesen	1357154
27.02.2020	Foto og teikning	1357153
27.02.2020	Kart	1357152
27.02.2020	Søknad om dispensasjon	1357150
27.02.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 19588 Leiknes	1357149
27.02.2020	Førebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 19588 Leiknes	1357200
27.02.2020	Uttale - gbnr 19588 - Leiknes - flytebrygge	1357212
27.02.2020	Avslag på søknad om dispensasjon for etablering av flytebrygge - gbnr 19588 Leiknes	1357251
15.01.2020	Klage over avslag for etablering av flytebrygge - gbnr 195/88 Leiknes	1340423
27.02.2020	Svar nabovarsel - gbnr 19588 Leiknes	1357691

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 19/1937, datert 18.12.2019, 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. 195/88
Adresse: Leknesvegen 73
Tiltakshavar/eigar: Ronald Clark Baird
Klagar: Ronald Clark Baird v/Advokatfirmaet Høgseth DA

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 19/1937, om klage på søknad om dispensasjon for etablering av flytebrygge.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommuneplan og PBL §1-8 for oppføring av flytebrygge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak 19/1937.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har tiltakshavar klagerett.

Klagefristen er 08.01.2020. Klagen er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

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

På grunn av kommunesamanslåinga er ikkje klagesaka arkivført før den 15.01.2020 og som følgje av oppmeldingsfrist til politisk møte kom saka ikkje med i møte 05.02.2020. Saka blir behandla i møte 11.03.2020, og blir ikkje behandla 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.

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som LNF (landbruk, natur og friluftsliv) på land. I sjø er det arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag. I sjø er det også ei omsynssyne som omhandlar friluftsliv.

Kart/foto

Utsnitt frå gjeldande kommunedelplan som viser arealføremål på land og i sjø:



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Omsøkt flytebrygge er eit mindre tiltak som ikkje vil vere til hinder for fri ferdsel, samt at området ikkje har allmenn interesse.
- Fordeler med tiltaket vil vere at flytebrygge vil komme istadenfor båtfeste som er der i dag. Det vil medføre enklare båthald, lettare tilkomst til båten, og båten vil ligge tryggare for vær og vind.
- Flytebrygge vil lette øvrig båttrafikk i vågen då den vil ligge lenger inne enn eksisterande båtfeste og vil difor være til fordel for andre enn eigar.
- Fellesanlegg kommunen påpeiker har ikkje eigar nokon innvirkning på å få utvida, det kan i så tilfelle ta mange år.
- Dei fleste eigedomane i Leknesvågen har brygge og/eller flytebrygge og det er difor ikkje noko fare for presedensvirkning ved etablering av flytebrygge her. Ved avslag vil det difor medføre urimeleg forskjelsbehandling.
- Tiltaket vil vere fullt ut reversibelt.
- Området vert ikkje meir privatisert enn dagens situasjon.
- Omsyna bak forbod mot tiltak i strandsona vert ikkje sett tilside.

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

VURDERING

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6, 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan og reguleringsplan. Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsona. Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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

«I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at regional styresmakt rår ifrå dispensasjon. Kommunen kan ikkje sjå at omsyna til gjeldande føresegner vil bli vesentleg tilsidesett ved å gi dispensasjon. Vi kan derimot ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltaket har lita utstrekning og kommunen meiner at flytebrygga ikkje vil vere til hinder for fri ferdsel i området. Aktuell plassering er også vurdert å ha begrensa interesse for ålmenta.

Fylkesmannen meiner at ein må prøve å finne fellesløyser, heller enn at kvar eigedom skal ha si flytebrygge og uttrykker også at ein er redd for presedensverknad for liknande saker. Her er det naturleg å nemne at det ligg ei mindre småbåthamn 500 meter unna i luftlinje. Det vil difor være naturleg å sjå på muligheit for å nytte seg av den og eventuelt utvide dette

arealet framfor å tilrettelegge for at kvar enkelt eigedom skal etablere flytebrygge.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremål i kommuneplan eller PBL § 1-8.»

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Både Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

Fylkesmannen har i si uttale stilt seg negativ til å gje dispensasjon for oppføring av flytebrygge. Det vert vist til at Fylkesmannen ikkje kan sjå at det føreligg nokon særlege tilhøve som skil denne saka frå andre liknande saker. Fylkesmannen er vidare uroa for uheldig presedensverknad som nettopp gjer seg gjeldande sidan arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal ikkje vere kulant å gjera unntak frå gjeldande plan, jf. Ot. Prp. 32 (2007-08) s. 242. Dette gjeld spesielt ved nyare planar.

Det vert vist til at det ved eit avslag vert gjort usakleg forskjellsbehandling i saksbehandlinga. Vilkåra for usakleg forskjellsbehandling er at det skal vere både rettsleg og faktisk likskap mellom sakene. Vilkåra er kumulative, som betyr at begge vilkåra må vere oppfylt. Rettsleg likskap gjeld lovverk og plangrunnlag på den tid vedtaket vart fatta. Det er vist til at naboeiegdomar har flytebrygge og/eller brygge. Andre sida av vågen er regulert område, med blant anna småbåthamn. Naboeigedom gbnr. 195/7 søkte om kai i 1995. På gbnr.195/104 vart det gjeven løyve til ulegging av flytebrygge i 2004.

Saker det vert vist til må vere like eller samanliknbare med tanke på dei faktiske og rettslege forhold. Kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune var gjennom ein revisjon i 2019. Det gjer at denne saka har eit nytt plangrunnlag i forhold til kva tidlegare saker har i denne samanhengen. Vidare har det skjedd ei innskjerping i strandsonevernet sidan den gong og plan- og bygningslova slik den er i dag blei trådte i kraft i 2010. Det er dermed ikkje rettsleg likskap mellom sakane og det ligg dermed ikkje føre usakleg forskjellsbehandling.

Når det gjeld forvaltning av strandsona langs sjø meiner Fylkesmannen at ein istadenfor at kvar eigedom skal ha si eiga flytebrygge må prøve å finne fellesløyser, og at dette er eit arbeid som bør gjerast i arbeid med kommuneplanen. At det er vanskeleg å få til ein fellesløyser er ikkje i seg sjølv eit moment for å gje dispensasjon i et aktuelt tilfelle. Dette gjeld og argument som at

strandsona allereie er nedbygga og privatisert. Det talar tvert i mot at ein må verne om dei siste almenne interessar i området. Bakgrunnen til det er at det er eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast som natur- og friluftsområde som skal vere tilgjengeleg for alle. Difor skal det «[...] svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.», jf. Ot. Prp. 32 (2007-08). Ein endring av arealbruk bør dermed som utgangspunkt skje gjennom ein planprosess som i ei anna grad vurderer arealbruken både på staden og i eit større perspektiv.

Klagen er grunngjeven med at det ikkje er ålmenn interesse i området som gjer at etablering av flytebrygge ikkje er til ulempe for den ålmenne interessa i strandsona. Både omsyna for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser vil bli råka ved ein dispensasjon.

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 § 21-8, 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 måneder fra klage første gang ble framsett og det ikke skyldast forsømmelse fra klagars side at klageinstansens avgjerd ikke ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Arkiv: GBNR-443/11,
HistSak-2019/1624
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 20.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
041/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Klage på avslag om frådeling etter jordlova - gbnr. 443/11 Toska

Vedlegg i saken:

25.02.2020	19/16072 Avslag etter jordlova - søknad om frådeling av hus nr 2 og naust på GBNR 43/11 Toska	1355573
25.02.2020	Avslag etter jordlova - søknad om frådeling av hus nr 2 og naust på gbnr 4311 Toska	1355574
25.02.2020	19/11708 Landbrukssak Gbnr 43/11 Toska - Oppretting av grunneigedom - oversending for vedtak etter jordlova	1355562
25.02.2020	Landbrukssak Gbnr 4311 Toska - Oppretting av grunneigedom - oversending for vedtak etter jordlova	1355563
25.02.2020	Delingssak Gbnr 4311 Toska - Oppretting av grunneigedom- oversending for vedtak e	1355564
25.02.2020	Følgjebrev	1355565
25.02.2020	Kjøpekontrakt	1355566
25.02.2020	Takst	1355567
25.02.2020	Utskrift frå møtebok	1355568
25.02.2020	Fråsegn om rett i fast eigedom	1355572
21.01.2020	Klage på avslag på søknad om frådeling etter jordlova - gbnr 443/11 Toska	1342083
21.01.2020	Erklæring	1342084

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 19/1624, datert 06.11.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. jordlova §§ 9 og 12.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 443/11

Adresse: Toskavegen 504

Tiltakshavar/eigar: Kristoffer Toska/Kari Kvammen og Frank Kvammen

Klagar: Kristoffer Toska ved Advokatfirmaet Høgseth DA

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 19/1624, om frådeling av hus nr. 2 og naust/oppretting av ny grunneigedom.

Det er søkt om løyve til å dele frå hus nr 2 med hage og eit naust frå gbnr 43/11. Heimelshavar er Kari Kvammen og Frank Kvammen. I år 2000 selde søkjar (Kristoffer Toska) landbrukseigedommen til dagens eigarar. Det som no vert søkt frådelt var ikkje ein del av salget den gongen. Planen var at søkjar skulle behalde denne delen til bustadformål. Det vart søkt frådelt og løyve vart gjeve, men oppmåling og tinglysing vart ikkje gjennomført. Løyve gjekk ut etter 3 år. Difor vert det no søkt på nytt.

Søkjar fekk avslag på søknad om frådeling i sak 19/1624 og klagar no på avslaget.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Radøy kommune avslår søknad om omdisponering og deling av hus nr 2 og naust på gbnr 43/11 Toska. Grunngeving framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak 19/1624.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har tiltakshavar klagerett.

Klagefristen er 3 veker. Klagen er mottatt innan fristen.

Klagebehandling

Saka blir behandla i møte 11.03.2020.

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

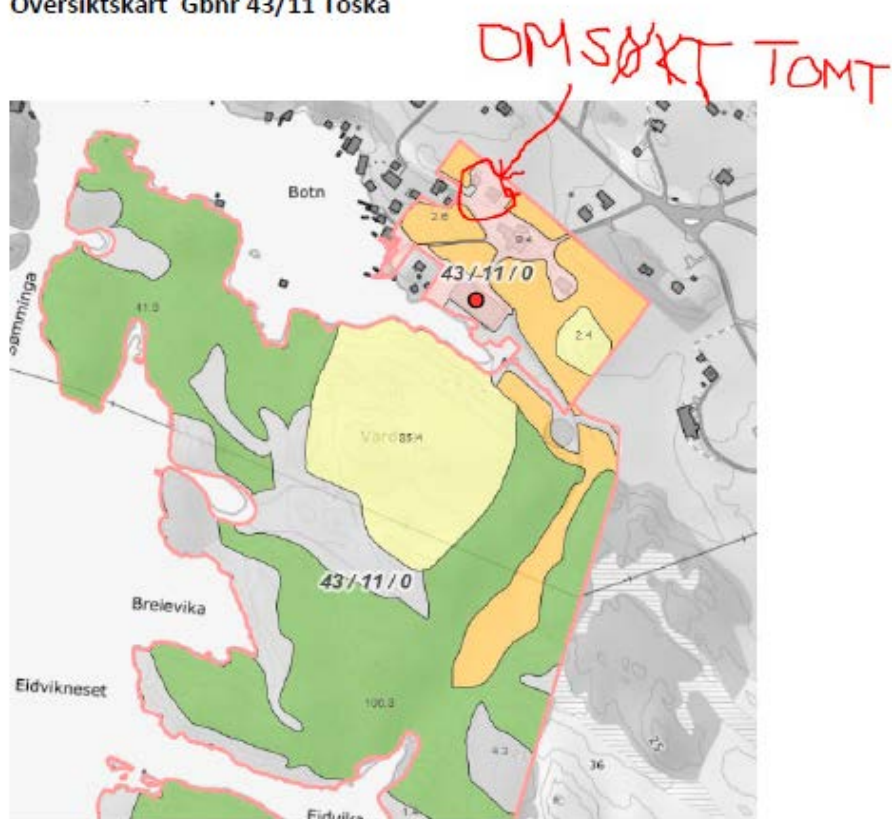
Eigedomen ligg i uregulert område i det som i kommuneplanens arealdel er definert som LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

Landbrukseigedomen 443/11 Toska:

Eigedomen har eit totalareal på 820,5 dekar. Av dette er 141,3 dekar fulldyrka-/overflatedyrka jord. Det er 64,3 dekar innmarksbeite, 180,6 dekar produktiv skog og 420,8 dekar anna utmark. 13,5 dekar bebygd areal. Det er mykje leigejord i gardsdrifta. Eigarane av garden disponerer totalt 520 dekar fulldyrka-/overflatedyrka jord og 375 dekar innmarksbeite. Det er ein stor mjølkekvote på garden og det er bygd moderne fjøs for mjølkeproduksjon med mjølkerobot. I tillegg til mjølkeproduksjonen vert det fôra fram ungdyr for kjøttproduksjon. Truleg er dette den største landbrukseigedomen i Radøy kommune med tanke på jordbruksareal, driftsbygning og produksjonsvolum . Her er 60 mjølkekyr og 130 ungdyr av storfe. Her er fleire årsverk i arbeidsomfang.

Kart/foto

Oversiktskart Gbnr 43/11 Toska



Situasjonskart deling:



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Det er ikkje eit spørsmål om å omdisponere dyrka mark, då det allereie finnst hage der.
- Det bes om at klagen omgjør avslag etter jordlova § 9, då søknad ikkje skal behandlast etter denne bestemmelsen.
- Klagar er ueinig i at det er behov for to våningshus på garden då det ikkje er naudsynt at to generasjonar bur i gangaavstand til driftsbygningen på bakgrunn av at det i dag er moderne drift på garden.
- Eigarane sin son har busatt seg i tilknytning til tilleggsareala som utgjer gbnr. 446/8 og 446/9 og er difor ein kort kjøyretur unna driftsbygningane. Klagar meiner at det er ein styrke at generasjonane bur i tilknytning til gardsbrukets ulike areal.
- Våningshuset og naustet som er søkt frådelt er eigd av klagar og kan difor ikkje nyttast av eigarane av gbnr. 443/11. Dette kan vere uheldig for landsbruket då det kan skapa konflikhtar i følgje klagar. Det vises til vedlegg i klagen der eigarar av gbnr. 443/11 erklærer at dei ikkje er eigarar av våningshuset og naustet. Det vises og til at det tidlegare er gjeven løyve til frådelling av omsøkte parsell.
- Når det gjelder støy- og luktplager frå landbruket viser klagar til at dei som kjøper eigedom så nært landbruket må forvente «slike plager i sesong». Det

vises her til at det rett nordøst for eigedomen er eit større byggefelt med nær 30 hytteeigedomar og at kommunen har lagt til rette for dette på tross av støy- og luktplager. Der vises det også til saker frå tidlegare Lindås kommune.

- Usaklig forskjellsbehandling dersom dette (støy- og luktplager) blir brukt som eit argument mot Kristoffer Toska.
- Tilkomstvegen til omsøkte parsell vil ikkje få endra bruk ved frådelling av bustad og naust.

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

VURDERING

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

«Jordlova §9 – Omdisponering:

Forbudet mot omdisponering i jordloven §9 første ledd lyder : «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon» Formålet med forbudet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er jordvern, det vil sei å sikra matproduserande areal. Det er ikkje noko absolutt forbod mot omdisponering. Det framgår av jordlova §9 andre ledd : «Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika» Kommunen har fått departementets mynde til å avgjera søknader og kan gje samtykke når «særlege høve» føreligg. Formuleringa «særlege høve» understreker alvoret kring jordvernet dvs å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar. Ein kan gje samtykke til disposisjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 andre ledd og tredje punktum er det sagt kva omsyn som skal tilleggast vekt «Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagn ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kanførast attende til jordbruksproduksjon» .

Landbrukssjefen si vurdering etter § 9 i jordlova:

Den omsøkte delinga ligg i eit område som er avsett til LNF – formål i kommuneplanen.

Området er altså avsett til landbruksdrift og ikkje til spreidde bustadtomter.

Landbrukseigedomen gbnr 43/11 Toska har eit stort produksjonsvolum av gras, mjølk og storfekjøtt. Her er det arbeidsplass for fleire. Det er eit godt inntektsgrunnlag og moderne arbeidsplass som er attraktiv for unge med interesse for landbruket. For å unngå stopp i landbruksdrifta ved generasjonsskifte vil det vere naudsynt med bustad for neste generasjon nær fjøsen. Aller helst på garden. Det er såleis behov for to hus på denne garden. Deler ein ifrå dette huset vil det vere sannsynleg at det kjem søknad om oppføring av bustadhus nr 2 om nokre år. Dersom det i periodar ikkje skulle vere behov for to bueiningar kan ein nytte kårhuset til bustad for røktar eller leige den ut til andre og vere eit potensiale for inntekt på garden.

Kulturlandskapet vil ikkje verte råka uansett utfall i saka då huset er der allereie.

I denne saka er det ikkje større samfunnsinteresser for fellesskapet som taler for å gje løyve til frådelling.

Konklusjon :

Det vert ikkje gjeve løyve til omdisponering av bustadhus med tomt og naust då landbrukseigedomen gbnr 43/11 Toska har behov for to bustadhus. Landbrukseigedomen har fleire naust på eigedomen. Fleire enn kva ein har behov for. Ein kan difor gje løyve til omdisponering av nausttomt frå jordbruksformål til anna formål.

Jordlova § 12 - Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vedtaksmynde er overført til kommunen og fylkesmannen er klageinnstans.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter § 9

Ved avgjerd om samtykke til deling skal gjevast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter førre avsnitt ikkje ligg til rette for å gje samtykke til deling, kan samtykke gjevast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Landbrukssjefen si vurdering etter § 12 i jordlova :

Gbnr 43/11 er ein så stor landbrukseigedom med eit så omfattande produksjonsvolum at det vil vere behov for kontinuerleg drift. I dei saker der ein gjev løyve til frådelling av hus nr 2 er produksjonen av ein slik storleik at den enkelt kan avviklast i perioden frå brukar vert pensjonist og fram til bustadhuset på garden vert ledig. Det vil ofte innebære at ein «hoppa over» ein generasjon på garden. Det er relativt rimelig og raskt å skaffe seg nye sauer og bygge opp ein ny moderat besetning i kombinasjon med lønna arbeid utanfor garden. På gbnr 43/11 er det ein heiltids arbeidsplass for meir enn ein person. Ved ei slik stor drift vil det ofte vere fornuftig at to generasjonar driv ilag i ein overgangsfase ved generasjonsskifte. Mykje skal lærast og det kan vere fint å overta ansvaret, drifta og eigedom gradvis.

Vidare er det berre 20 meter frå den gamle driftsbygningen og bort til hushjørna på huset ein ynskjer frådelt. Det er fulldyrka jord på tre sider av huset og her er det intensiv drift med husdyrgjødsel, sprøyting av ugras, grashausting osv. Søkjar som bus i huset i dag og som sjølv har drive garden i mange år har stor forståing for landbruksdrifta. Men ved frådelling av huset med hage vil den nye eigedomen bli fritt omsetteleg og det kan kome inn tifylttarar med langt mindre forståing for moderne landbruksdrift. Konflikter knytta til det opplever landbrukskontoret kontinuerlig og legg ofte ein dempar på landbruksaktiviteten – ein slutter å nytte husdyrgjødsel i konfliktområdet osv.

Den gamle driftsbygningen er ikkje i bruk for tida, men bygningsmassen er der og tomtearealet er der. Å bygge om eller rive og bygge nytt kan by på utfordringar med nabo så tett innpå.

Tilkomstvegen til bustaden vil gå gjennom tunet på garden og rundt den eldste driftsbygningen og opp felles veg med bustad-/fritidseigedomene gbnr 43/64. Det er ingen ynskjeleg situasjon for gardsdrifta og dei som bur på garden. På ei anna side er det fleire som nyttar vegen gjennom tunet og ned til kaien – to fritidseigedomar og 5 naust. Dei fleste eigarane bur på andre kantar av landet og ein i utlandet. Så det er klart at det er trafikken frå fastbuande som vil ha størst frekvens. Ved frådeling av naustet vil det krevje vegrett over gbnr 43/11 og såleis auke trafikken gjennom tunet. Dette er ikkje ynskjeleg og ein finn det unaturleg å dele frå ein fritt omsetteleg nausttomt når ikkje bustadhuset vert tilrådd frådelt.

Ein kan ikkje sjå at ei deling vil påverka busetjinga på kort sikt. Men det er truleg størst sannsyn for at det vil vere fastbuande i huset dersom huset vert tilhøyrande garden og på sikt vert disponert av gardens egne folk framfor eit fritt omsetteleg objekt seld til høgstbydande jfr dagens busettingsmønsteret på Toska.

Konklusjon :

Det vert ikkje gjeve løyve til frådeling av bustadhus og naust på gbnr 43/11 då det er behov for to bustadhus på garden. Vidare vil det vere konkret fare for driftsmessige ulemper for landbruksdrifta dersom bustadhuset vert eit fritt omsetteleg objekt.»

Kommunen skal ta stilling til klaga som er satt fram. Det følgjer av forvaltningslova (fvl) § 33 andre ledd at underinstansen «skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.»

Klagar viser til at det tidlegare vart gjeven løyve til frådeling av omsøkte parsell. Det er gitt løyve til frådeling i 1999 frå planutvalget i tidlegare Radøy kommune. Fylkeslandbruksstyret gjorde i år 2000 vedtak om å ikkje gje samtykke til den omsøkte frådelinga. Sett vekk i frå det er det ikkje relevant at det er gjeven løyve tidlegare. Det har i de seinare tid opna for at det skal vere ein meir liberal delingsbestemmelse, men det avhenger av at det ikkje skal gå ut over dei interessane delingsvilkårene skal verne. Retningslinjer og den gradvise nedbyggingen i Norge gjer at saka ikkje er lik i dag.

Jordlova § 12 legg til grunn at «[d]eling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.»

Føremålet med jordlova er å sikre at arealressursane vert disponert på ein måte som gjer ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området, jf. jordlova § 1. Under dette må det takast omsyn til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar, jf. rundskriv M-1/2013 *Omdisponering og deling – jordlova* frå landbruks- og matdepartementet. Jordlova § 12 har som føremål å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Klagar viser til at arealet som søkes frådelt ikkje er gjenstand for omdisponering etter jordlova § 9 då omsøkt areal er våningshus med hage. Ein liten del av omsøkt parsell er inne på jordbruksareal som er kategorisert som fulldyrka jord. Av den grunn har landbrukskontoret

gjort ei vurdering om omdisponering av jordbruksareal. Slik klagar skriv kan dette enkelt ordnast ved å justere omsøkt grense slik at den kjem innafor det som er kategorisert som bebygd område. Administrasjonen må ta stilling til saka slik den ligg føre. Ettersom det er søkt om deling på areal som er definert som fulldyrka mark må administrasjonen vurdere dette. Uansett om søknaden hadde vore justert er det sentrale i denne saka vurderinga etter jordlova § 12.

Det vert kommentert at sonen til ein av eigarane av gbnr. 443/11 har kjøpt og busatt seg i tilknytning til tilleggsareala til landbrukseigedomen, og at ein kan sjå dette som hus nr. 2. Det er vesentleg avstand frå gbnr. 443/11, og huset står på frådelt tomt som ikkje er eigd av landbrukseigedomen 443/11. Det betyr at dette huset er fritt omsetteleg i bustadmarknaden og kan difor selgjast uavhengig av landbrukseigedomen 443/11.

Det vert vist til at det er usakleg forskjelsbehandling når ein ser på dei tidlegare nabokommunane Lindås og Meland, og kva som er gjeven løyve til der. Det er og vist til at det i tidlegare Radøy er gjeven løyve til deling i nærleiken av gardsbruk, men ikkje vist til konkret sak.

For at det skal vere snakk om usakleg forskjelsbehandling må det vere både faktisk og rettsleg likskap mellom sakane. Vilkåra er kumulative, som betyr at begge vilkåra må vere oppfylt.

Eigedomen 244/6 vert trekt fram som døme på at veg går gjennom tunet. Administrasjonen har søkt i arkivet og finn at det er søkt deling etter jordlova for 4 bustadtomter i 1997, ein nausttomt i 1997 og ein nausttomt i 2000. Det er skjedd ei innskjerping i jordvernet sidan den gong, og plangrunnlaget er heller ikkje det same. Det er det difor ikkje rettsleg eller faktisk likskap med denne saka.

Det har vore ei innskjerping i jordvern som inneber at det er gjeve løyve til svært få frådelingar av våningshus nr. 2 på andre landbrukseigedomar Radøy, Meland og Lindås den siste perioden. I de sakane det har vore gitt har det vore spesielle tilhøve og landbrukseigedomar med langt mindre areal og ressursgrunnlag, bygningsmasse, melkekvote m.m. Som tidlegare nemnd er omsøkt eigedom truleg den største landbrukseigedomen i tidlegare Radøy kommune.

Byggefeltet klagar viser til er eit hyttefelt med ein reguleringsplan. Hytteeigedomane har blitt til gjennom ein omfattande reguleringsprosess der der er gjort ein konkret vurdering av området og potensiale for framtidig bruk. Dette kan verken samanlignast eller brukast som argument for at andre tiltak i nærområdet kan tillatast.

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

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. 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 følge av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Arkiv: GBNR-498/9, HistSak-19/2158
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 20.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
042/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Klage på avslag om frådeling etter jordlova - Gbnr. 498/9 Mellingen frå gbnr. 496/3 Pletten
Vedlegg i saken:

30.01.2020	Klage på vedtak i delingssak - gbnr 496/3 Mellingen	1345855
30.01.2020	Klage på vedtak i delingssak på gbnr	1345856
27.02.2020	19/17608 Avslag på søknad om deling av landbrukseigedomen gbnr 96/3 Pletten	1356576
27.02.2020	Avslag på søknad om deling av landbrukseigedomen gbnr 963 Pletten	1356577
27.02.2020	19/16089 Landbrukssak Gbnr 98/9 Mellingen - handsaming etter jordlova - søknad om oppretting av grunneigedom - tilleggsareal	1356688
27.02.2020	Landbrukssak Gbnr 989 Mellingen - handsaming etter jordlova - søknad om oppretting av grunneigedom - tilleggsareal	1356689
27.02.2020	Situasjonskart	1356690

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 19/2158, datert 03.12.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. jordlova § 12.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 496/3 og gbnr. 498/9

Adresse: Mellingen

Tiltakshavar/eigar: Claus Bertin Pletten

Klagar: Claus Bertin Pletten

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 19/2158, om avslag på søknad om deling av landbrukseigedomen gbnr. 496/3 Pletten.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Radøy kommune gjev avslag på søknad om deling på landbrukseigedomen gbnr 96/3 Pletten. Grunngevinga framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i § 12 i jordlova.»

Det vart søkt om frådeling av ein 32,34 dekar stor parsell, gbnr. 498/9 Mellingen, frå landbrukseigedomen gbnr. 496/3 Pletten. Landbrukseigedomen består i dag av gbnr. 496/3, 496/22 og 498/9. Føremålet med delinga er for å få tilleggsjord til (fritids)eigedomen gbnr. 498/86 Mellingen. Eigedomen er eigd av syster til eigar av landbrukseigedomen 496/3, og som ønskjer å kjøpe den 32,34 dekar store teigen, gbnr. 498/9, som tilleggsjord.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak 19/2158.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har tiltakshaver klagerett.

Vedtak i sak 19/2158 er sendt ut den 20.12.2019. Klagar viser til at han fekk og vart kjent med brevet 11.01.2020. Klagen er mottatt innan den 01.02.2020 og er mottatt innan fristen.

Klagebehandling

Saka blir behandla i møte 11.03.2020.

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 i det som i kommuneplanens arealdel er definert som LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

Landbrukseigedomen gbnr. 496/3 Pletten:

Ifølgje Nibio sitt gardskart har eigedomen eit totalareal på 192,8 dekar. Av dette er 44,7 dekar fulldyrka- og/eller overflatedyrka jord. Det kviler såleis odel og buplikt på eigedomen då summen av fulldyrka og overflatedyrka er over 35 dekar. Vidare er det 34 dekar innmarksbeite, 95,9 dekar produktiv skogsmark, 11,7 dekar anna utmark og 6,5 dekar veg/tun/bygg.

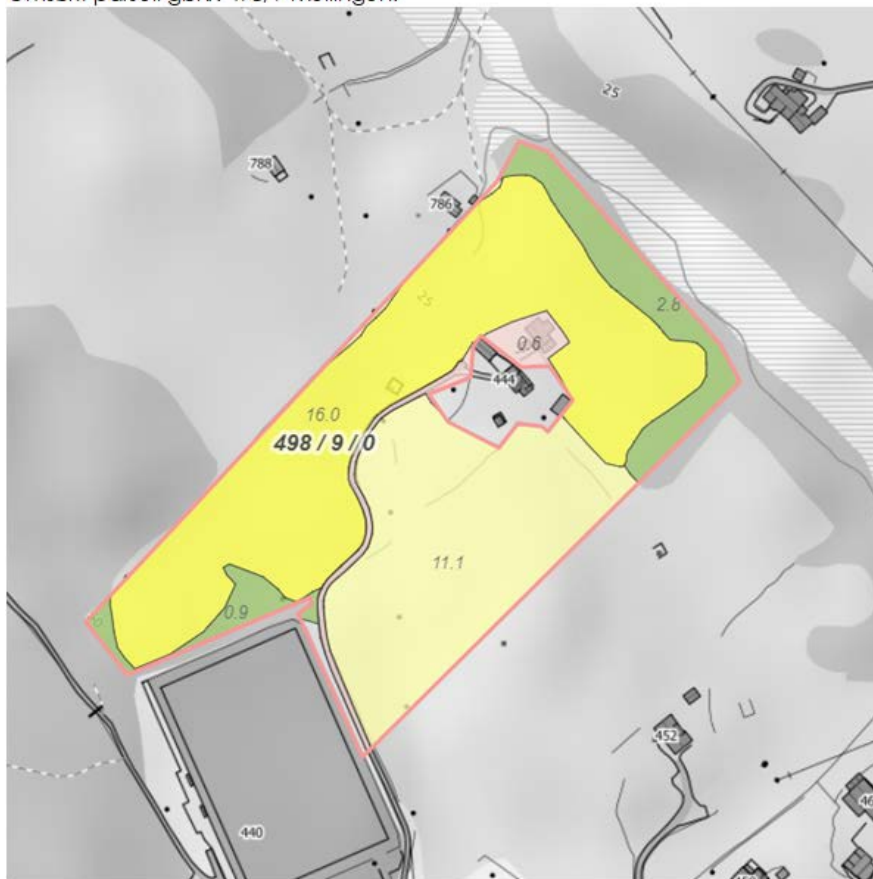
På gbnr. 496/3 Pletten er det våningshus, relativt stor driftsbygning, reiskapshus og garasje. På 498/9 Mellingen er det ein eldre driftsbygning som også høyrer til eigedomen.

Kart/foto

Oversiktskart landbrukseigedomen 496/3 Pletten:



Omsøkt parsell gbnr. 498/9 Mellingen:



Arealet som vert søkt overført til gbnr. 498/86 Mellingen er 32,34 dekar stort og består av 16 dekar overflatedyrka jord, 11,2 dekar innmarksbeite, 3,7 dekar skog og 1,4 dekar anna areal. Det står også ein eldre driftsbygning på teigen.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Huset er ein einebustad, ikkje ein fritidsbustad.
- Søkjer om å få garden tilbake som den var frå utskifting på slutten av 1800-talet og fram til 2003.
- På grunn av kjøp av tilleggsareal er gbnr. 498/9 større og betre enn den var ved utskiftinga.
- Eigar av 498/86 ønskjer å drifte/ivareta jorda rundt eigedomen, og vil med samanslåing av gbnr. 498/86 og 498/9 kunne halde arealet på ein betre og meir produktiv måte.
- Dersom ein skal ta opp drifta vil det blant anna krevje total ombygging av driftsbygning som er i særskild dårleg forfatning. Det vil vere ein så stor investering at det for denne garden er alt for liten og oppstykkja til at det kan løne seg.
- Det vil vere mindre interessant, både kostnadmessig og driftsmessig, å ruste opp ein driftsbygning ein ikkje eig sjølv, med tanke på ein leigeavtale på jorda då driftsbygning er på gbnr. 498/9. Slik det er i dag er arealet i

realiteten utmark til gbnr. 496/3, som vert slått av andre. Av den grunn er ikkje landbrukseigedomen 496/3 noko stor gard som gjer det mogleg med større drift då jorda er leigd vekk til andre bønder.

- Ein kan sjå for seg sauehald for begge bruka som vil verte overkommeleg då ein ikkje har teigar som ligg over 2 km frå kvarandre.
- Sidan gbnr. 498/9 har så samla og god overflatedyrka jord og innmarksbeite, med gardstunet i midten, kan ein sjå for seg lokal produksjon av gardsmat og/eller gardsturisme.

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:

«Jordlova § 12 Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vedtaksmynde er overført til kommunen og fylkesmannen er klageinnstans.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter § 9

Ved avgjerd om samtykke til deling skal gjevast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter førre avsnitt ikkje ligg til rette for å gje samtykke til deling, kan samtykke gjevast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Landbrukssjefen si vurdering etter § 12 i jordlova :

Det er eit betydeleg jordbruksareal som vert søkt overføra frå ein relativt stor landbrukseigedom til ein bustad-/fritidseigedom, 27 dekar. Dette utgjer 34 % av innmarka på landbrukseigedomen gbnr 96/3. Dette er ikkje i tråd med gjeldande landbrukspolitik som ynskjer større og meir robuste landbrukseigedomar. Det står i dag ein relativt stor driftsbygning på gbnr 96/3. Den er udatert som driftsbygning for storfe grunna lausdriftskravet. Den må byggast om eller så kan den innreist til sauehald.

Det framgår ikkje av søknaden kva som er formålet med delinga. Det er fullt mulig for eigarane av gbnr 98/86 å leige innmarka på gbnr 98/9 dersom dei ynskjer å drive med sauehald og eigar av gbnr 96/3 ikkje har eigne ambisjonar for landbruksdrift, men vil oppfylle driveplikta si ved å sette vekk drifta av innmarka si.»

Kommunen skal vurdere saka på bakgrunn av den klaga som er satt fram. Det følgjer av forvaltningslova (fvl) § 33 andre ledd at underinstansen «skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.»

Jordlova § 12 legg til grunn at «[d]eling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.»

Føremålet med jordlova er å sikre at arealressursane vert disponert på ein måte som gjer ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området, jf. jordlova § 1. Under dette må det takast omsyn til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar, jf. rundskriv M-1/2013 *Omdisponering og deling – jordlova* frå landbruks- og matdepartementet. Jordlova § 12 har som føremål å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Huset som står på gbnr. 498/86 har tidlegare vore eit våningshus på 498/9. I 2001 er eigedomen søkt frådelt med føremål som fritidsbustad, seinare vedteken frådelt ved Fylkeslandbruksstyret i 2002. Kommunen finn ikkje at det har vore søkt om bruksendringen av huset. Det kjem fram av søknaden om frådeling i 2001 at våningshuset har vore nytta som fritidsbustad frå ca. 1979. Noverande eigar har ikkje folkeregistrert adressen på staden. Dersom eit hus har vore brukt som fritidsbustad over lengre tid vil status på huset kunne bli endra, då bruken som bustad har opphøyr. Det er ikkje avgjerande for saka om huset er ein bustad eller fritidsbustad. Kommunen har heller ikkje tatt stilling til status på huset i denne saka.

Klagar søkjer om å få garden tilbake slik den opprinneleg var frå slutten av 1800-talet til frådeling i 2002. Det framgår og av klagen at eigar av gbnr. 498/86, som ønskjer å kjøpe den omsøkte parsellen, vil drifte/ivareta jorda rundt eigedomen på ein betre og meir produktiv måte. Ei utfordring i landbruket i Nordhordland er at det er små bruk som er lite robust og framtidsretta som arbeidsplassar, nettopp fordi dei er små og det er mykje leigejord. Det er få som vil leggje ned pengar og arbeidstid i å grøfte og fornye leigejord i tillegg til at det er liten interesse i å halde gjerdene. Grunnen til det er at leigejord er sårbart då ein ikkje veit om ein har arealet neste år.

Spørsmålet i denne saka er om delinga legg til rette for ein tenleg bruksstruktur og om delinga er ein driftsmessig god løysing. Det er snakk om å dele frå over 30 % av innmarka til landbrukseigedomen for at ein bustad/fritidseigedom skal få jordbruksareal. Det er varig driveplikt på all innmark i Norge, jf. jordlova § 8. Difor er ikkje avvikling av drift eit alternativ til

delinga. Det er også eit moment at det er fleire aktive bønder i bygda som er på leit etter tilleggsgjord.

I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Det er betydeleg jordbruksareal som vert søkt overført til ein bustad-/fritidseigedom, frå ein relativt stor landbrukseigedom. Gjeldande landbrukspolitikken ønskjer større og meir robuste landbrukseigedomar. Ei fradeling av omsøkt areal er difor ikkje i tråd med overordna statlege mål. Vidare er det heller ikkje i tråd med overordna plangrunnlag med store bustad/fritidsbustadeigedomar. Derimot er storleiken på eigedomen slik den ligg i dag meir i tråd med storleiken på ein bustad/fritidsbustadeigedom.

At det er mindre interessant, både kostnadmessig og driftsmessig, å ruste opp driftsbygningar vil ikkje vere eit moment som veg opp for ulempa ved at landbrukseigedomen vert mindre ved å fjerne omsøkt jordbruksareal frå landbrukseigedomen gbnr. 496/3 totalt sett. Ønskjer klagar å ha landbruksdrift sjølv kan areala til dømes nyttast til å drive med sauehald, alternativt kan areala leigast vekk.

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 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. 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-312/14, FA-L42
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 13.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
043/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Byggesak GBNR 312/14 Nedre Tveit - dispensasjon frå LNF for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad

Vedlegg i saken:

13.02.2020	Uttale land bruk til bruksendring GBNR 31214 bruksendring (L)(36030)	1350974
10.02.2020	Svar vedr. tilstandsrapport - gbnr 312/14 Nedre Tveit	1349347
10.02.2020	Rapport_0084123671910051439111260	1349348
06.01.2020	Avkjørsel bruksendring sak 20/153	1336142
20.01.2020	Søknad om dispensasjon GBNR	1341536
10.01.2020	Situasjonskart	1338226
10.01.2020	Nabovarsel	1338225
03.01.2020	Søknad om dispensasjon GBNR 312/14 (original PDF)	1335410

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utval for areal-, plan- og miljø godkjenner i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå arealformålet landbruk,- natur,- og friluftsførmål (LNF), for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 312/14 på Nordre Tveit, i samsvar med søknad og vedlegg journalført motteke 18.12.19 på følgjande vilkår:

- 1. Kopi av vedtaket om utvida bruk av avkjørsle frå fylkesveg 564 frå vegvesenet skal leggjast ved søknad om løyve etter pbl kapittel 20.*
- 2. Det må søkjast om aukaing av utslepp seinast samstundes med søknad om bruksendring etter pbl kapittel 20.*
- 3. Tiltaket krev løyve etter pbl §20-1 d) før det kan nyttast som heilårsbustad.*

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå arealformålet landbruk,- natur,- og friluftsførmål (LNF). Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er

gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

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, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 312/14

Adresse: Melandsvegen 81 5919 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Frekhaug Bolig AS

Ansvarleg søkjar:

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå planføremaal LNF for bruksendring frå fritidsbustad på gbnr 312/14 til heilårsbustad.

Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad er eit søknadspliktig tiltak. Det ligg føre tilstandsrapport for bygningen oppført i 1958. Opphavleg vart bygget oppført som bustad men seinare vart det endra til fritidsbustad. Bruksendring krev ei oppgradering for å tilfredsstille byggetekniske krav.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og har innlagt kommunalt vatn. Når det gjeld avlaup vart det godkjent i sak 216/08 den 27.06.08 at fritidseigedom er tilkople til felles minireiseanlegg saman med naboeigedommen med gbnr 312/10. Dette anlegget har kapasitet for to fritidsbustadar.

Det må søkjast om nytt utslepp seinast samstundes med søknad om bruksendring etter pbl kapittel 20.

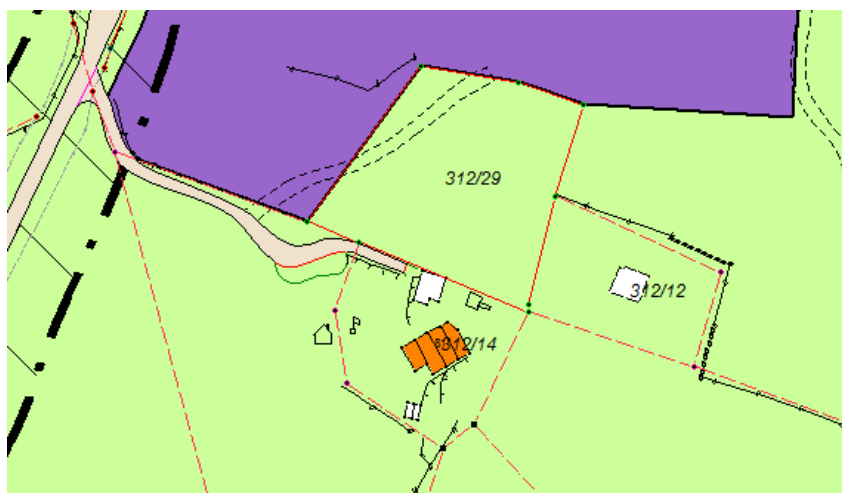
Tilkomst, avkøyrsl

Eigedomen har tilkomst frå offentlig veg(fylkesveg 564) via privat veg. Det er søkt om utvida bruk av avkjørsel til Statens vegvesen den 06.01.20, men søknad er ikkje handsama enno.

Utvida bruk av eksisterande avkøyrsl til fylkesveg skal godkjennast av vegstyresmakta før løyve til bruksendring etter pbl kapittel 20 kan godkjennast.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel/kommunedelplan for tidlegare Meland er definert som LNF spreidd fritidsbustad - føremål.



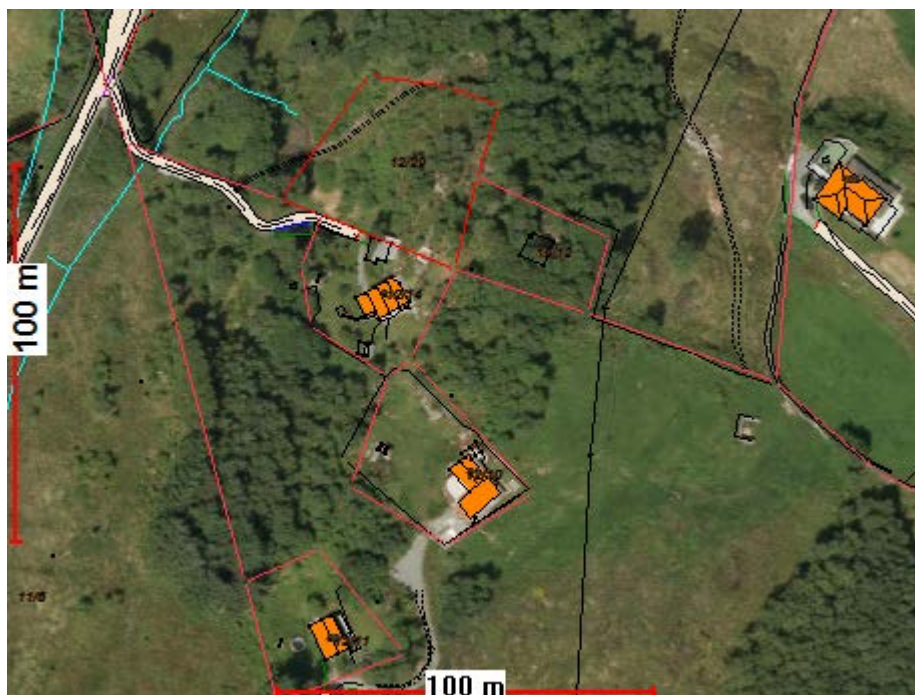
Eigedomen gbnr 312/14 er opplista i tab. 9.2 i kommunedelplanen sin arealdel (KPA) over fritidseigedomar med status som landbruks-, natur- og friluftsområde spreidd fritidsbustad (LNF-SB). Dette inneber at det kan setjast i verk mindre byggjetiltak på eigedomen utan at det må søkjast om dispensasjon frå LNF- føremålet. Bruksendring er ikkje eit slikt tiltak, og før det kan gjevast løyve til bruksendring må det først vurderast om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå arealformålet LNF.

Eigedommen er i matrikkelen oppgjeve med ein storleik på ca 1066 m². Den omsøkte hytta var allereie oppført i 1958 då tidlegare Meland kommune vedtok sin første arealplan i 1981. Generalplanen frå 1981 – og etterfølgjande arealplanar – har dermed ikkje gripe direkte inn i den etablerte bruken av eigedomen, men har likevel angjeve eit generelt forbod mot eit kvart nytt byggjetiltak i område avsett til LNF-formål.

Gjennom føresegnene til ny kommunedelplan er eigedomen gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad. Denne endringa av status frå LNF til LNF-spreidd fritidsbustad vart gjort av tidlegare Meland kommunestyre ved vedtaking av ny kommunedelplan 17.6.2015. Føremålet var å leggje til rette for enklare og meir hensiktsmessig utnytting av eksisterande fritidseigedomar i uregulerte strøk, utan å måtte gå vegen om dispensasjon for mindre tiltak.

Nord frå tomta er det areal avsett til næring N_18 på gbnr 312/2 i gjeldande kommunedelplan. Det er planar om å byggja eit mat og kultursenter her på sikt. Det kan då verta meir trafikk på felles vegen. Administrasjonen kan ikkje så at det skaper konflikt mellom eventuelt framtidig regulering på gbnr 312/2 og bruk av eigedom gbnr 312/14 som bustad pga. topografi, terrengforhold på staden.

Tomten som er søkt bruksendra til bustad ligg på ei skogkledd kolle med fleire frådelt tomatar. Kolla er omkransa av beitemark, men skogen dannar ei god buffersone mot dyrka mark på 20-50 meter. Slik landbruk ser det er det ikkje særleg større risiko for konflikhtar mellom bustadinteresser og landbruk om dette vert bruksendra.



Dispensasjon

Søkjar har begrunna dispensasjonen med følgjande i skriv motteke 18.12.19:

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som Spreidd LNF-område. Fritidsbustaden er tilknytt kommunalt vatn og har godkjend privat reinseanlegg for avlaup. Det er tinglyst vegrett til eigedomen frå Melandsvegen. Ved krysset på Holme er arbeid med ny undergang snart ferdig. Det er også oppgraderingar av vegen vidare mot eigedom 12/14 der det blant anna blir lagd fortau mot Blåklukka barnehage. I tillegg blir det lagd nye VA leidninger mot Tveit som vil passera innkjørsel til eigedomen 12/14. Det er også nyleg opna matvarebutikk ved krysset på Holme. Dispensasjonen er nabovarsla og det er ikkje kome nokon merknader til denne.

2. Dispensasjon vil ikkje medføre ein «vesentlig tilsidesettelese» av hensynet bak plankravet.

Etter pbl. §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå ikkje blir « vesentlig tilsidesett». Ordlyden «vesentleg» medfører ein relativ høg terskel. Hensynene bak plankravet er å sikre at tiltak er tilstrekkelig utreda før vedtak fattes, både isolert og omgivelsene og heilhetlig arealdisponering. Me meiner at den omsøkte dispensasjonen ikkje foringer disse hensyna.

Eigedomen er på 1066 m2 og er difor innanfor kravet i kommeplanen som er 650 m2 til einebustad. Det er også stort nok område på eigedomen til MUA der kravet i kommuneplanen er min. 200m2 pr.bueining. Det er både skule, barnehage og matvarebutikk i området og det er difor naturleg å få omgjort eigedomen til einebustad. Fritidsboligen har kvaliteter som gjer at den egner seg godt som einebustad og vegrett sikrar veg og parkering for eigedomen. Naboeigedom GBNR 12/11 er i dag godkjend som einebustad.

Me meiner at endring av fritidsbolig til einebustad difor ikkje vil «medføre ein «vesentlig tilsidesettelese» av hensynet bak plankravet.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det kom ingen merknad frå mynde innafor fristen.

Tiltaket råka ikkje dyrkbar mark og krev ikkje samtykke til omdisponering etter jordlova.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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.

I vurderinga av omsynet bak føresegnene har kommunen særleg lagt vekt på:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Omsynet til landbruket (driftsulempar, arealressursane)
- Kvalitetar i landskapet, terrengutforming, topografi
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik bl.a. trafikktryggleik i FV564
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi 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.

Landbruksomsyn er ikkje råka, då bruksendring som omsøkt ikkje vil ha nemneverdige negativ verkand for landbruket. I tillegg til landbruksomsyn skal natur- og friluftomsyn vurderast. Bruksendring vil i nokon grad føre til auka bruk av eigedomen. Vurdert isolert for denne eigedomen finn administrasjonen at pårekneleg auka bruk og utnytting av denne einskilde eigedomen ikkje vil vere *vesentleg* i strid med arealføremålet LNF. Det er heller ikkje registrert særskilte naturverdiar på staden, jf. naturmangfoldlova §§ 8-12.

Spørsmålet er om det ligg føre fordelar som er «klart» større enn ulempene, slik at kommunen kan gi dispensasjon til bruksendring. Kommunen har normalt ei streng praksis for bruksendring av fritidsbustader gjennom dispensasjon, men det er i einskilde saker etter konkret vurdering gjort unntak i område som har endra karakter og bruksnytte som område for fritidsbustader.

Eigedomen og nærområdet rundt har eit landlig preg dominert av store samanhengande grønstrukturar. Omsøkt fritidsbustad ligg aust for fv. 247 saman med to andre fritidseigedomar, to einebustader og to ubygde parsellar.

Følgjande eigedommar i nærleiken er nytta som heilårsbustader: 312/11, 314/12, 314/12, 312/17, 314/8, 311/32, 311/15, 314/17.

Eigaren av fritidsbustad på nabotomt gbnr 312/10 har søkt om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad i 2015 i sak 15/2784. Det vart gjeve avslag på søknaden den 26.10.15 i saka. Avgjerande moment for avslaget vart at Statens vegvesen kom med negativ uttale i saka. På dåverande tidspunktet var vegvesenet uroa for trafikktryggleik i krysset i FV 564 Holmekrysset/Rosslandsvegen med omsyn for mjuke trafikantar. No er arbeidet med undergangen ved Kiwi butikk på Holme ferdigstilt og trafikktryggleiken er forbetra sidan førre

søknad.

Når det gjeld tekniske krav til utforming/utbetring av eksisterande avkjørsle til eigedomen, vil Statens vegvesen/Vestland fylkeskommune kunne stille krav til dette i samsvar med veglova.

Kommunen finn etter samla vurdering at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av ei bruksendring i dette tilfellet. Bruksendringa vil ikkje råka landbruksinteressa, arealressursar eller naturverdiar på staden. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurdering ovanfor finn kommuna vidare at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-formål er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Lenke til innsyn:

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig 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. 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.
6. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
7. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
8. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Arkiv: GBNR-429/8, FA-L42,
 HistSak-19/2419
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 13.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
044/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Byggesak GBNR 429/8 Vågenes øvre - dispensasjon frå LNF oppføring av driftsbygning

Vedlegg i saken:

21.02.2020	Søknad om dispensasjon - GBNR 429/8 Vågenes Øvre	1354053
21.02.2020	Situasjonskart og teikningar (328061)	1354056
21.02.2020	Søknad om disp2 (328051)	1354057
21.02.2020	Situasjonsplan (328052)	1354058
21.02.2020	Opplysningar gjeve i nabovarsel (328059)	1354066
12.02.2020	Uttale Landbruk eldre Gbnr 29/8 Vågenes Øvre - driftsbygning	1350497
09.01.2020	Uttale til ny driftsbygning - gbnr 429/8 Vågenes øvre	1337504
12.02.2020	Uttale til dispensasjonssøknad ny driftsbygning på - GBNR 429/8 Vågenes	1350576
12.02.2020	Uttale til dispensasjonssøknad ny driftsbygning på GBNR 4298 Vågenes (30142)	1350577
28.02.2020	Tilleggsopplysningar sak 20/1079 byggesøknad driftsbygg GBNR 429/8 Vågenes øvre	1357810
28.02.2020	Oppdatert søknad 27.02.20	1357811
28.02.2020	Søknad om disp2	1357812

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av driftsbygg på gbnr 429/8, jf. søknad motteke 29.10.19.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Dei to jordkjellarane ved driftsbygningen skal bevarast og takast omsyn til.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø, med heimel i pbl § 20-4 b), løyve til oppføring av driftsbygning på gbnr 429/8, jf. søknad motteke 28.02.20 og situasjonsplan og teikningar, motteke 10.12.19.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga under.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland 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 Hordaland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 429/8

Adresse: Vågenesvegen 134 5936 Manger

Tiltakshavar/eigar: Trond Magnus K Vågenes

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremål og byggeløyve for oppføring av ny driftsbygning på gbnr 429/8 på same stad der tidligare driftsbygning stod. Bygget skal ha bruksareal på ca. 160 m² og høgde på 7,5 meter.

Det vart gitt løyve til riving av driftsbygningen i 2017 og tiltaket er no rive. Det står to jordkjellarar like ved der driftsbygget er planlagt. Næraste avstand frå bygget til jordkjellar er ca. 2,5 meter. Desse jordkjellarane skal bevarast og takast omsyn til.

Gard på gbnr 429/8 Våganes øvre har ikkje tradisjonell landbruksdrift. Tiltakshavar søkjar ikkje produksjonstillegg for verken areal eller husdyrhald. Tiltaket krev difor dispensasjon for oppføring av driftsbygning i dette tilfellet. Tiltaket skal oppførast på same stad der førre driftsbygning stod, ca. 123 meter frå sjøen på næraste punkt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 10.12.19. Planeringskote på tomten er +17,4. Bygget skal ha høgde på 7,5 meter og mønehøgde på kote +24,9.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 26,4 meter.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal ikkje knytast til vatn/avlaup. Det skal ikkje leggjast inn vatn i bygget.

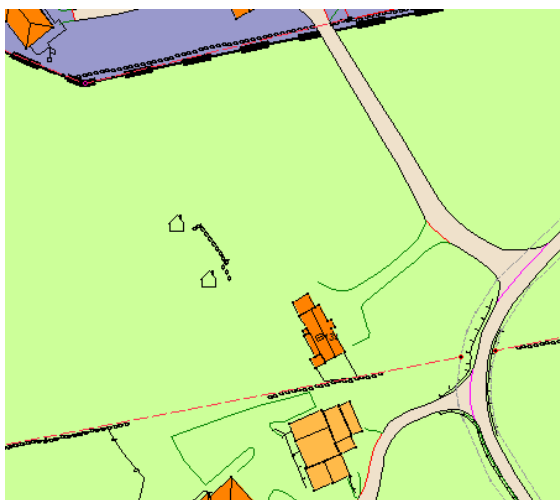
Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkøyrsløp skal ikkje endrast som følgje av tiltaket – gjenoppføring av driftsbygg.

Planstatus

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



Kart/Foto

Eksisterande(revet no) og nytt driftsbygg er vist på kartutsnitt nedanfor:





Dispensasjon

Tiltakshavar har grunngjeva dispensasjon omsøkt den 10.12.19 med følgjande:

Tiltakshaver ønsker å bygge ny driftsbygning til erstatning for gammel låve som ble revet. Da tiltaket ligger i LNF-område og det ikke er drift på bruket kreves det dispensasjon fra bygging i LNF-område. (kommuneplanen §3-4)
Tiltakshaver ønsker på sikt starte opp med villsaudrift og noe skogsdrift og det er i dag ikke noe driftsbygning forenelig med dette på eiendommen. Bygget blir i hovedsak på samme sted som tidligere driftsbygning og vil ikke bruke mer av dyrket areal enn tidligere.

Bygget er tenkt oppsatt i stål/trevirke.

Tilnærmet lik størrelse som tidligere bygg, men med noe mer samlet bygningsmasse.
Liten økning av mønehøyde, men langt unna høyde på andre bygg i området.

Jordkjellere på eiendommen vil ikke bli berørt av bygget.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til avdeling for landbruk og avdeling for kultur i Alver kommune, til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Det er henta inn slik uttale frå landbruksavdelinga datert 12.02.20 i sak 20/1079:

Søkjar ynskjer å byggja ny driftsbygning til erstatning for gamal låve som vart riven for nokre år sidan. Søknaden er grunngjeve med at han på sikt ynskjer å starta opp med villsaudrift og noko skogsdrift. Bygget skal stå på same staden som den gamle bygningen og gamal murvegg skal integrerast i ny bygning.

Landbruk kjenner ikkje til at søkjar sjølv driv jordbruksdrift av slikt omfang at dei kan unngå å søkja dispensasjon.

Landbruk meiner at det er positivt at det vert bygd ny driftsbygning og at dette er ein viktig føresetnad for framtidig drift.

Den planlagte bygningen ligg innanfor areal registrert som bebyggd/tunareal i gardskart, det vil sei at sidan den ikkje ligg på dyrka mark trengs det ikkje omdisponering etter § 9 i jordlova.

Det er heller ikkje registrert spesielle naturverdiar på eller ved tomten.

Uttale frå kulturavdelinga i Alver kommune av 03.01.20 lyder:

Viser til førespurnad om uttale frå avdeling for kulturutvikling, idrett og frivilligheit til søknad om å byggja ny driftsbygning på gbnr 429/8 Vågenes øvre.

Me har ingen merknader til at det vert sett opp ny driftsbygning på eigedomen slik som skissert i søknaden. Det står to jordkjellarar like ved der den driftsbygningen er planlagt. Desse jordkjellarane er plasserte i verneklasse C i Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-2027. Desse jordkjellarane bør bevarast og også takast omsyn til i byggjeperioden.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

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

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet

- Omsyn til kulturmiljø

- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på landbruksområde. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Driftsbygningen som no er omsøkt skal plasserast på same stad som den førre driftsbygningen stod, som er rive. Tiltaket råkar ikkje dyrka eller dyrkbar jord, så driftsmessig gir tiltaket ingen ulemper berre fordelar for søkjar sin framtidig gardsdrift.

Det står to jordkjellarar like ved der driftsbygget er planlagt. Desse jordkjellarane skal bevarast og takast omsyn til i byggjeperioden i samsvar med uttale frå Kulturavdelinga i Alver kommune datert 03.01.20.

Tiltaket vil ikkje endre arrondering eller gje andre driftsmessige ulemper fordi omsøkt tiltak medføra ingen terrenginngrep eller ny plassering. Administrasjonen meiner difor at omsøkt tiltak vil medføre betre driftsmessige løysingar enn i dag. Tiltakshavar har opplyst i søknaden at han vil på sikt starte opp med villsaudrift og noko skogsdrift.

Omsøkt tiltak vil ikkje endre på infrastrukturen då driftsbygget skal gjenoppførast.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Gjenoppføring av driftsbygg som omsøkt vil gi ein god løysing for framtidig gardsdrift på gbnr 429/8 og kan gjennomførast utan at dette vil ha noko negative konsekvensar for landbruksdrifta. Kommunen vurderer at tiltaket ikkje vil vere til ulempe for landbruksverksemda eller kulturmiljø på staden.

Med tilvising til grunngevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempane etter ei samla vurdering.

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 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.

Arkiv: GBNR-419/10,
HistSak-19/2109, FA-
L33
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 14.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
045/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Dispensasjonssak - gbnr 419/10, 4 frådeling av tun med naust Risnes

Vedlegg i saken:

14.01.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 419/10 Risnes	1339490
13.01.2020	Delingssak Gbnr 419/10 Risnes - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande våningshus og naust	1338908
13.01.2020	Løyve til deling - Frådeling av tunskipnad og naust på gbnr 1910 Risnes	1338909
21.01.2020	Høyring- dispensasjonssak til uttale gbnr 419/10 Risnes Frådeling av tun med naustetomt	1342237
17.02.2020	Søknad om frådeling av tun og naust - GBNR 419/10,4 Risnes	1351922
17.02.2020	Nabovarsling (322043)	1351923

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, 11-6 og 1-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommunedelplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona, for frådeling av våningshus med naust på gbnr 419/10,4, jf. søknad motteke 29.10.19.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen: Frådelt bustad og naust skal ha same gards- og bruksnummer.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø, med heimel i pbl § 20-1 m), løyve til frådeling av parsell med påståande våningshus og nausteparsell på gnr 419/10, 4, jf søknad og situasjonsplan motteke 29.10.19.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurdering.

Saka vert sendt 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: gbnr 419/10 og gbnr 419/4 Risnes

Adresse: Risnes 24 5937 Bøvågen

Tiltakshavar/eigar: Thomas Risnes

Ansvarleg søkjar:

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona for frådelling av eit våningshus med tilhøyrande naust på gbnr 419/10, 4 på Risnes. Parsellen er oppgitt til 1550 m² og nausteparsell på gbnr 419/4 er oppgitt til 75 m². Det er kun frådelling av naustet som krev dispensasjon frå strandsona.

Søkjar Thomas Risnes har nyleg kjøpt landbrukseigedomen gbnr 19/4,10 Risnes som tilleggsjord til landbrukseigedomen sin gbnr 19/1 Risnes. Søkjar har våningshus heime i tunet på eigedomen sin og har eige naust og ein ekstra nausttomt frå før. Fordi det er jordbruksarealet som er av verdi for søkjar, ynskjer søkjar å dele frå omsøkt parsell. Søkjar driv med sau og har eit relativt stort produksjonsvolum av sau-/lammekjøtt.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med gjeldande planar. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedommen på gbnr 419/10 og har status landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Tiltaket er difor avhengig av dispensasjon etter pbl §§ 1-8 og 19-2.

Sidan gbnr 419/10 er ein landbrukseigedom, er tiltaket også avhengig av godkjenning etter jordlova §§ 9 og 12. Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 14.11.19 i sak 19/2162 DS 306/2019 for frådelling av tun og naust på gbnr 419/10 Risnes.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg kommunal vassforsyning. Men det er ingen utsleppsløyve som er

gitt her. Våningshus er ikkje i bruk.

Per i dag er det utedo og avlaupsforhold må utbetrast før bustad kan takast i bruk.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Det vil bli stilt vilkår for frådeling at naustparsellen og parsellen med eksisterande bustad skal ha same bruksnummer. Frådelinga utløyser dermed ikkje krav om parkering for naustparsellen.

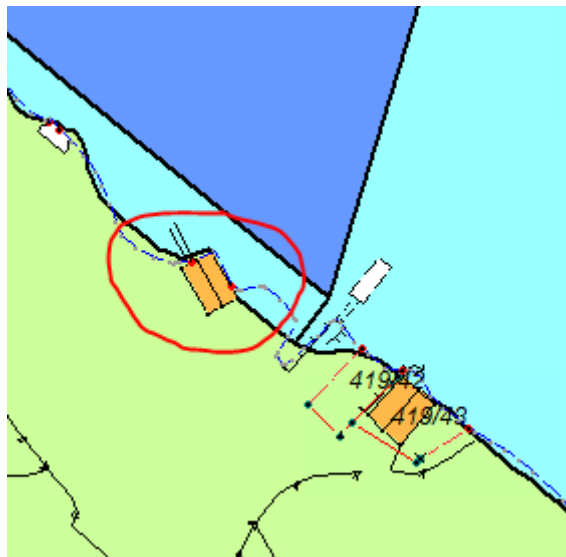
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for tidlegare Radøy kommune er definert som LNF-føremål. Naustet ligg i 100-meters belte mot sjøen.



Kart/Foto

Omsøkt parsell med eksisterande bustad er merka med raud strek og naustet med blå strek på kartet under. Naustet er markert med raud sirkel i tillegg. Sjå bilete nedanfor:



Landbrukseigedomen gbnr 419/1,4,10 Risnes :

Eigedomen har no eit totalareal på 248,6 dekar. Av dette er 39,1 dekar fulldyrka-/overflatedyrka jord. Vidare er det 33,8 dekar innmarksbeite, 126,6 dekar produktiv skog, 43,3 dekar anna utmark og 5,7 dekar tun/veg/bygg. Det er våningshus, god driftsbygning for sauehald og naust på gbnr 419/1.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 14.11.19 i sak 19/2162 DS 306/2019 for frådelling av tun og naust på gbnr 419/10, 4 Risnes:

Vedtak etter jordlova:

Radøy kommune gjev løyve til omsøkt frådelling av tunet med bygningar og naustet på gbnr 19/4,10 Risnes i tråd med søknad. Grunngeving framgår av saksutgreiinga. Gbnr 19/1,4,10 vert oppfatta som ei driftseining. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Dispensasjon

Grunngeving frå tiltakshavar i søknaden:

Etter søknad har eg fått konsesjon på heile eigedomen bruk nr. 10, men treng berre jordbruksarealet.

Prisen vart svært høg i høve til avkastningsgrunnlaget i jordbruket. Ved sal av tunet og naustet, kan eg få kompensert ein del av den høge kjøpesummen.

På hovedbruket mitt, bruk nr 1, har eg eit naust og i tillegg ein nausttomt. Difor er det naturleg at naustet på bruk nr. 10 fylgjer tunet.

Mitt ynskje er i størst mogeleg grad å kunna leva av gardsdrifta og det krev at lånegjelda ikkje er for høg.

Håpar at de vil sjå med velvilje på søknaden min og på snarleg positivt svar.

Søkjær meiner at vilkåra for at dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt.
Dispensasjonssøknad datert 22.08.19 motteke her 29.10.19 følgjer vedlagt.

Uttale

Søknaden vart sendt på høyring til Alver kommune si landbruksavdeling, fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det kom ingen merknader i saka.

Vurdering:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. 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.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styre.

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

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde
- Å gje strandsona eit særskilt vern
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

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

Bustaden som no er omsøkt frådelt, vart i 1915 bygd som våningshus på garden. Huset er ikkje i bruk i dag. Eigar av gbnr 419/1 har kjøpt gbnr 419/4, 10 som tilleggsareal til eigen eigedommen. Søkjar har berre interesse av jordbruksareal og ikkje ein bygningsmasse med vedlikehald. Delinga råkar ikkje dyrka eller dyrkbar jord så driftsmessig gir delinga ingen ulemper for søkjar sin gardsdrift.

Omsøkt tiltak vil ikkje endre på infrastrukturen då eigedomen har godkjent vegtilkomst, vassforsyning. Avlaupsløysing må utbetrast før huset kan takast i bruk.

Fragmentering av landbruksområde:

Frådelinga vil ikkje stykke opp landbrukseigedommen då tomte ligg som eigen tun i nordligste hjørne på gbnr 419/10 og tilkomst og infrastruktur er etablert. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Administrasjonen viser til at jordbruksareala på bruket ikkje vert råka ved frådeling. Jordbruksareala er i dag i drift som tilleggsjord for eit anna bruk på gbnr 419/1. Administrasjonen meiner at ei frådeling av våningshuset ikkje vil vere negativt for ein tenleg og variert bruksstruktur.

Drift- og miljømessige forhold:

Frådelinga vil ikkje endre arrondering, utforming av teigar eller gje andre driftsmessige ulemper fordi omsøkt tiltak ligg i utkant av eigedommen og er naturleg avgrensa av veg og terreng. Administrasjonen meiner difor at ei frådeling av omsøkt tiltak ikkje vil medføre dårlegare driftsmessige løysingar enn i dag.

Den omsøkte tomten ligg på eit høgdedrag ovanfor slåttemarka som ligg nede idalføret vestom den omsøkte tomten.

Administrasjonen har vurdert det slik at ei frådelling ikkje vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Jord- og skogbruksareala vil ikkje påverke frådellinga, og det vil ikkje verte endring i arrondering og teigutforming frå dagens situasjon.

Strandsona:

Frådelling av naustetomta med påståande naust på gbnr 419/4 krev dispensasjon frå pbl §1-8. Naust på gbnr 419/4 er allereie bygd. Det er ingen arealmessige knytte terrenginngrep, privatisering av strandsona, landskapsestetikk, stenging av allment ferdslø etc. som kan oppstå som følge av frådelling her. Eksisterande naust skal tilhøre same tunet difor frådelling skal ikkje utløse krav om ny parkeringsplass til naustet.

Naturmangfaldslova §§ 8 og 9:

Tiltaket gjeld frådelling av eit eksisterande bustadhus med etablert bruk og same infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje vernader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Frådellinga som omsøkt vil gi ein god løysing for gardsdrift på gbnr 419/1 og kan gjennomførast utan at dette vil ha noko negative konsekvensar for landbruksdrifta. Kommunen vurderer at frådellinga ikkje vil vere til ulempe for landbruksverksemda på staden.

Dagens drift er av ein slik karakter at det ikkje vert hindring for å sikre drifta, og frådellinga legg til rette for fortsatt drift på garden som tilleggsareal for eigar av gbnr 419/1. Når det gjeld strandsona kan ikkje administrasjonen sjå at frådellinga vil endre situasjonen og ålmenta sin rett til bruk av området.

Med tilvising til grunngjevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig 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. 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.
6. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
7. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
8. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Arkiv: GBNR-242/6, FA-L33,
HistSak-19/3379,
HistSak-19/3415
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 17.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
046/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Saksframlegg: dispensasjon frå LNF - frådeling av bustad nr.2 på garden gbnr 242/6 Eidsheim
Vedlegg i saken:

13.02.2020	Uttale til søknad om dispensasjon frå Landbruk - gbnr 242/6 Eidsheim	1351048
06.02.2020	Uttale til dispensasjon for frådeling - GBNR 242/6 Eidsheim	1348499
06.01.2020	Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 2426 Eidsheim	1336168
06.01.2020	Nabovarsel	1336169
06.01.2020	Erklæring om rett i fast eigedom	1336171
06.01.2020	Søknad om oppretting av ny grunneigedom - GBNR 242/6 Eidsheim	1336167
06.01.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 2426 Eidsheim	1336158
06.01.2020	Vedlegg	1336159
06.01.2020	Kart	1336160

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

“Utval for areal-, plan- og miljø godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådeling av bustadhus nr. 2 på gbnr 242/6 Eidsheim, jf. søknad motteke 12.12.19.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §20-1 m) løyve til frådeling av parsell med påståande bustad på gnr 242/6, jf. søknad journalført 17.12.19 på følgjande vilkår:

- 1. Den frådelte tomten skal ikkje ha vegrett gjennom tunet på garden, men skal nytta eksisterande tilkomst frå den kommunale vegen via privat veg mot sør.*
- 2. Vegrett over den private vegen fram til kommunale vegen skal tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.*
- 3. Tomten får gjerdeplikt.*

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå

kommuneplan for Lindås kommune og pbl §20-1 bokstav m) for frådeling.»

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering.

Saka vert sendt 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 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: gbnr 242/6

Adresse: Hindenesvegen 201 5993 Ostereidet

Tiltakshavar/eigar: Asbjørn Eidsheim

Ansvarleg søkjar:

Saka gjeld

Asbjørn Eidsheim har i søknad journalført 12.12.19 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av eit bustadhus nr. 2 på garden, med tilhøyrande hageareal, på gbnr 242/6 på Eidsheim. Parsellen er oppgitt til 1518 m².

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedommen på gbnr 242/6 og har status landbruk-, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Søkjar vil frådele huset med tilhøyrande hageareal frå landbrukseigedommen og tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl § 19-2.

Sidan gbnr 242/6 er ein landbrukseigedom, treng tiltaket også godkjenning etter jordlova.

Det vart gjeve løyve etter jordlova 13.02.20 i sak 20/5055 DS 186/20.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning frå brønn og utslepp via slamavskiljar og spreiddningsgrøft, godkjent i sak 382/72 den 28.11.72.

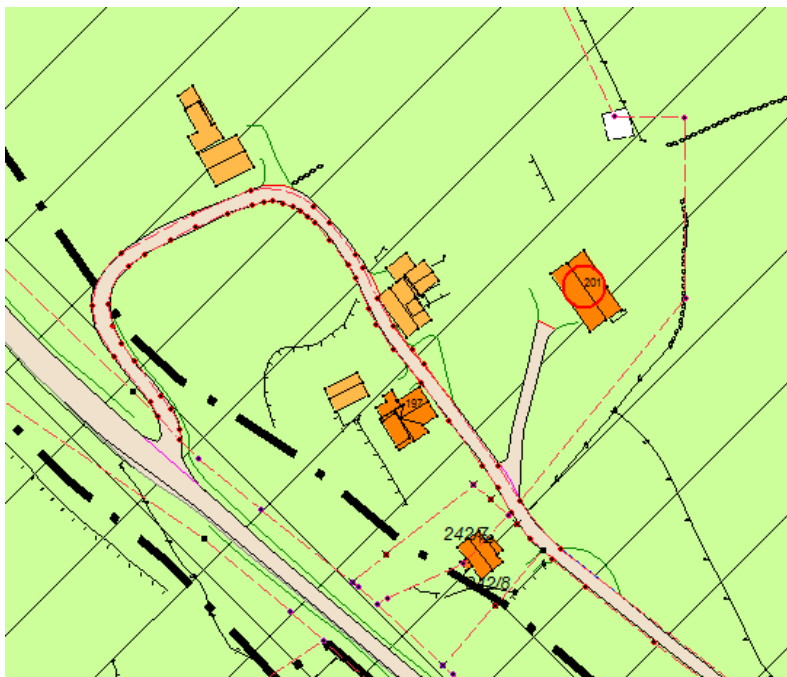
Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg(kommunal) via privat veg. Avkøyrslø vart godkjent av Lindås formannskap den 27.04.73 i sak 164/73.

Planstatus

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

Landbrukseigedomen har eit samla areal på 105 dekar. Av dette er ca. 5 dekar overflatedyrka jord og 18 dekar beite. Resten er skog og anna utmark. Bygningsmassen på eigedomen består av to bebuelege våningshus, ein eldre driftsbygning, garasje/lagerbygg og eit uthus/verkstad. Det eldste våningshuset saman med driftsbygning og uthus utgjer tunet på garden.



Kart/Foto

Det nyaste våningshuset som er søkt frådelt ligg 35-40 meter ovanfor tunet med eigen avkøyrslø og tilkomstveg frå kommunevegen. Den omsøkte tomten grensar mot nabogarden i sør.



Dispensasjon

Grunngjeving frå tiltakshavar i søknaden motteke 12.12.19:

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Ved framtidig eigarskifte må bustadhuset Hindnesvegen (Hv) 197 følgje gardsbruket. Hv 201 vil då verta min bustad. Eg vil ikkje selja i kår, men eiga huset. Huset, søker derfor om dispensasjon frå kommunedelplan for Landbruk, natur og friluftsliv.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til både til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen ved brev dagsett 22.01.20. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå Statens vegvesen eller frå fylkeskommunen. Fylkesmannen i Vestland har i skriv dagsett 05.02.20 kom med følgjande merknader til omsøkt tiltak:

Ei frådelling til bustadføre mål 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 sjølv tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil bustadhuset ligge om lag 25 meter frå ei av driftsbygningane på garden. Huset ligg også tett opptil overflatedyrka mark og tilkomstvegen går over landbrukseigedomen. Begge delar kan potensielt føre til konflikter mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane.

I søknaden står det at det er ein fordel at framtidig eigar av gardsbruket vil få eit mindre hus å vedlikehalde. Vår vurdering er at hus to på garden er å rekne som ein resurs for garden. Eit ekstra hus viser seg ofte å vere viktig ved generasjonsskifter på garden og det kan leigast ut.

I tillegg vil frådelinga føre til omdisponering av overflatedyrka mark. 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.

Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarande dispensasjonar frå Nordhordland. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling av hus nr 2 på gnr. 242 bnr. 6

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 13.02.20 i sak 20/5055 DS 186/20.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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 innfor 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.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket

- Å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde

- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

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

Bustaden som no er omsøkt frådelt, vart i 1974 bygd som våningshus nr 2 på garden.

Omsøkt tiltak vil ikkje endre på infrastrukturen då eigedomen har godkjent vegtilkomst, vassforsyning og avlaup.

Fylkesmannen har i uttale av 05.02.20 kome med ei vurdering av at hus nr.2 på garden er å rekna som ein ressurs som er viktig ved generasjonsskifter på garden slik at det kan leigast ut. I tillegg vil frådeling føre til omdisponering av overflatedyrka mark.

I vår vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Det vert søkt om å frådele våningshuset nr. 2 på bruket. Bruket har to bustader. Bruket og jordbruksarealet på bruket vert ikkje påverka i vesentleg av ei frådeling, då vegen er allereie etablert.

Administrasjonen meiner at ei frådeling av våningshuset nr.2 ikkje vil vere negativt for ein tenleg og variert bruksstruktur. Administrasjonen viser til at jordbruksareala på bruket vert ikkje råka ved frådeling. Ei deling vil ikkje ha særleg betydning for bruksstrukturen i området. Sidan det er frådeling av eksisterande bygging vil delinga i liten grad kome i konflikt med jordvernomsyna lova skal ivareta.

Administrasjonen har vurdert at ei frådeling av våningshuset vil ikkje medføre fare for at drifta

vil verte mindre rasjonell, eller vanskelegare å halde jordbruksareala i drift.

Det er viktig å påpeike at arealressursar også omfattar bygningar. Delingsforbodet tek sikte på å hindre frådelling av bygningar som er naudsynte i drifta av eigedommen.

Administrasjonen meiner at det er viktig for å kunne sikre framtidig god forvaltning og drift av areala at det er viktig at bruket har eit bustadhus.

På gbnr 242/6 er det i dag to bustadhus, og administrasjonen vurderer at det ikkje er naudsynt med to bustader til drifta av denne eigedommen.

I denne saka deler ein ikkje frå dyrka jord til anna formål. Men ein deler frå eit bustadhus som kunne vore ein ressurs for garden dersom det hadde vore eit behov for to bustadhus på eigedomen. I denne saka er det vanskeleg å sjå behovet for to bustadhus. Dette fordi aktuell driftsform, som er småfehald, ikkje krev kontinuerleg drift. Det er lett å avvikle for ein periode og la andre hauste innmarka. Og det er lett å starta opp igjen drifta når ny generasjon buset seg på garden. Ressursgrunnlaget på eigedomen tilseier at det er fôr til ca 10-12 vinterfôra sauer.

Det er to tilkomstvegane til garden frå fylkesvegen. Den eine er opp den private gardsvegen. Den andre er kommunevegen frå sør. Den omsøkte tomten har avkøyrse frå kommunevegen heilt sør på eigedomen og vil grense mot nabobruket sørom. Det er viktig at den frådelt tomten ikkje får vegrett gjennom tunet på garden, men nyttar kommunevegen mot sør. Vidare vil ein tilrå at tomten får gjerdeplikta. Dette må skrivast i skøyte slik at det ikkje herskar juridisk tvil om kven som har gjerdeplikta i framtida. Då vil ein unngå framtidig konflikt og driftsulemper.

Frådelinga vil ikkje endre arrondering, utforming av teigar eller gje andre driftsmessige ulemper fordi omsøkt tiltak ligg i utkant av eigedommen og er naturleg avgrensa av veg og terreng. Administrasjonen meiner difor at ei frådelling av omsøkt tiltak ikkje vil medføre dårlegare driftsmessige løysingar enn i dag.

Den omsøkte tomt med bustadhus ligg på ein høgde over tunet og innmarka på garden. Det er eit relativt ekstensivt landbruk i området og faren for konflikt mellom den omsøkte bustadtomten og landbruksdrift er vanskeleg å sjå.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommunedelplanen. Frådelinga som omsøkt vil ikkje ha negative konsekvensar for landbruksdrifta. Kommunen vurderer at frådelinga ikkje vil vere til ulempe for landbruksverksemda på staden.

Dagens drift er av ein slik karakter at det ikkje vert vurdert naudsynt med to husvære for å sikre drifta, og frådelinga legg til rette for fortsatt drift på garden.

Med tilvising til grunngjevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Administrasjonen har vurdert det slik at ei frådelling ikkje vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Jord- og skogbruksareala vil ikkje påverke frådelinga, og det vil ikkje verte endring i arrondering og teigutforming frå dagens situasjon.

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.

Lenke til innsyn:

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig 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. 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.
6. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
7. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
8. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Arkiv: GBNR-304/1, GBNR-304/25, GBNR-304/63, HistSak-19/2026
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 20.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
047/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Klage på avslag om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/1, 25 og 63 Fløksand
Vedlegg i saken:

03.02.2020	Høringsinnspill i sak - 304/1, 25 og 63 Fløksand - søknad om konsesjon	1346670
03.02.2020	Høringsinnspill i sak 19-2026	1346671
03.02.2020	Klage- konsesjonssøknad GBNR 304/1,25 og 63	1346711
03.02.2020	Klage konsesjonssøknad (Sak 19/2026) (Gnr 4 bnr 1)	1346710
03.02.2020	BILAG 3 - Avtale om jordleige	1346712
03.02.2020	BILAG 2 - Vedtak i fylkestinget 01.10.19	1346713
03.02.2020	BILAG 1 - Saksframlegg - politisk sak - høst 2019	1346714
03.02.2020	Klage - konsesjonssøknad - GBNR 304/1,25 og 63	1346887
03.02.2020	Klage konsesjonssøknad (Sak 19/2026) (Gnr 4 bnr 1)	1346885
03.02.2020	Klage konsesjonssøknad MGK	1346886
01.03.2020	Søknad om konsesjon for overtaking GBNR 41 Fløksand	1358138
01.03.2020	Klage på konsesjon GBNR 41 - Fløksand - utsett frist for innsending av utfyllande klage	1358132
01.03.2020	Konsesjon GBNR 41	1358133
01.03.2020	Gjeld søknad på konsesjon på GBNR 41	1358134
01.03.2020	GBNR 41, 25 og 63 Fløksand - søknad om konsesjon	1358135
01.03.2020	Kart Leirvik gard-Hui.pdf 3	1358136
01.03.2020	Hui gruppen AS	1358137
01.03.2020	Brev av 15.11.2019 i anledning vilkår for konsesjon	1358139
01.03.2020	Tilbakemelding vedrørende vilkår for konsesjon - Til orientering	1358140

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert delvis teke til følgje. Vedtaket vert gjort om og det vert med heimel i konsesjonslova §§ 2,9 og 11 gjeve konsesjon til Hui konsernet AS for overtaking av gbnr 304/1 i Meland kommune på vilkår om at dei avstår om lag 42 daa i Grinddalen til nabobruket gbnr 305/2 og 3 til landbrukstakst. Frist for avståelse er sett til 21.12.2023.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 304/1 – omsøkt areal. Gbnr 304/25 er sjølve golfbana. Gbnr 304/63 er den gamle husmorskulen og tilhøyrande bygningar.

Adresse: Betingvegsvegen, 5918 Frekhaug

Eigar: Vestland Fylkeskommune

Tiltakshavar/klagar: Hui Gruppen AS

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for drift og utvikling i tidlegare Meland kommune, sak 19/2026, datert 26.11.2019 om konsesjon for overtaking av gbnr 304/1, 25 og 63 Leirvik Gard i Meland. Dei tre eigedommane har eit totalt areal på om lag 1170 daa. Heimelshavar er på noverande tidspunkt Hordaland fylkeskommune. Det ligg føre avtale om sal av eigedomane med Hui Gruppen AS som kjøpar.

Gbnr 304/25 og 304/63 er konsesjonsfrie fordi dei i gjeldande kommuneplan eller godkjent reguleringsplan er lagt ut til andre arealformål er LNF (landbruk-, natur- og friluftsføremål). Gbnr 304/25 er sjølve golfbana og gbnr 304/63 er den gamle husmorskulen og bygningane der. Gbnr 304/25 og 304/63 vert difor ikkje vurdert i denne saka, men kommunen skal stadfesta desse opplysningane på skjema om eigenfråsegn om konsesjon. Gbnr 304/1 krev konsesjon ettersom deler av areal er satt av til arealføremål LNF i kommunedelplan for Meland.

Føremålet med kjøp av dei tre eigedomane er å nytta areala til golfbane som før og halda fram med å leiga ut jordbruksarealet. På kort sikt vil det ikkje vera endring i høve til bruk av eigedomane, men på lengre sikt er det ynskje om å omregulere jordbruksareala til næring/golfklubb.

Den avtala kjøpesummen er kr 21 550 000,-

Deler av landbruksarealet er i dag leigd vekk til Arne Haugsvær som er heiltids mjølkebonde på Fløksand og eig nabobruket - gbnr 305/2 og 3. Leigekontrakten går ut i 2023 og han mistar då 23daa dyrka areal. Bonden hadde merknad til søknaden om konsesjon, der han opplys at han over tid har prøvd å få kjøpa 23 daa dyrka mark og 48 daa skogsområde som skal nyttast til landbruksdrifta med bl.a. oppføring av ny driftsbygning til mjølkeproduksjon. Kjøp av areala har vore retta til både Hordaland fylkeskommune og Hui konsernet utan suksess.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Hui konsernet AS for overtaking av gnr 4 bnr 1 i Meland kommune på vilkår av at dei avstår 20,3 daa fulldyrka jord og 48 daa omliggjande skogsområde i Grinddalen til nabobruket GBNR 5/3 til landbrukstakst, i samsvar med kart innsendt av Arne Haugsvær, minus areal

*regulert til parkering (2,7 daa).
Dette vil gjeva ei betre arrondering av landbruksarealet.
Frist for avståelse er sett til 31.12.2023.*

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Vedtaket kan påklagast i samsvar med Forvaltningslova § 28.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø i sak 19/2026, datert 26.11.2019.

Klagerett og klagefrist

Klagar har klagerett som part i saka.

Klagefristen er tre veker frå det tidspunktet underretning om vedtaket har komme frem til parten, eller frå det tidspunktet parten fekk eller burde ha fått kjennskap til vedtaket, jf. forvaltningsloven § 29.

Klagen er mottatt innan fristen.

Klagebehandling

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 11.03.2020.

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.

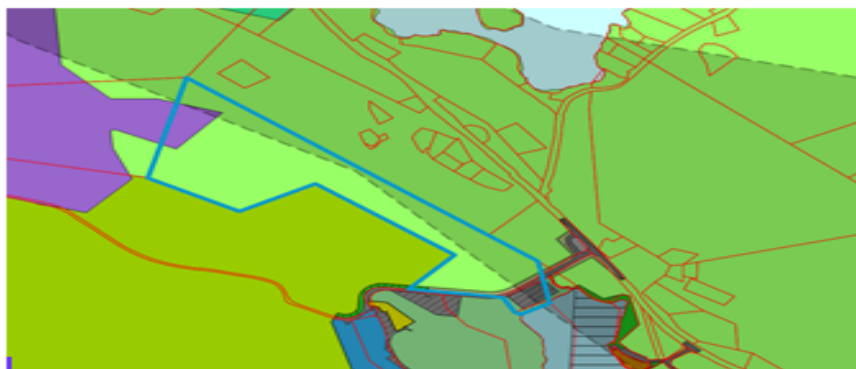
Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Det omsøkte arealet ligg hovudsakleg i uregulert område innafor det som kommuneplanen til tidlegare Meland kommune er definert som LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsliv). Delar av eigedomen ligg i regulert område innafor det som reguleringsplan for Leirvik gard er avsett til parkeringsplass til golfbanen og parkområde. Teigen er pr. dags dato ikkje opparbeida etter reguleringsplanen. Detaljregulering for Fv. 546 Følsand- Vikebø, under arbeid, men vil slik planarbeidet syner ikkje ha innverknad på det omsøkte arealet.

Administrasjonen viser til fullstendig redegjørelse av planstatus slik det var lagt fram for utval for drift og utvikling den 26.11.2019:



Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 2015

Arealet er i hovudsak sett av til *landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF)* jf. kommuneplanens arealdel, forutan i nordvest der ein mindre del er regulert til *næring (N_10)*. Om nye næringsområde er det pkt. 2.1.2 i KPA som er gjeldande. Vidare er dette spesifisert om N_10:

- *I næringsområda Mjøtveit (N_4) og Fløksand (N_10) kan det ikkje etablerast industriverksemder eller detaljhandel.*

Reguleringsplan for del av Leirvik gard, vedtatt 1998

Deler av eigedomen er i sèraust regulert i detaljregulering for Leirvik gard. Teigen som ligg på sørsid av Beitingsvegen er sett av til fellesområde/fellesareal (P_FE4) med underformål *parkeringsplass tilhørande golfbane med serviceanlegg*. Teigen er ikkje opparbeida etter reguleringsplan pr i dag. Arealet rundt parkeringsplassen, mot sjøia og i vest, er regulert til *parkområde*.

Detaljregulering for Fv. 564 Fløksand-Vikebø, under arbeid

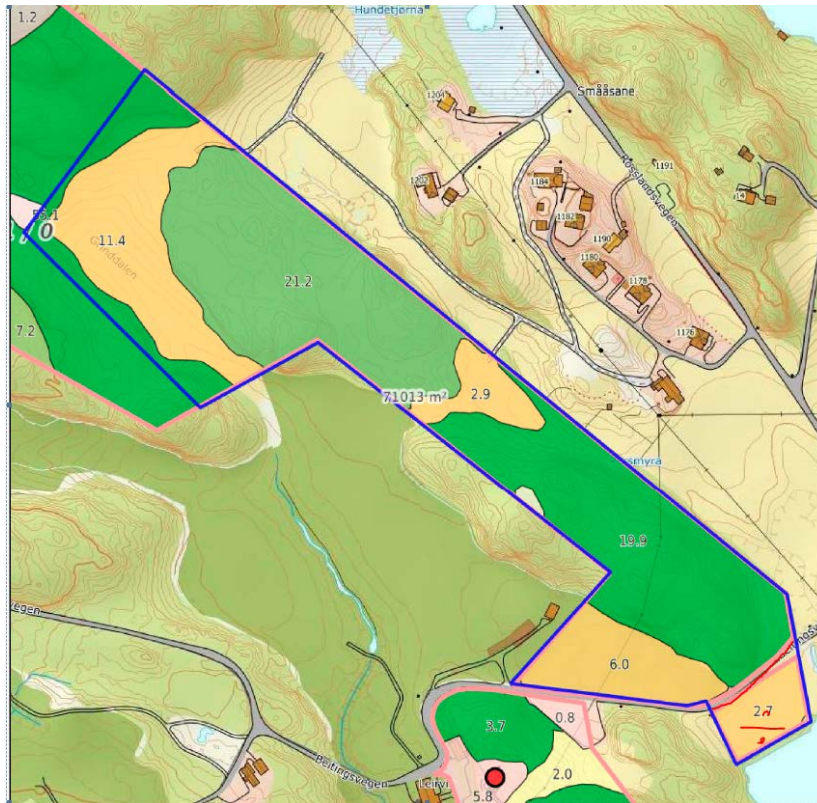
I samband med Nordhordlandspakken er Rosslandsvegen under regulering i regi av Statens vegvesen. Den stipla lina syner kvar planomrisset til detaljreguleringa går. Planarbeidet er i startfasen, men slik det no ligg føre vil ikkje denne planen ha innverknad på det gitte arealet.

Kommunen gjer merksam på at det i samband med grunnboringar er avdekka særskildt dårlege grunntilhøve ved Fløksand-Leiro, men djup leire og lang avstand til fast fjell. Det er òg bekrefta bevegelse i grunnen. Geoteknikar si vurdering er at den eksisterande fylkesvegen forbi Leiro toler dagens bruk, men at den ikkje vil tole vesentleg auke i trafikk og det vil ikkje vere mogleg å bygge or vegen forbi Leiro utan at det er fare for grunnbrot.

Kart/foto

Kart som viser arealet som UDU fatta vedtak om i søknaden om konsesjon og som skal avstås til nabobruket gbnr 305/3. Areal innafor det blå feltet utgjør 71 daa (minus 2,7

daa regulert til parkeringsplass) som gir om lag 65,6 daa.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar viser til at avståelse vil medføre mindre sikringssone og auka konflikt mellom golf og landbruk. Arealet som vert krevd avstått kan vere brukt til beite som vil medføre lukt- og støy problematikk samt vere til sjenanse for brukarane av golfanlegget. Ein avståelse av areal vil vanskeliggjere gjennomføringa av avtalen om kjøp og i verste føre til at avtalen ikkje vert gjennomførbar. Golfklubben har behov for dei samla areala for å sikre vidare drift og utvikling av golfklubben.

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

VURDERING

Heimelsgrunnlag

Søknad om konsesjon skal behandlas etter reglene i konsesjonsloven §§1,9,11 og rundskriv M-2/2017 konsesjon, priskontroll og buplikt.

Etter konsesjonsloven §11 kan det gis vilkår for konsesjon «... som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål som loven skal fremme. Det kan lempes på vilkår etter søknad.»

Vurdering av klagen

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

«Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1,9,11 og rundskriv M-2/2017 konsesjon, priskontroll og buplikt.

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

Føremålet til konsesjonslova:

Trong for utbyggingsgrunn, miljø og friluftsinteresser er fleire føremål som lova skal ivareta. Huikonsernet får overta totalt om lag 1170 daa daa fordelt på GBNR 4/1, 25 og 63, og det er positivt for samfunnet at dei har planar om å utvikla desse areala. Leirvik Gard med golfbana og områda rundt vert rekna som ei av dei vakraste banene i Europa, og det er eit flott tilbod for både innbyggjarane i kommunen og tilreisande. Noko av arealet er i kommuneplanen sett av til næring, og for kommunen er utvikling av næring og nye arbeidsplassar eit viktig mål. Kommunen er positiv til vidareutvikling av området gjennom planprosessar.

Sidan delar av GBNR 4/1 er LNF-område er søknaden vurdert etter konsesjonslova § 9, som spesielt omhandlar areal som er/skal nyttast til landbruk.

1. om den avtala prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling

Det er ikkje priskontroll på eigedommar som har mindre enn 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller 500 daa skog. Denne eigedomen fell inn under dette.

2. Busetjingsomsyn

Administrasjonen har ikkje vurdert busetjingomsyn i denne saka fordi det ikkje er ein sjølvstendig landbrukseigedom som vert selt. Gardsbygningane er regulert til andre føremål, og det gjer seg ikkje gjeldande busetjingsomsyn i denne saka.

3. Driftsmessig god løysing

I konsesjonsbehandlinga skal kommunen ta stilling til korvidt kjøpar sitt føremål er i tråd med samfunnet sine mål. Det kjem fram i søknaden at Hui Konserntet AS ikkje vil gjera endringar på

kort sikt, men at dei i framtida har eit ynskje om å få regulert om deler av areala til næring/golfbane. Endring av arealformål er noko som eventuelt må vurderast ved rullering av kommuneplanen eller i ein ny reguleringsplan.

Det er eit nasjonalt mål å skapa eit robust landbruk med stabile arbeidsplassar og god lønsemd. Samt å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Storleik og utforming av landbrukseigedomar er ein viktig faktor for å få dette til. Jordvern er ei samfunnsinteresse som er vektlagt i føremålet til lova. Det sentrale punktet i denne saka er kva løysing som best ivaretek jordvernet og landbruket på desse areal. Arne Haugsvær, som eig det tilgrensande nabobruket GBNR 5/2 og 3, har førespurd både Hordaland fylkeskommune og Hui konsernet om å få kjøpa jordbruksarealet, som han og tidlegare eigar har drive sidan 1997. Han grunngjev ønskje om kjøp med at han har planar om å byggja ny driftsbygning for mjølkekyr for å sikra vidare drift både i dag og for kommande generasjonar. Både fylkeskommunen og Hui konsernet AS har gitt svar at dei ikkje ynskjer å selja. Han har sendt inn ein merknad til konsesjonssøknaden, der han grunngjev trongen han har for tilleggsareal, og peiker på at det er dårlege grunnforholda med mykje leir/silt på denne delen av arealet.

Administrasjonen deler Haugsvær sitt syn på at det hadde gitt ei driftsmessig god løysing om han kunne få overta jordbruksarealet. Det er kort avstand frå driftsbygningen hans til areala, og GBNR 5/2 og 3 har om lag 200 med felles grense med GBNR 4/1. Gul farge og tegnet = , syner fulldyrka jord.



Areala er viktig for grovforproduksjon til mjølkekyr, og kan ha betydning for om nabo vil få innvilga finansiering til nybygg av Innovasjon Norge.

Det er eit overordna mål at ein skal omdisponere så lite fulldyrka mark som mogleg. Administrasjonen er av den oppfatning at den beste driftsmessige løysinga er at LNF arealet i hovudsak høyre til ein landbrukseigedom.

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

Det er eit nasjonalt mål at landbrukseigedomar i størst mogleg grad vert eigd av fysiske personar som sjølv bur på og driv eigedomen. Det skal vera ein reell mulighet for AS å få konsesjon, og det kan leggjast vekt på pårekneleg utvikling av tilhøva på eigedomen med denne aktuelle eigarformen. Administrasjonen er av den oppfatning at Hui konsernet AS kan

vera ein positiv bidragsytar i høve til å utvikla golfbana, bygningar og areal men i høve til den delen av GBNR 4/1 som er fulldyrka jord, finn administrasjonen at AS er ei eigarform som i mindre grad bidreg til å ivareta jordverninteressene i tråd med formålet til konsesjonslova. Dette er moment som talar mot å gje konsesjon, eventuelt gje konsesjon på vilkår som sikrar ivaretaking og drift at jordbruksarealet.

5. Omsynet til ein heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskap.

Med dette er det meint å sjå på kva verknad eit eigarskifte har for alle ressursane på ein eigedom enten det gjeld jord, - og skogareal, bygningar eller øvrige delar av eigedomen. Ressursane skal disponerast på ein slik måte at evna til utnytting og produksjon ikkje vert forringa med tanke på framtidige generasjonar sine behov.

Arealplanar legg føringar for drift og bruk av areal, og soleis vil LNF føremålet vera med å bidra til at dette arealet ikkje vert teke i bruk til andre føremål enn landbruk. Leigeavtalen som Arne Haugsvær har gjeldt t.o.m 2023, og sikrar drift av areala på kort sikt. I eit lengre perspektiv vil det truleg vera betre for jordbruksarealet at det vert eigd av gardsbruk i aktiv drift, som har både kunnskap og utstyr til å ta vare på produksjonsevna til arealet.

Vilkår for konsesjon:

I følgje § 11 første ledd kan det setjast vilkår for å ivareta dei samfunnsinteresser som lova skal ivareta. I denne saka held administrasjonen fast i at omsynet til jordvern og dei som har yrket sitt i landbruket bør vega tungt for den fulldyrka jorda i Grinddalen.

I tråd med god forvaltningsskikk sendte administrasjonen eit skriv til kjøpar om at det var under vurdering og setja vilkår om avståelse av jordbruksarealet. Det er Fana Sparebank Eigedom som forestår salget på vegne av Hui konsernet AS. Dei har i skriv datert 15.11.2019 gitt tilbakemelding på at kjøpar ikkje ynskjer slik avståelse, og peikar på at dette kan skapa begrensingar for framtidig bruk. I avtale med Hordaland fylkeskommune har kjøpar forplikta seg til omregulering av deler av arealet, men at ein slik prosess vil skje i dialog med kommunen. Ein avståelse kan skapa problem for den inngåtte avtalen med fylkeskommunen, og i ytterste konseskvens medføra at den må reforhandlast. Dei skriv på at berre 15 daa av arealet er dyrka, og at det då er mykje å måtta avstå også tilgrensande skogareal. Det vert stilt spørsmål om det er heimel i konsesjonslova til å stilla eit slikt vilkår, og problemet med at dersom dei vert pålagt å selja til landbrukstakst vil det skje ei verdioverføring frå kjøpar til eigar av nabobruket. Vidare vert det peikt på at dei vil halda fram med å leiga ut jordbruksarealet, og meiner at dette vil sikra jordbruksdrifta. Etter denne tilbakemeldinga endra rådmannen saksframlegget til å berre gjelda 15 daa fulldyrka areal i Grinddalen. Dette vart oversendt søkjar for kommentar og advokat Lønning har svart på vegne av kjøpar i epost dagsett 15.11.19 skrive fylgjande.

«Kjøpers tilbakemelding er at de ikke ønsker dette. De ber derfor om at politikerne i stedet tar stilling til om konsesjon uten vilkår vil bli innvilget eller ikke.

Jeg ber om at dette ønsket blir presentert ovenfor politikerne.

Kjøper opplyser for øvrig at de vil avvente avgjørelsen og dersom denne er negativ påklage denne til fylkesmannen.

Jeg ber om at mitt skriv av i dag tidlig sendes politikerne sammen med din innstilling.»

Administrasjonen er positiv til ein utvikling av golfbanen, men har samstundes eit ansvar for å ta vare på viktige samfunnsinteresser slik det er kjem fram av føremålet til konsesjonslova. Ved ei eventuell frådelling av jordbruksarealet må teigen ha ei utforminga som gjev ei driftsmessig god løysing. Ei løysing med å gje konsesjon på vilkår vil ikkje hindra at GBNR 4/1 vert overdrage, men det vil påkvila eigedomen eit hefte om å frådela og selja jordbruksarealet innan leigeavtale går ut 31.12.2023.

I følgje § 11 første ledd kan det setjast vilkår for å ivareta dei samfunnsinteresser som lova skal ivareta. I denne saka meiner rådmannen at omsynet til jordvern og dei som har yrket sitt i landbruket bør vega tungt for den fulldyrka jorda i Grinddalen. Det vert difor foreslått å gje konsesjon på vilkår av at dette jordbruksarealet vert seldt til Arne Haugsvær for å byggja opp om driftsgrunnlaget til ein av dei få heiltids mjølkebøndene i kommunen.

Søkjjar ynskjer ikkje at konsesjon vert gitt på vilkår, og har varsla at dei vil påklaga saka.»

Klagar viser til at avståelse vil medføre mindre sikringssone og auka konflikt mellom golf og landbruk. Klagar viser til at arealet som vert avstått kan vere brukt til beite som vil medføre lukt- og støy problematikk samt vere til sjenanse for brukarane av golfanlegget. Administrasjonen legg til grunn at støy- og lukt problematikk er ein del av kvardagen til eigedomar som ligg i nærleiken av landbrukseigedomar i drift. Det omsøkte arealet er i hovudsak satt av til arealføremålt LNF og det er difor pårekneleg at det vil vere støy- og lukt frå ein landbrukseigedom som driv i samsvar med arealføremålet.

Klagar viser til at ein avståelse av areal vil vanskeliggjer gjennomføringa av avtalen om kjøp av golfanlegget og i verste føre til at avtalen ikkje vert gjennomførbar.

Administrasjonen legg til grunn at dette er privatrettslege tilhøve. Privatrettslege tilhøve kan ikkje påberopast og er ikkje en del av vurderinga i vår sak.

Klagar viser til at golfklubben har behov for dei samla areala for å sikre vidare drift og utvikling av golfklubben.

Administrasjonen finn at vilkår om avståelse av om lag 15 daa fulldyrka mark og om lag 27 daa produktiv skog vil kunne sikre utvikling av golfbanen og viktige landbruksverdier, samt ha ei utforming på teigen som gjev ei driftsmessig god løysing, sjå kart under. Det fulldyrka arealet ved Leirvika på 2,7 daa er regulert til parkering og er då ikkje tatt med i vilkåret. Likeeins 6 daa fulldyrka areal som ligg på nordsida av Beitingsvegen, og tett på golfanlegget. Dette arealet ligg så tett på golfanlegget at det vil vera vanskeleg å utnytta til jordbruksdrift.



Administrasjonen meiner at Hui konsernet AS kan vera ein positiv bidragsytar i høve til å utvikla golfbana, bygningar og areal for alle dei tre eigedomane som dei har kjøpt.

I høve til den delen av gbnr 304/1 som er fulldyrka jord, finn administrasjonen at AS er ei eigarform som i mindre grad bidreg til å ivareta jordverninteressene i tråd med formålet til konsesjonslova.

Vidare finn administrasjonen grunn til å presisere at vurderinga om konsesjon må gjerast ut i frå gjeldande arealføremål. Når arealet er LNF skal konsesjonslova sikre at ein oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket. Administrasjonen vil vidare peike på at ein endring av arealbruk må skje gjennom ein planprosess, og at ein endring i tråd med friluftsføremålet(golf) vil innebære at eigarskifte ikkje krev konsesjon.

Administrasjonen legg til grunn at den mindre avståelsen av areal som skissert tek omsyn til vidare drift og utvikling for både golfklubben og fulltids mjølkebonden med gard i aktiv drift.

Det er i klageomgangen fortsatt påkrevd å gje konsesjon på vilkår, jf. konsesjonsloven §11. Slik det vart framheva av Landbruk i behandling av søknaden, så bør omsynet til jordvern og dei som har yrket sitt i landbruket vega tungt for den fulldyrka jorda i Grinddalen. Nabo og fulltidsbonde treng arealet for å byggja opp driftsgrunnlaget til ein av dei få heiltids mjølkebøndene i kommunen og er ein driftsmessig god løysing for garden. Det er kort avstand frå driftsbygningen til dei ønska areala. Gbnr 305/2 og 3 har om lag 200 med felles grense med gbnr 304/1.

Administrasjonen legg til grunn vedtaket i utval for drift og utvikling, der 20,3 daa fulldyrka jord og 48 daa omliggjande skogsområde i Grinddalen skal avstås til nabobruket med gbnr 305/2 og 3, minus areal regulert til parkering (2,7 daa), men der arealet som skal avstås reduserast ytterligare til ca 42 daa. Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen delvis 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. 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-1/80, FA-L42,
 HistSak-19/1984
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 20.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
048/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy

Vedlegg i saken:

15.01.2020	Avslag - søknad om dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 Flatøy	1338773
04.02.2020	Ønske om synfaring - gbnr 1/80 Flatøy	1347341
27.01.2020	Klage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon - GBNR 1/80 Flatøy	1344083
27.01.2020	Klage å vedtak - avslag på søknad om dispensasjon GBNR 1/80 Flatøy	1344082
27.02.2020	Dispensasjonssøknad og vedlegg frå sak 19/1984 - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1356222
27.02.2020	Uttale til dispensasjonssøknad - GBNR 180 Flatøy - Bruksendring frå naust til næring - Meland kommune	1356223
27.02.2020	AcosSvarInn.xml	1356224
27.02.2020	Bilder, teikningar gbnr 180 dispensasjon sak 191984	1356225
27.02.2020	Bilde1	1356226
27.02.2020	Bilde2	1356227
27.02.2020	Bilde3	1356228
27.02.2020	Bilde4	1356229
27.02.2020	Bilde5	1356230
27.02.2020	Bilde6	1356231
27.02.2020	Bilde7	1356232
27.02.2020	Bilde8	1356233
27.02.2020	Bilde9	1356234
27.02.2020	Bilde10	1356235
27.02.2020	Bilde11	1356236
27.02.2020	Bilde12	1356237
27.02.2020	Bilde13	1356238
27.02.2020	Bilde14	1356239
27.02.2020	Bilde15	1356240
27.02.2020	Kart	1356241
27.02.2020	Teikning1	1356242
27.02.2020	Teikning2	1356243
27.02.2020	Teikning3	1356244
27.02.2020	Teikning4	1356245
27.02.2020	Teikning5	1356246
27.02.2020	Teikning6	1356247
27.02.2020	Epostmelding - Dispensasjonssøknad for Flatøyvegen 20 -epost	1356248
27.02.2020	Situasjonskart	1356249
27.02.2020	Dispensasjonssøknad - endring av bruk frå naust til næring	1356250

27.02.2020	Saksframlegg i sak 19/447 for klage på avslag gbnr 1/68 Flatøy- dispensasjon for riving av naust og oppføring av 2 naust med kurslokaler - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1356365
27.02.2020	Klage på avslag gbnr 1/68 Flatøy- dispensasjon for riving av naust og oppføring av 2 naust med kurslokaler - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1356366
27.02.2020	Vedlegg til saksframlegg frå sak 19/6872 - uttale frå Fylkesmannen i Vestland - gbnr 1/68 Flatøy	1357736
27.02.2020	Uttale - Meland - 1 68 - Flatøy - riving av naust og oppføring av næring kurslokaler - dispensasjon	1357737
28.02.2020	Politisk sak - gbnr 1_250	1357795

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/1665, datert 14.01.2020, 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 1/80 og 1/285

Adresse: Flatøyvegen 20, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Øystein Sulebakk og Barbro Wiig Sulebakk

Klagar: Øystein Sulebakk og Barbro Wiig Sulebakk

Saka gjeld klage på delegert vedtak datert 14.01.2020 i sak 20/1665 om bruksendring av eksisterande naust/båthus/sjøbu til næring/kulturlokaler på gbnr 1/80 samt etablering av parkeringsplassar på gbnr 1/285 til bruk for næring/kulturlokalet. Bygget er ca. 200m2 fordelt på 3 etasjar og er nylig renovert. Lokala skal nyttast til konserter, kunstutstillingar og musikkstudio.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå planføre målet fiskeribruk/fiskerihamn i reguleringsplan, frå byggjegrænse 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.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak datert 14.01.2020 i sak 20/1665 den 26.01.2020.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar er part i saka. Som part i saka har man klagerett.

Klagefristen er 05.02.2020. Klagen er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

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

Saka blir behandla i møte den 11.03.2020 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 så snart møtebok ligg føre og seinast innan 2 veker etter møtedato. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland samt Vestland Fylkeskommune (tidlegare Statens Vegvesen) til klagevurdering.

Harmonisering av motstrid i planar

I kommuneplanen er området avsett til bustad. Slik plansituasjonen no framstår så kan det sjå ut som om det er motstrid mellom sone for vidareføring av reguleringsplan, byggegrense langs sjø i kommuneplanen kontra regulert byggegrense samt føremål bustad i kommuneplanen kontra regulert føremål til industri/fiskeribruk/hamn.

Administrasjonen har lagt til grunn at motstriden kan løysast ved å legge til grunn at det er reguleringsplanen som gjeld foran kommuneplanen når det gjeld føremål bustad i kommuneplanen, forutan byggegrense mot sjø der kommuneplanen gjeld.

Administrasjonen viser her til vurderingar gjort av Fylkesmannen i Vestland i vedlagt skriv,

datert 26.03.2019, med JP 19/6872 i sak 19/447 – gbnr 1/68 i tidlegare Meland kommune som gjaldt same reguleringsplan og same område som i vår sak.

Planstatus

Eigedomane ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Flatøy vest med planid: 125619890001 er definert som industri/fiskeribruk/hamn føremål i føresegn §12.

Eigedomane ligg også innafor reguleringsplan for flytebru over Salhusfjorden med tilførselsvegar med planid: 125619890002 og har same plankart som reguleringsplanen for Flatøy Vest, men denne reguleringsplanen vert ikkje gjeldande for noverande tiltak.

Eigedomane ligg i kommuneplanen for Meland i området for vidareføring av reguleringsplan (H910). Reguleringsplanen gjeld foran kommuneplanen, jf. føresegn 4.6 i kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Meland kommune (KPA) og pbl. §11-8 bokstav f).

Reguleringsplanen har byggegrense mot sjø vist med svart stipla linje i reguleringsplankartet. Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen skal derimot gjelde framfor vedtekne reguleringsplanar, jf. føresegn 1.1 i KPA. Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen går i sjøkanten i KPA.

Eigedomane ligg innafor områdeplankrav H810_2 Flatøy i kommuneplanen sin arealdel for Meland (KPA), jf. føresegn 4.5.

Eigedomen – gbnr 1/285 ligg delvis i regulert område innafor det som i nyleg vedtatt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy er definert som føresegnområde mellombels anlegg – og riggområde #91_3. Området kan nyttast til riggplass og mellomlagring i anleggsperioden for veganlegget.

Dispensasjon

Tiltaket har krav til følgjande dispensasjonar:

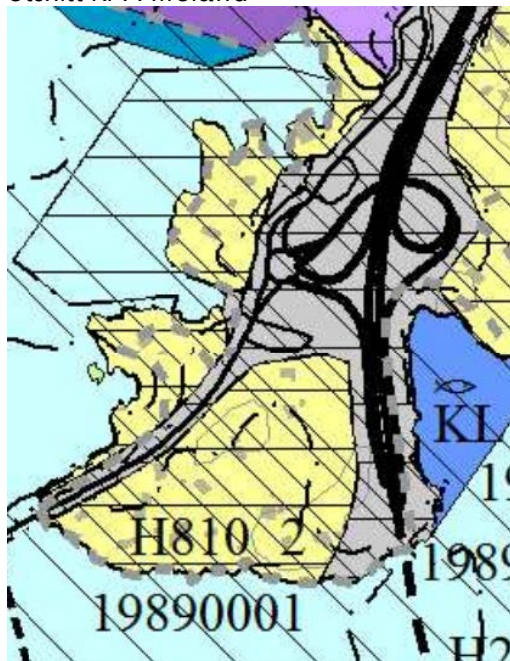
1. Eigedomen – gbnr 1/80 er bebygd med naust/sjøbu i samsvar med reguleringsplan. Bruksendringa frå naust/båthus/sjøbu til næring/kulturlokaler krev dispensasjon frå arealføremålet fiskeribruk/fiskerihamn.
2. Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen går i sjøkanten. Bygget ligg delvis ut i sjø. Det er naudsynt med dispensasjon frå byggegrensa i kommuneplanen for bruksendringa.
3. Dei omsøkte tiltaka er innanfor sone H810_2 Flatøy i KPA. Dette betyr at det

skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd, jf. føresegn 1.2.2 til KPA. Ettersom det ikkje er utarbeida ein områdereguleringsplan for området, krev tiltaket dispensasjon frå plankravet.

4. Delar av tiltaket- parkeringsplassar på gbnr 1/285 - kjem mellombels i konflikt med nyleg vedtatt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy er definert som føresegnområde mellombels anlegg – og riggområde #91_3. Området kan nyttast til riggplass og mellomlagring i anleggperioden for veganlegget. Statens vegvesen (no Vestland Fylkeskommune) har den 05.11.2019 kome med negativ høyringsuttale i forbindelse med søknaden. Omsøkt bruksendring førar til auka trong for parkeringsplassar og er konflikt med regulert mellombels anlegg riggområde. De rår til at kommunen avslår søknaden.

Kart/foto

Utsnitt KPA Meland



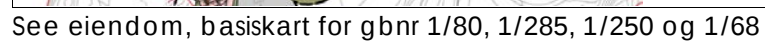
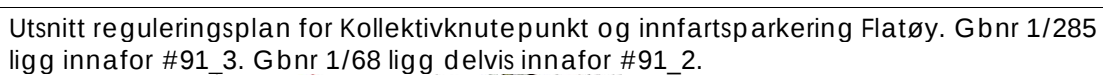
Utsnitt situasjonskart, datert 18.09.2019

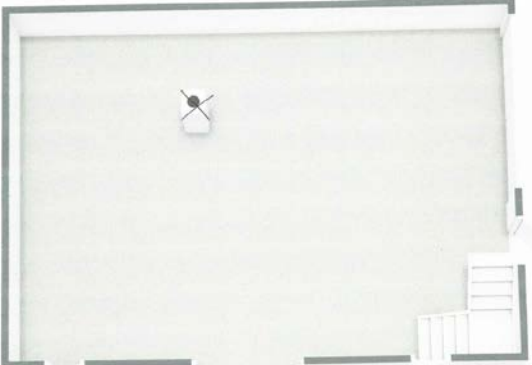
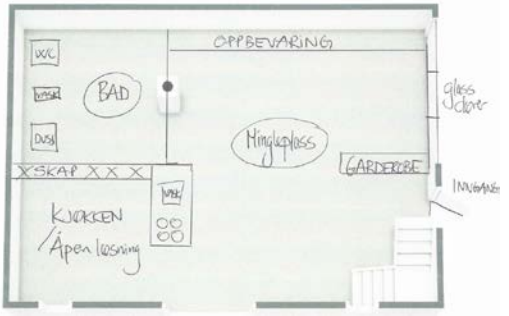
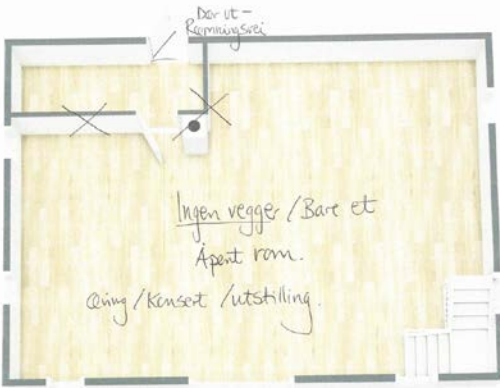
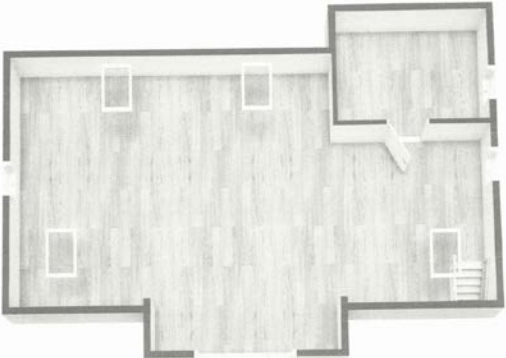


Utsnitt reguleringsplankart



Utsnitt kart GISLINE. Etablerte bygningar



Situasjon før – 1. etasje 	Situasjon etter – 1. etasje 
Situasjon før – 2. etasje 	Situasjon etter – 2. etasje 
Situasjon før – 3. etasje 	Situasjon etter – 3. etasje 

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar påberoper seg omsynet til lik sakshandsaming. Klagar viser til sak 19/447 – gbnr 1/68- som administrasjonen nytta til samanlikning i avslaget. I følgje klagar er det ikkje likskap mellom sakane og saka kan ikkje nyttast som grunnlag for å gje avslag. Klagarane viser også til godkjente tiltak på naboeigedom gbnr 1/250. Tiltaka skal samanliknast med noverande søknad til klagars fordel.

Klagar viser til at reguleringsplanen med arealføremål industri/fiskeribruk/hamn føremål er gamal og utdatert. Det er ikkje tid til å vente på utarbeiding av ny reguleringsplan då behovet for bruksendring er tilstade nå slik at dispensasjon vert den rette vegen å gå.

Klagar presiserer i sin klage at det ikkje er eit nytt tiltak det er søkt dispensasjon for. Det er kun bruken som vert endra. Det vert inga verknad frå sjø at bruken vert endra då bygget står der i dag. Endra bruk vil derimot vere eit løft for lokalsamfunnet med både arbeidsplassar og gode positive opplevelser.

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:

«Pbl § 19-2 andre ledd stiller to grunnvilkår for dispensasjon: (1) Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering.

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.

Omsynet bak fiskeribruk/fiskerihamn-formålet er å sikre område for fiskeindustri og knytte fiske og sikre dei interessene som fell inn under formåla.

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. Det kan til dømes vere friluftsinteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale:

Det er eit nasjonalt mål at strandsonen skal bevaras som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og meir langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot

bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress.

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve 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, regionale og kommunale oppgåver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Ettersom omsyna bak fiskeribruk-formålet og byggjeforbodet i strandsona i all hovudsak er samanfallande, finn administrasjonen grunnlag for å vurdere søknaden samla.

Administrasjonen 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. Administrasjonen 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 reguleringsplanen sin formål*
- *Omsyna bak kravet om felles planlegging*
- *Omsyna bak helse, miljø, tryggleik og tilgjenge*
- *Omsynet til natur, miljø, friluftsliv, m.a naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)*
- *Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt*
- *Omsynet til likebehandling*

1. *Dispensasjon frå områdereguleringsplankravet:*

Formålet med å krevje områderegulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medverking for alle berørte interesser og myndigheter,» jf. pbl § 1-1.

Områdeplankravet H810_2 på Flatøy er sett for å sikre ein heilskapleg områdeplanlegging på Flatøy i høve infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd. Ein dispensasjon i dette tilfelle vil ikkje innebere at plankravet blir vesentleg sett til side, ettersom infrastruktur, kollektivterminal og innfartsparkering er under regulering på

noverande tidspunkt.

Før arealbruken har vore vurdert i ein planprosess, kan administrasjonen likevel ikkje sjå at fordelane ved å gi dispensasjon frå områdeplankravet er klart større enn ulempene. Det er dermed ikkje grunnlag for å gi dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre led.

2. Dispensasjon frå planformålet med å regulere areal til friskeribruk/fiskerihamn er å styre utbygginga, både med tanke på storleik og bruk.

Ein bygning som skal nyttast til næring/kurslokale vil krevje andre fasilitetar enn eit naust/sjøbu, og bruken vil i tillegg privatisere området i større grad enn eit naust vil. Det er også naudsynt med fleire parkeringsplassar enn eit naust vil krevje. Det er heller ikkje redegjort for at bygning vil kunne nytte same avlaup/utslepp som eksisterande naust/sjøbu har.

Administrasjonen finn etter dette at oppføring av bygning som skal nyttast til næring/kurslokale inneber at fiskeribruksformålet vert vesentleg sett til side. Ei endring av arealbruken kan vere positivt for området, men bør vurderast i ein planprosess, og ikkje ved dispensasjon. Vi viser til sak 19/447 på gbnr 1/68, kor på nabotomten gbnr 1/68 ble det gitt avslag for bruksendring frå naust til næring/kulturlokale den 03.05.19.

Statens vegvesen har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, dei har uttalt at det ikkje kan påreknast løyve til etablering av parkeringsplassar i strid med regulert rigg og anleggsområde. Administrasjonen finn difor grunnlag for å legge vekt på uttalen, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Administrasjonen finn difor ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

3. Dispensasjon frå byggegrensa mot sjø:

Ettersom det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon frå planformålet fiskeribruk kan ikkje administrasjonen sjå at det er grunnlag for å gi dispensasjon frå byggegrensa mot sjø. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å grunngje dette nærare, men viser til at bruken av arealet bør vurderast i ein plan før ein opnar opp for utvikling av området. Tiltaket kan skape presedens for dei næraste sjøeigedommar i område.

Dei omsøkte byggetiltaka (bruksendring, parkeringsplassar) får konsekvensar for areal som i reguleringsplanar er regulert til fiskeribruk og til rigg-mellomlagringsplass for vegbygging. Tiltaka vil fortette området langs sjøen, gje negative landskapsverknadar og forhindre utviding av fylkesveg.

Alver kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Vidare vil tiltak få verknad for kulturmiljøet sin heilskaplege verdi, og opplevings- og kunnskapskvalitetar frå sjøen.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsyna bak fiskeribruk-formålet og strandsona i reguleringsplan for Flatøy vest og omsyna bak rigg-mellomlagringsplass for vegbygging i reguleringsplan for Kollektivknytepunkt og infrafartsparkering på Flatøy vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre fordelar som er klart større enn ulempene, ut over private fordelar som ein i lita grad skal legge vekt på. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

I tillegg følgjer det av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere når «[e]n direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.» I dette tilfellet har Statens vegvesen uttalt seg negativt, og rår ifrå å gje dispensasjon som omsøkt.»

Vurdering klage

Klagar viser til manglande likskap mellom deira sak og sak 19/447 – gbnr 1/68. Saka gjaldt riving av sjøbu og oppføring av to ny naust til bruk som næring/kurslokale. Det vart gjeve administrativt avslag den 27.05.2019 som ble påklaga av tiltakshavar. Klagen vart ikkje tatt til følge og avslaget vart oppretthalden i Utval for drift og utvikling den 03.09.2019.

Klagar viser til likskap mellom deira sak og politisk sak 16/07 – gbnr 1/250. Saka gjaldt ombygging av lokale frå sjøbu/naust til verksemd, lager og kontor. Tiltaket vart godkjent og vurdert den 08.01.07. Ferdigattest for ombygging ble gitt i desember 2007.

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

For at det skal kunne vere snakk om usakleg forskjellshandsaming må det vere både rettsleg og faktisk likskap mellom sakane. Desse vilkåra er kumulative, dvs. at begge vilkåra må vere

oppfylt. Rettsleg likskap gjeld lovverk og plangrunnlag på den tid vedtaket vart fatta. Forskjellshandsaming er tillat så lenge den er saklig grunngjeven.

I sak 19/447 – gbnr 1/68 skulle nausta nyttast til næring/kurslokale og hadde krav til dispensasjon frå arealføremålet naust med utgangspunkt i den same reguleringsplanen som i vår sak. Lovverk og plangrunnlag er det same som gir rettsleg likskap. Avgjerande for faktisk likskap er kva bruken av bygga i strandsona og ut i sjø vert endra til. Endringa var på gbnr 1/68 til næring/kurslokale og i vår sak er endringa til næring/kulturlokale. Det er klar likskap mellom den faktiske bruken av bygga etter at endringa har funnet stad.

Det ligg føre rettsleg og faktisk likskap mellom nausta som skulle nyttast til næring/kurslokale og naust/båthus/sjøbu i vår sak der naust/båthus/sjøbu skal nyttast til næring/kulturlokaler. Administrasjonen kan nytte sak sak 19/447 – gbnr 1/68 i sin grunngjeving for avslag.

I politisk sak 16/07 - gbnr 1/250 gjaldt saka aktivitetar innafor næring knytta til sjø. Tiltaka var i hovudsak i samsvar med gjeldande plan som synte fiskeriaktivitetar. Dette er ulikt vår sak, der tiltaka ikkje er i samsvar med plan. Det ligg ikkje føre rettsleg likskap. Den faktiske likskapen er også ulik då aktivitet innafor næring knytta til sjø er forskjellig frå næring knytta til næring/kulturlokaler i vår sak.

Det ligg ikkje føre rettsleg og faktisk likskap mellom sjøbu/naust som skulle nyttast til verksemd, lager og kontor og vår sak naust/båthus/sjøbu skal nyttast til næring/kulturlokaler.

Administrasjonen finn dermed at det ikkje ligg føre usakleg forskjellshandsaming i saka.

Klagar viser til at reguleringsplanen for området er gamal og utdatert. Det er ikkje tid til å vente på utarbeiding av ny reguleringsplan då behovet for bruksendring er tilstades nå.

I utgangspunktet er at det ikkje er ein kurant sak å fråvike gjeldande arealføremål i reguleringsplan, sjå forarbeida til plan- og bygningsloven. Ein reguleringsplan bygger på ein grundig fagleg utreiing, offentleg medverknad og politisk prosess. Reguleringsplanen er forpliktande og skal ikkje kunne fråvikast utan ein ny tilsvarande prosess.

Ein reguleringsendring vil vere grunngjeven i ein planfagleg vurdering, der ein ser på konsekvensane for omgjevnadene. Fråvik frå arealføremålet industri/fiskeribruk/hamn, eigedomanes utdaterte rolle som naust/båthus/sjøbu som skal nyttast til industri/fiskeribruk/hamneføremål, storleiken på arealet som skal nyttast til parkeringsplassar med tilhøyrande negative landskapsverknadar samt fortetting av dette området langs sjøen, tiltaka som permanente tiltak, krav til dispensasjon for framtidige tiltak samt mellombels

hindring for utviding av fylkesveg, er samla sett eit vesentleg fråvik av reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner.

Denne type endring må skje gjennom reguleringsendring, der ein får vurdert tiltaka i ein planprosess. Ein planprosess sikrar ei meir heilskapleg vurdering av området.

Administrasjonen legg til grunn at bruksendring verkar privatiserande og presedensverknaden er stor – særleg med tanke på at naboeigedomen gbnr 1/68 har nylig søkt om å få rive naust og føre opp to nye naust til bruk for næring/kurslokale i sak 19/447 – gbnr 1/68.

Konklusjon klage

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følge og at søknad om dispensasjon vert avslått. Saka skal sendast til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

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 vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til

annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.

11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Arkiv: GBNR-464/114, FA-
L42, HistSak-19/2169
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 20.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
049/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

**Søknad om dispensasjon frå plankrav og løyve til oppføring av fritidsbustad - GBNR 464/114
Haugstad**

Vedlegg i saken:

07.11.2019	Teikningar	1341335
07.11.2019	Situasjonsplan	1341334

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 vert det gitt dispensasjon frå krav om reguleringsplan for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 464/114.

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

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 28.11.2019, med heimel i pbl § 29-4, jf. SAK § 6-3.
- Tiltaket skal knytast til privat vassverk/eksisterande borehol på gbnr. 464/4.
- Utsleppsløyvet for minirensanlegg er gjeve i sak 19/1941 datert 17.12.2019.

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 til kommunen. Alver kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland 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, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 464/114

Adresse: Haugstad, 5936 Manger

Tiltakshavar/eigar: Jarle Haugstad

Ansvarleg søkjar: FH Gruppen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan, samt søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 117,20 m² og bygd areal (BYA) 128,80 m².

Det vert elles vist til søknad mottatt 28.11.2019.

Planstatus

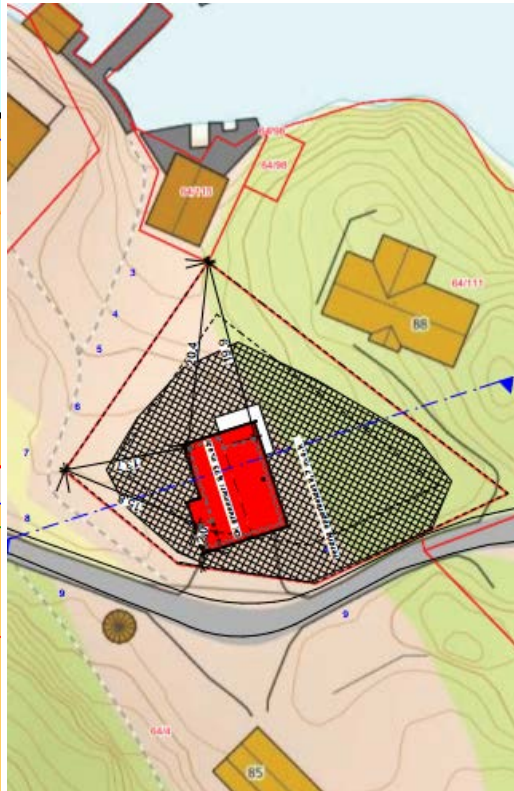
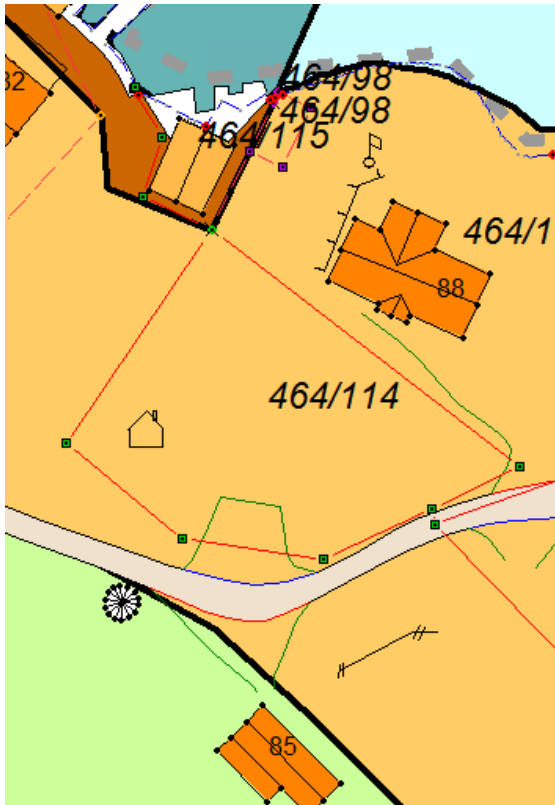
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Radøy er definert som byggeområde for fritidsbustad.

Det følgjer av føresegn 2.1 eit krav om reguleringsplan for eigedomen.

Kart

Kartutsnitt over eigedomen:

Innsendt situasjonskart over eigedom og omsøkt fritidsbustad:



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 28.11.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter. Eigar av gbnr. 464/4 har i dokument datert 11.10.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til privat vassverk og privat avlaup.

I delingsløyvet datert 12.06.2018 er det lagt til grunn at eigedomen får vatn frå eksisterande borehol på gbnr. 464/4 som er etablert av gbnr. 464/31.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 19/1941 datert 17.12.2019 i tidlegare Radøy kommune. Utsleppsløyve gjeld minirensanlegg reinsklasse A etter lokal føresegn § 7.

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for utslepp frå minireinseanlegg reinseklasse A på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minireinseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning til sjø som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.
2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
4. Alt arbeid skal følgje føresegner gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Det følgjer av delingsløyve datert 12.06.2018 at eigedomen har tilkomst til fylkesveg via privat veg og landbruksveg. Vegen over gbnr. 464/2 ligg i LNF- område og vegen over gbnr. 464/54 og 464/4 ligg i byggeområde for fritidsbustad.

Vidare framgår det følgjande av nemnde delingsløyve:

Det er i PLT-sak 22/2014 av 19.03.14 gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og plankrav for å nytte eksisterande landbruksveg som tilkomstveg til nye fritidsbustader.

Det er vidare i sak 16/2014 (arkivsak 14/2176) godkjent løyve til tiltak for oppgradering av eksisterande landbruksveg og framføring av ny veg. Det ligg føre ferdigattest på vegen datert 08.11.16.

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr 64/2 av 02.11.81. Det er uklart for kommunen om det ligg føre vegrett over gbnr 64/54.

Det ligg føre avtale om bruk og drift av veg over gbnr 64/4, tinglyst 10.05.17. Avtalen gjev gbnr 64/4 rett til vederlagsfritt å knyte ein ny fritidsbustad til vegen.

Det ligg føre stadfesting frå veglaget v/Jan Ove Haugstad, datert 10.07.17, på at Jarle Haugstad vil få rett til å nytte vegen til «den tomt som han nå ønsker å få klargjort som hyttetomt». Vegen som er markert i vedlagt kart gjeld heile den private vegen over gbnr 64/2, 64/4 og 64/54.

Avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av Statens vegvesen av vedtak av 31.05.18:

Vedtak

Med heimel i veglova § 40 og §43 gir vi løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå fv. 565 til den frådelt parsell av gnr. 64 bnr. 4 i Radøy kommune.

Vilkår for løyvet

Løyvet blir gitt i samsvar med forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkøyrsløse fra offentlig veg frå Vegdirektoratet 16.7.1964 og forskrift om retningslinjer for behandling av avkøyrsløssaker for riksveg frå Samferdselsdepartementet 26.2.1982.

- 1. Avkøyrsløse skal plasserast i tråd med situasjonsplan vedlagt søknad. I tillegg skal ein følgje Krav til utforming av avkøyrsløse, som ligg ved.*
- 2. Løyvet gjeld for ein fritidsbustad.*
- 3. Dersom det ikkje er snuplass der frå før, må det etablerast ein snuplass inne på eigedommen, slik at det ikkje blir nødvendig å rygge ut på offentleg veg.*
- 4. Løyvet gjeld berre tilknytingspunktet til riks-/fylkesvegen. Søkar må sjølv avklare eigedomstilhøva og innhente dei nødvendige rettane som gjeld bruk og opparbeiding av avkøyrsløse, frisktsoner og tilkomstveg. Desse rettane bør ein tinglyse.*
- 5. Arbeidet må være starta opp innan tre - 3 - år etter at løyvet er gitt, viss ikkje fell løyvet bort.*

Visuelle kvalitetar

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

Rådmannen finn at fritidsbustaden stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad.

Tiltaksklasse

Rådmannen legg søkar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Flaum, skred og andre natur- og miljøhøve

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

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK17).

Dispensasjon

I søknadsskjema for dispensasjon er det vist til argumentasjon som framgår av politisk vedtak i tidlegare Radøy kommune, saksnr. 014/2018, datert 07.03.2018.

Rådmannen vurderte då at det vart særlege omstende i saka som tilsa at omsynet bak plankravet vert tilsidesett, men ikkje vesentleg. Mellom anna vart følgjande avgjerande for denne vurderinga:

- den nye fritidsbustaden vert plassert bak allereie oppført ny fritidsbustad på gbnr 64/111,
- eigedomen grensar direkte til godkjent privat veg,
- kryss mot fylkesveg er opparbeidd i samsvar med krav sett av Statens vegvesen og det ligg føre ferdiggodkjenning så seint som 23.06.15,
- tilknyting til vatn og avlaup er sikra,
- omsynet til effektiv arealbruk kan sikrast gjennom vikår om storleik på eigedomen

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 13.01.2020:

Fylkesmannen si vurdering

I dette området har vi mottatt mange dispensasjonar frå mellom anna plankrav. Vår oppfatning er at Haugstad er eit område med behov for ein plan. Vi rår av den grunn til at kommunen ikkje gjer fleire dispensasjonar frå plankrav i dette området.

Fylkesmannen ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Vurdering

Omsøkt areal er i kommunedelplan for Radøy definert som byggjeområde for fritidsbustader, og tiltaket er i tråd med arealformålet i plan.

Tiltaket har trong for dispensasjon frå krav til utarbeiding av reguleringsplan etter

kommunedelplan for Radøy føresegn pkt. 2.1, jf. pbl § 11-7 nr. 1. Omsynet bak plankravet er sett for å sikre ei heilskapleg planlegging som tek i vare omsynet til tenleg og effektiv arealbruk, tilrettelegging av infrastruktur, grøne areal med gode uterom og tilgjenge for ålmenta.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Begge vilkåra må vera oppfylt 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.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør 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.

I denne dispensasjonsvurderinga er det dei same omsyna og vurderingane som vert gjeldande som ved delingssaka; om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak plankravet og om fordelane ved å gje dispensasjon frå plankravet er klart større enn ulempene.

Byggeområdet for fritidsbustader på Haugstad omfattar del av landbrukseigedomane gbnr. 464/1, 464/2, 464/3, og 464/4. Det ligg no 28 frådelt eige domar innafør formålet, der 15 er bygd med fritidsbustad, 3 med bustad, 2 med berre naust og 8 ubygde (medrekna denne). Fritidsbustadene i området er i hovudsak bygd i perioden 1950-1960, med unntak av 3 fritidsbustader oppført i 2015-2016. Området er såleis langt på veg nedbygd.

Som Fylkesmannen peikar på, og også tiltakshavar i søknad om frådeling, er det dei seinare åra gitt fleire dispensasjonar frå plankravet i området. Omsynet til lik handsaming av like saker skal leggjast vekt på. Samstundes vil ein på eit tidspunkt kunne nå ei tolegrense der kommunen vurderer at omsyna bak plankravet vert vesentleg sett til side, og at eit avslag difor ikkje vil vere usakleg forskjellsbehandling.

Rådmannen vurderte i politisk vedtak sak 014/2018 at tolegrensa for nye frådelingar på Haugstad utan reguleringsplan i utgangspunktet vart nådd, og at vilkåret om at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side ikkje vil vere oppfylt for nye søknader om frådeling. Likevel vart det vurdert at det på grunn av særlege omstende i saka, så vart ikkje omsynet

bak plankravet «vesentlig» tilsidesett. Avgjerande for vurderinga vart følgjande:

- eigedomen allereie er bygd (driftsbygning),
 - den nye fritidsbustaden vert plassert bak allereie oppført ny fritidsbustad på gbnr 64/111,
 - eigedomen grensar direkte til godkjent privat veg,
 - kryss mot fylkesveg er opparbeidd i samsvar med krav sett av Statens vegvesen og det ligg føre ferdiggodkjenning så seint som 23.06.15,
-
- tilknytting til vatn og avlaup er sikra,
 - omsynet til effektiv arealbruk kan sikrast gjennom vikår om storleik på eigedomen

Ved frådelinga vart det og klart at tiltakshavar ønskte å bygge fritidsbustad på den frådelte eigedomen, noko rådmannen vurderte som ein klar fordel framfor at det sto ei driftsbygning der som ikkje vart i bruk. I tillegg unngjekk ein å ta i bruk nytt naturareal til fritidsbustader.

Med tilvising til grunngjevinga for frådeling i politisk vedtak i sak 014/2018, finn rådmannen også no etter ei samla og konkret vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt i saka. Det er ikkje noko som er endra sidan eigedomen vart frådelt, eigedomen er sikra dei nødvendige krava når det gjeld infrastruktur og intensjonen vart heile tida å bygge på eigedomen, noko rådmannen fortsatt vurderer som ein klar fordel.

Rådmannen kan ikkje sjå at oppføring av fritidsbustad vil ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå 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 nabovarslas 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-123/43, FA-
L42, HistSak-19/2855
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 12.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
050/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Dispensasjon og løyve til oppføring av terrasse GBNR 123/43 Risa

Vedlegg i saken:

20.01.2020	Søknad om tillatelse i eitt trinn - gbnr 12343 Risa (634450)	1341728
20.01.2020	Eksisterende plan og profil ved fasade vest E1 (634446)	1341732
20.01.2020	Kvittering for nabovarsel C1 (634447)	1341742
20.01.2020	Nabomerknad C2 (634448)	1341729
20.01.2020	Situasjonsplan D (634449)	1341730
20.01.2020	Søknaderklæring om ansvarsrett (634451)	1341741
20.01.2020	Terrasse-ny plan E2 (634454)	1341733
12.02.2020	tilleggsopplysninger	1350562
20.01.2020	Terrasse profil og fasader vest og sør- E3 (634453)	1341738
20.01.2020	Terrasse-profil og fasade sør E4 (634455)	1341739
20.01.2020	Søknadsbrev F - Beskrivelse (634452)	1341740

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealbruk i kommunedelplanen og frå forbod mot tiltak i strandsona for etablering av terrasse som tilbygg til hytte på gbnr. 123/43.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn for etablering av terrasse som tilbygg til hytte, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 14.10.2019, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Sjøvbygger Øivind Støle vert personleg godkjent som ansvarleg for utføring av tiltaket.

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 utvalet gir dispensasjon, skal vedtaket sendast til

Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 123/43 Risa

Adresse: Risasjøvegen 369

Tiltakshavar/eigar: Øivind Støle og Arne Støle

Ansvarleg søkar: Ingeniør E. L. Bjelland AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om etablering av terrasse med 21,4 m2 BYA (bygd areal) som tilbygg til hytte.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen og frå byggeforbodet i strandsona etter pbl § 1-8 .

Det vert elles vist til søknad mottatt 14.10.2019 og supplert 13.11.2019.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og frå byggeforbodet i strandsona etter pbl § 1-8 . Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter

Begrunnelse for dispensasjon:

Eiendommen ligger i NLF-område og innenfor 100-meters grensen i strandsonen.

Det henvises til kommuneplanens pkt. 5.32 som åpner for mindre tiltak på eksisterende fritidsboliger dersom BYA ikke overstiger 20%, ref. søknad. Likeledes vil ikke BRA overstige 120 kvm.

I følge PBL § 19.2 om dispensasjon, kreves det at tiltaket ikke, i vesentlig grad, tilsidesetter lov- og bestemmelser og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vi mener at PBLs krav og hensikt er ivare tatt på følgende grunnlag:

- Tiltaket vil ikke gi økt privatisering av området eller påvirke generell tilgjengelighet.
- Tiltaket vil ikke skape noe uheldig presedens.

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonssøknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland,

Hordaland fylkeskommune - Kultur- og Idrettsavdelinga og Lindås kommune – Planavdelinga.
Ingen av desse har komme med uttale.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 123/42 i e-post av 24.09.2019:

Som nevnt tidligere var vi ikke varslet om fasadeendringene ved å ha ekstra vindu og terrassedør med utgang i front. Vi hadde dermed ikke forventning om at det skulle lages en så stor terrasse som dere skisserer (3 m ut fra vinduene). Det fremkommer heller ikke på skissen om det skal være et rekkverk i front av terrassen, noe vi antar det skal være når det er ca 2 meters høydeforskjell til neste nivå. Et rekkverk vil også forsterke det høye bygget sett fra vår hytte og fra sjøen.

Vi mener dette blir en ruvende terrasse som blir sjenerende for vår hytte, selv om det er tegnet inn en levegg mot nord. Slik det fremgår på skissen i nabovarselet fremstår målene som er beskrevet fra bakken og opp til underkant av terrasse som «snille». Er det korrekt at det også blir tillegg for ca 20-22 cm (gulvbjelker og terrassebord) på toppen av dette og tillegg for ca 90 cm rekkverk? Dette vil i tilfelle bli til sammen ca 2,5 m høyde i front av hele terrassen da terrenget her ansees som rimelig jevnt (som er det vesentlige målet når en skal beskrive høyden).

Vi hadde sett for oss at nivået i front av hytten bare hadde vært et område for å gå ned til nederste nivå på skissen dere har laget. Det bør også nevnes at det finnes andre løsninger (steder) for å lage terrasse som vi mener er både bedre for dere og for oss mtp både estetikk, innsyn og le for vinden (bakkeplan i front av hytten og på sørsiden av hytten).

Vi stiller oss også spørsmål til om det kan gis tillatelse til (er lov) å bygge en så høy og ruvende terrasse i nærheten av strandsonen som blir skjemmende for både oss og sett fra sjøen. Ytterkant av terrasse vil i tilfelle komme ca 10-12 meter fra strandlinjen. Det må i denne forbindelse legges vekt på at den nye hytten har en grunnflate som er omtrent dobbel så stor som den gamle hytten som stod på tomten, og at den nye hytten har to etasjer i motsetning til den gamle hytten på en etasje. Hytten i seg selv er således høy og ruvende selv uten terrasse, og dersom den omsøkte terrassen kommer i tillegg vil dette medføre enda større ulempe og bli mer skjemmende for oss og fra sjøsiden.

Ansvarleg søkar

har kommentert nabomerknaden ved brev datert 12.11.2019.

Han presiserer at det i denne søknaden ikkje er med fasadeendringar på hytta, utanom bygging av terrasse. Søkar skriv vidare:

Når det gjelder nabo sin beskrivelse av terrassen slik den er omsøkt, har vi følgende kommentarer:

- Det medfører ikke riktighet at den går tre meter ut fra vinduene – nærmest naboen er terrassen tilpasset slik at den kun går 2 meter ut.
- Målene beskrevet fra bakken og opp til terrassen er ikke «snille», de er inntegnet så nøyaktig som mulig etter oppmåling på stedet.
- Rekkverk vil bli utformet enten i glass eller veldig slank konstruksjon, etter dialog med nabo.

Bebygd areal, BYA:

Tomtens totale areal er:	1 597 kvm
Bebygd areal BYA hytte er:	76,6 kvm
BYA terrasse er:	21,4 kvm
Bebygd areal totalt er:	98 kvm

Dette gir en utnyttelsesgrad % BYA på ca. 6%

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 14.10.2019.

Terrassen kjem meir enn 10 meter frå nabogrensa og meir enn 15 m frå nabohytta.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

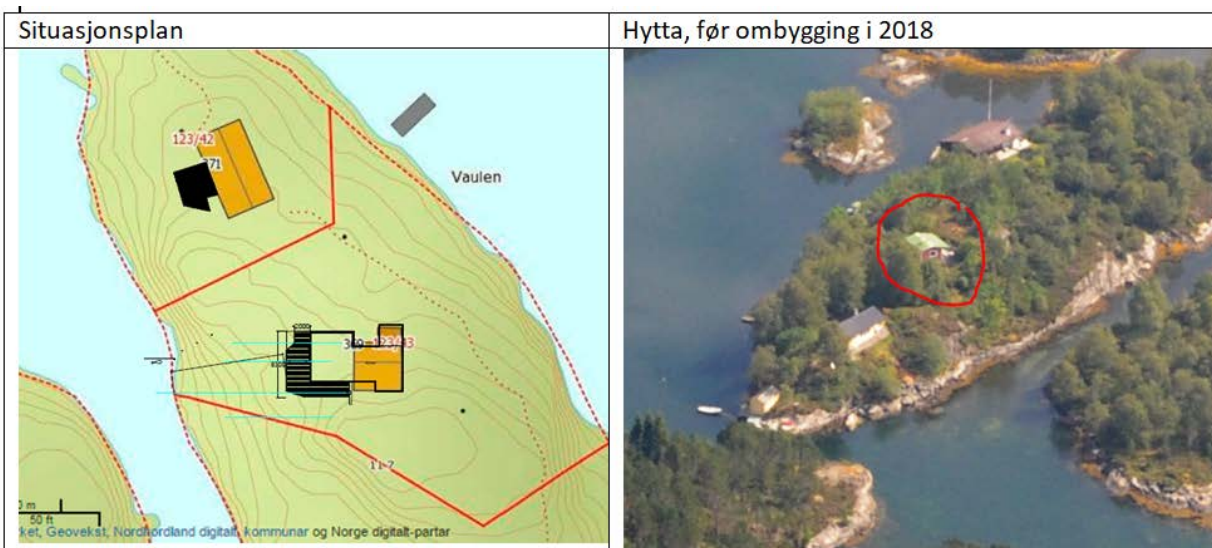
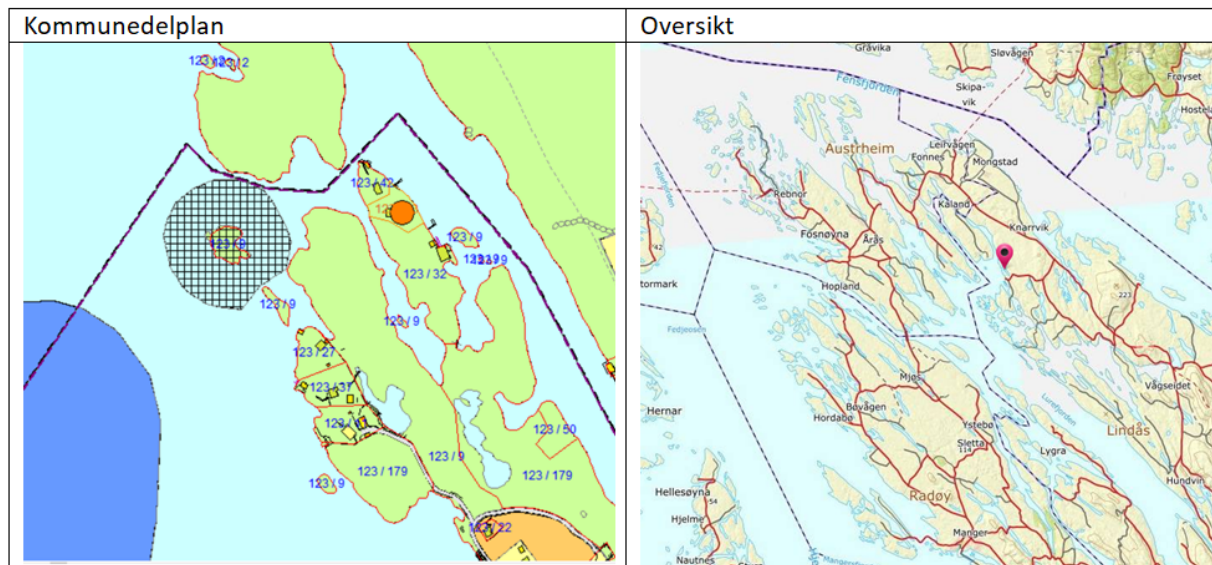
Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ingen endring

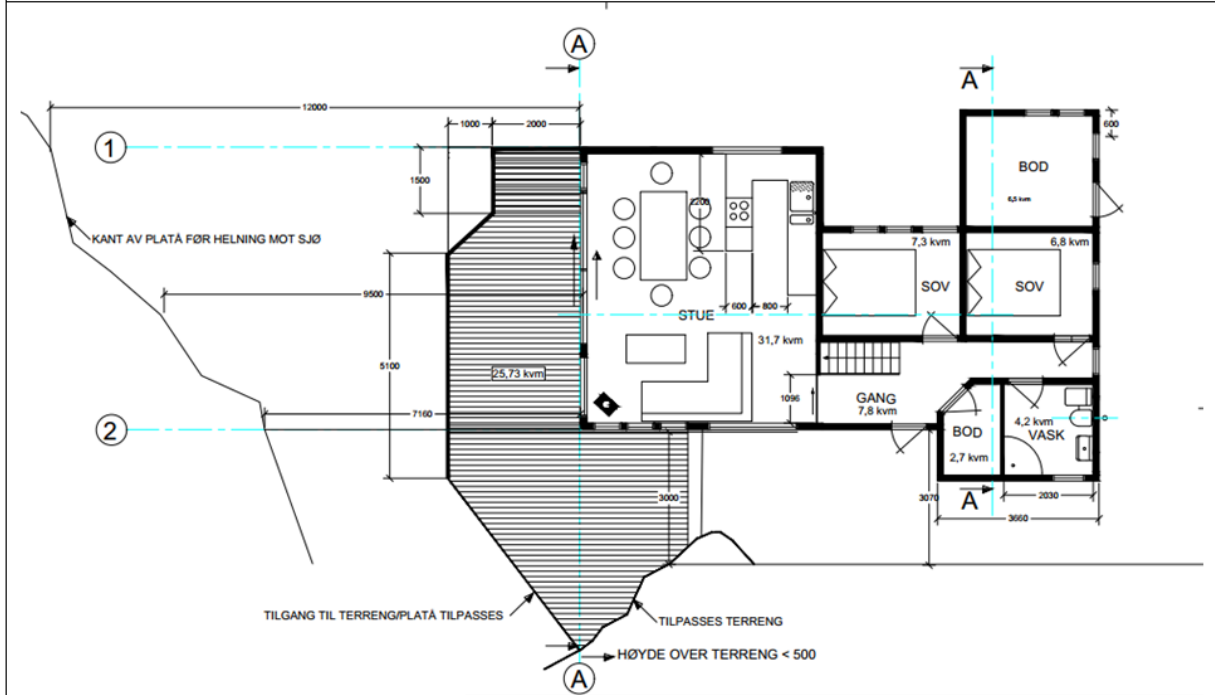
Terrengbehandling

Teikningar/snitt viser plassering i forhold til terrenget.

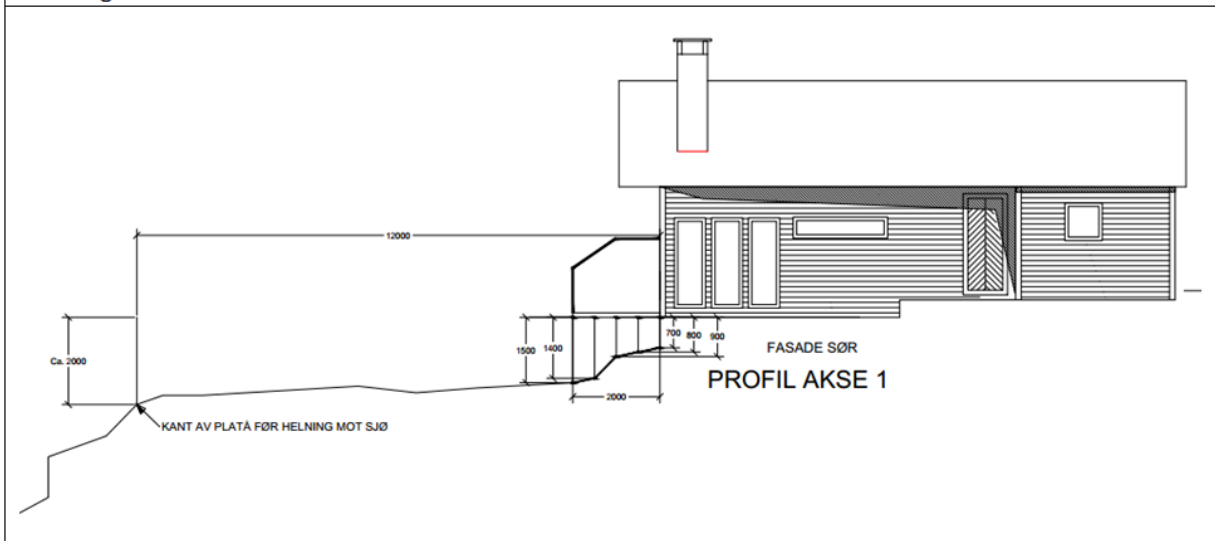
Kart/Foto

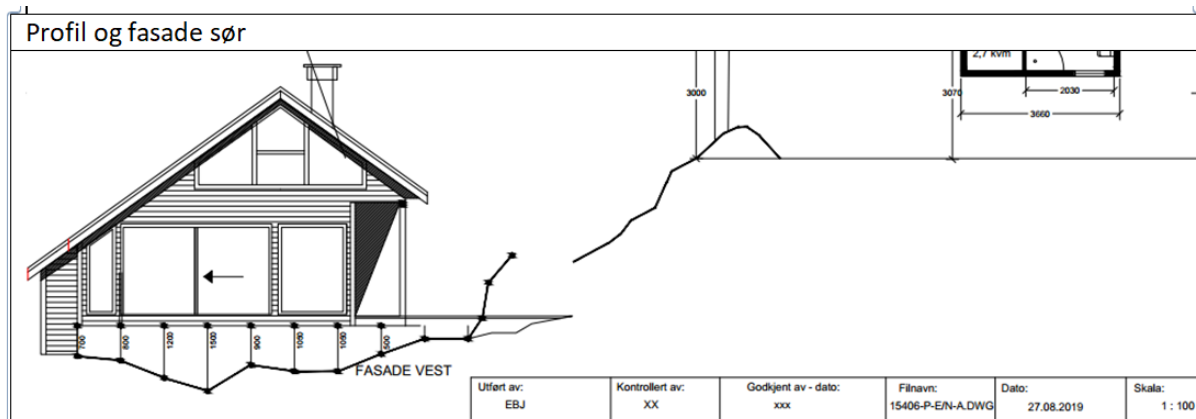


Planteikning



Profil og fasade sør





VURDERING:

Administrasjonen si vurdering av merknad frå nabo

Administrasjonen deler ikkje eigar av gbnr 123/42 sitt syn på omsøkte terrasse, slik det kjem fram i e-post av 24.09.2019.

Omsøkte tiltak vert av administrasjonen vurdert som godt terrengtilpassa, og ikkje for stort og ruvande. Terrassen kjem såpass langt inne på platået framfor hytta at det blir ei naturleg avtrapping frå hytta ned til terrenget framfor. Med hytta bak vert ikkje terrassen ruvande sett frå sjøen. Relativt stor avstand mellom hyttene (meir enn 15 meter) gjer at terrassen ikkje påfører nabohytta vesentlege ulemper i form av innsyn eller tapt utsikt.

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 føreseigna 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 gitt 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 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. På bygde fritidseigedommar LNF-område opnar kommunedelplanen for dispensasjon for mindre tiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på terrengtilpassing og total utnytting for eigdommen og at tiltaket kjem på ein eigedom som er bygd med fritidsbustad og ikkje skal nyttast til landbruksdrift.

Omsyna som ligg bak LNF-føremålet vert såleis ikkje vesentleg tilsidesett.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. 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.

Tiltaket vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på arealbruk eller omgjevnader. Tiltaket er ei relativt lita endring av bygning på eigedom som er bygd med fritidsbustad og vil såleis ikkje endra bruken av arealet.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av dette beskjedne tilbygget.

Fordelar:

- Kommunedelplanen pkt. 4.7 opnar for dispensasjon for mindre tiltak på eigedom bygd med fritidsbustad i LNF
- Tiltaket er godt tilpassa terreng og bygning
- Tiltaket har liten påverknad på naboeigedommar og naturmiljøet

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med planføremålet
- Tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsona
- Dispensasjonar kan skapa presedens

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at tiltaket er eit lite tilbygg til eksisterande hytte som ikkje vil føra til auka privatisering av strandsona eller forringing av landskapet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF og byggeforbudet i strandsona er oppfylt.

Visuelle kvalitetar

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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkar si vurdering av tiltaksklasse til grunn for vedtaket.

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 komma i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

https://innsyn.sing.no/alver/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020002707&

Regelverk

- 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.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.

- 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 gitt negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Arkiv: GBNR-196/60, FA-L42
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 20.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
051/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Søknad om dispensasjon frå arealføremål - Gbnr 196/60 Midtgård

Vedlegg i saken:

23.01.2020	Følggebrev til søknad om dispensasjon	1342961
23.01.2020	Epost framside - Søknad om dispensasjon - gbnr 196/60 Midtgård	1342960
23.01.2020	Søknad om dispensasjon	1342962
23.01.2020	Vedlegg C-1 - Kvittering for nabovarsel	1342963
23.01.2020	Vedlegg C-2 nabovarsel	1342964
23.01.2020	Vedlegg C-3 svar på nabovarsel	1342965
23.01.2020	Vedlegg D-1 - situasjonsplan	1342966
23.01.2020	Vedlegg E-1 v-teikning	1342967
23.01.2020	Vedlegg E-2 teikning	1342968
23.01.2020	Vedlegg E-3 utv.teikning	1342969
23.01.2020	Vedlegg E-4 - utvendig teikning	1342970
23.01.2020	Vedlegg E-5 - utvendig teikning	1342971
23.01.2020	Vedlegg E-6 terrengprofil	1342972
23.01.2020	Vedlegg E-7 terrengprofil	1342973
23.01.2020	Vedlegg Q-1 epost vedk. rettigheter i fast eigedom	1342974
23.01.2020	Vedlegg Q-2 - kopi av retur av tinglyst dokument	1342975
23.01.2020	Vedlegg Q-3 kopi av løyve til avkjørsle frå kommunal veg	1342976

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 12-4 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet BFF1 (fritidsbustad) i reguleringsplan Fløsvika bustadfelt/planid.: 1263-201009 for etablering av heilårsbustad på eigedom gbnr. 196/60.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Bortfall av løyve

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

Politisk handsaming

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

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 196/60

Adresse: Leknesvegen 199

Tiltakshavar/eigar: Terje Tredal

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet gjeve i reguleringsplan

Fløsvika/planid.: 1263-201009 for oppføring av bustad på areal avsett til fritidsbustad i gjeldande reguleringsplan.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 196/7 ved brev av 03.01.2020:

(...)Merknad til nabovarselet:

Steingard og avstand til grensa: Når dere bygger ut må dere ta hensyn til steingarden som er grensa mellom oss og søker.

Steingarden er veldig gammel og vi vil ikkje at den skal bli øydelagt.

Har hørt den er vernings objekt, er redd den skal rase ut eller sige ut under graving, båring og sprengning.

Dere må også ikke gå innom 4 meter grensa til vår eiendom. Som eg har forstått også omfatter påbygd terrasse og at dette er ein del av huset.

Dette er viktig ved eventuelt utbygging på vår tomt seinare og den strenge branntekniske 8 meters grensa mellom oss.(...)

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad slik:

**(...)SVAR TIL NABOMERKNAD FRA EIER/FESTER AV NABOEIENDOM MED GBNR. 196/7,
BJØRN AKSEL HEGGERNES**

Steingard:

Steingarden vil bli tatt hensyn til i forbindelse med arbeid på aktuell eiendom. Det er ikke opplyst om at denne steingarden er vernet. I reguleringsplanens bestemmelser punkt 1.6 oppgis det at steingarder i BKS1, BKS4 og BFS10 skal i størst mulig grad ivaretas i forbindelse med utbygging. Den aktuelle steingarden er ikke opplyst her, og vi ser derfor ikke at det skal tas mer hensyn til denne enn de som er nevnt i reguleringsplanens bestemmelser.

Avstand til grense:

TEK17 oppgir i kapittel 6 § 6-3 at avstand måles som korteste avstand mellom byggverkets fasadeliv og nabogrense. Dersom byggverket har utstikkende bygningsdeler økes avstanden tilsvarende det bygningsdelen stikker mer ut enn 1,0 m fra fasadelivet. For aktuell terrasse er utstikkende bygningsdel under 1,0 m, og tas derfor ikke med i målingen mellom fasadeliv og nabogrense.(...)

For merknad og kommentar i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det må søkjast om løyve til påkobling til kommunalt avløp og utvida påkoblingsløyve kommunalt vatn.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

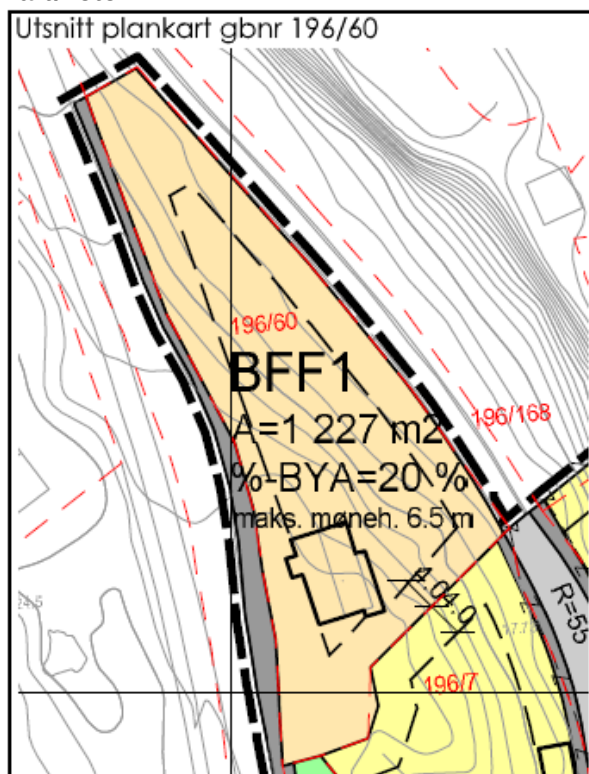
Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak18/2598/vedtak datert 26.09.2018 (tidlegare Lindås kommune) administrativt saksnr. 524/18.

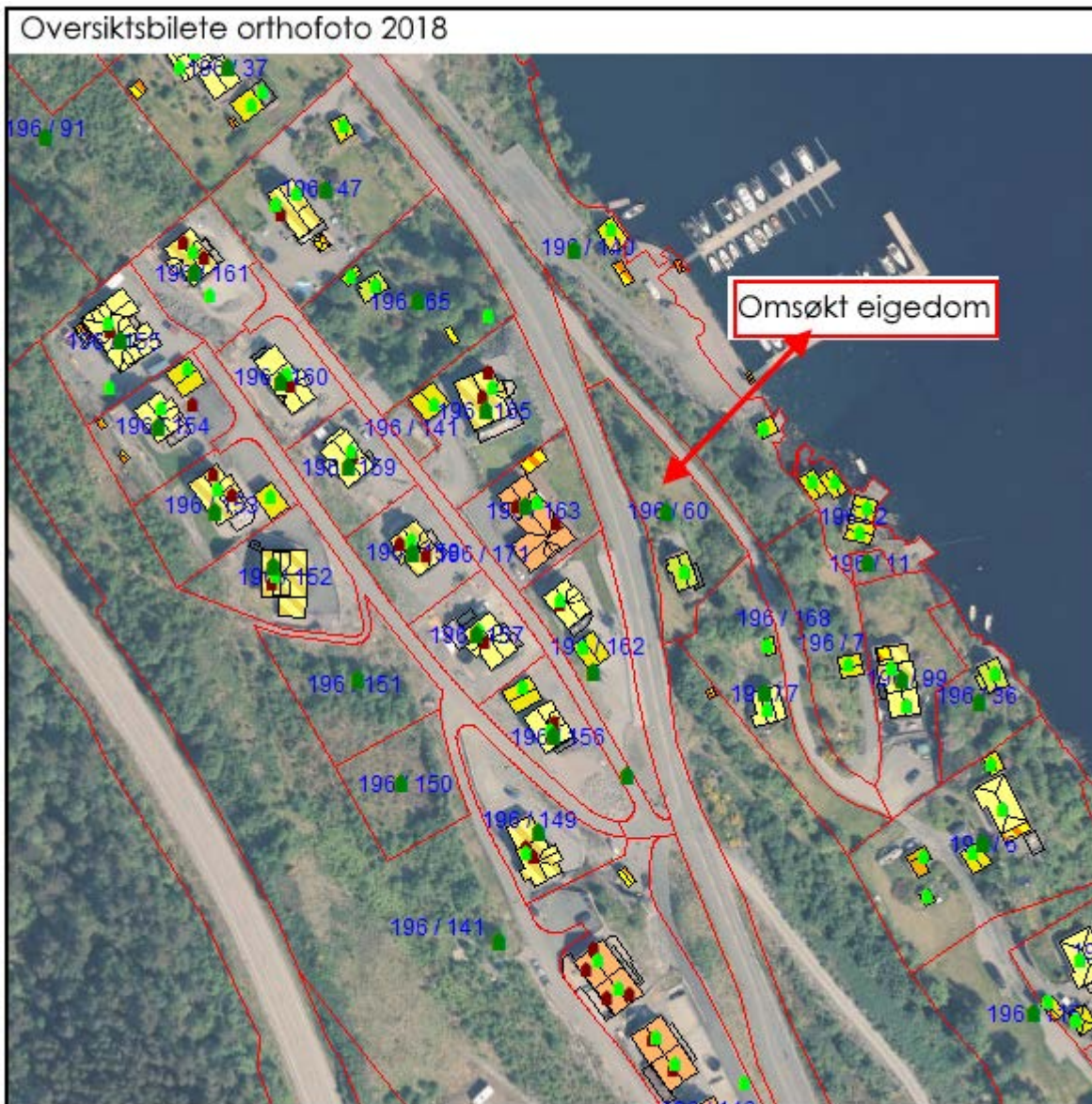
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløsvika bustadfelt/planid.: 1263-201009 er definert som BFF1 fritidsbustad.

Grad av utnytting er oppgjeve til 20 % BYA og maks mønehøgde er oppgjeve til 6,5 meter. Det ligg regulert byggegrense mot tilgrensande veg og naboeigedomar.

Kart/Foto





Dispensasjon

Ansvarleg søker har i skriv datert 20.01.2020 grunngjeve søknad om dispensasjon slik:

(...)Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er et ønske om å endre bruken av eiendommen som i dag er avsatt til frittliggende fritidsbolig, til privatbolig. Ettersom eiendommen er avsatt til fritidsbolig i reguleringsplan, må det søkes om dispensasjon fra arealformål fra fritidsbolig til bolig. Det er ønsket å føre opp en enebolig med

frittliggende garasje på eiendommen.

Etter dette søkes det således om dispensasjon fra følgende forhold:

- *Arealformål, jf. reguleringsplanens arealplankart*

Gjeldende plan for eiendommen er reguleringsplan Fløsvika, Leiknes, Lindås kommune, planid: 1263-201009.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir «vesentlig tilsidesatt». Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilråene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Bakgrunn:

Gjeldende reguleringsplan ble utarbeidet for området før nåværende eier kjøpte eiendommen.

Da tidligere eiere ikke hadde ønske om å anvende tomten til bolig ble eiendommen regulert til fritidsbolig da det stod en fritidsbolig på eiendommen. Per i dag er det ikke ønskelig å videreføre bruk av fritidsbolig på eiendommen. Eier ønsker å føre opp enebolig og bosette seg her. Den mest naturlige utnyttelse av eiendommen slik situasjonen er i dag vil derfor være til boligformål.

I planbeskrivelsen for reguleringsplanen er formålet med reguleringsplanen å etablere nye boliger med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal, samt å regulere for eksisterende situasjon. Det er også gjort en formålssendring på en del eiendommer som var satt av til fritidsformål. Disse ble tidligere brukt delvis til fritidsbolig og delvis til bolig. Bakgrunnen for dette var at eierne for disse eiendommene ønsket boliger i tråd med området for øvrig.

Dispensasjon fra arealformål:

Bakgrunnen for å fastsatte arealformål i reguleringsplan, er forutsigbarhet knyttet til utnyttelse og bruk av et bestemt areal innenfor et avgrenset område.

Vi mener det er mange gode grunner for å tillate en endring fra formålet fritidsbolig til boligformål. Tomten er på over ett mål, og oppfyller alle krav i reguleringsplanen til uteoppholdsareal, byggegrenser, parkering, byggehøyde og utnyttelsesgrad for det aktuelle feltet. Den aktuelle eiendommen er én av to tomter i reguleringsområdet som er regulert til fritidsbebyggelse. En dispensasjon fra formålet vil derfor ikke skape presedens for resterende felt i planområdet. Reguleringsplanen vil altså ikke miste sin funksjon som styringsverktøy ved å gi dispensasjon fra formålet i omsøkt sak.

Til sist vil vi nevne at nabobebyggelsen består i all hovedsak av privatboliger, både i og utenfor planområdet. Det er derfor ikke unaturlig at omsøkte tomt skal kunne anvendes til boligtomt. I den aktuelle saken vil en dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen ikke utgjøre store omveltninger for nærmiljøet.

Etter dette kan vi ikke se at en endring av bruksformål fra formålet fritidsbolig til boligformål vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak formål i reguleringsplan.

Fordelene ved tiltaket er at eier får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Det er i utgangspunktet ikke aktuelt å videreføre bruk av dagens fritidsbebyggelse på eiendommen. Den beste løsningen vil derfor være å endre formål for bruk av aktuelt areal. Dette sikrer en fornuftig realisering av tomtens verdier. Oppføring av en enebolig på eiendommen vil tilføre nye kvaliteter til nærområdet og permanent beboelse på eiendommen som er i tråd med formålet i reguleringsplanen om å etablere nye boliger.

Basert på dette mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn evt. ulemper som måtte finnes. Det bør derfor gis dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen.(...)

For dispensasjonssøknad i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Nabomerknad

Heimelshavar av gbnr 196/7 har komt med merknad til nabovarsla tiltak. Merknaden går i det vesentlege på ivaretaking av steingard mellom eigedomane og at ein opprettheld lovbestemt avstandskrav til eigedomsgrense.

Ansvarleg søkjar har opplyst at steingarden vil bli hensyntatt i samband med arbeid på eigedomen, men opplyser samstundes om at det ikkje er kjent at steingarden er verna og viser til at det i føresegna til planen er teke omsyn til steingarder innan andre byggefelt i

planområdet.

Med omsyn til avstand til nabogrense viser ansvarleg søker til byggteknisk forskrift.

Vi gjer merksam på at det ligg regulert byggegrense langs eigedomen i plankartet til reguleringsplan Fløsvika bustadfelt, byggegrensa erstatter avstandskravet gjeve i plan- og bygningslova § 29-4 og avstandskravet som heimelshavar av gbnr 196/7 viser til. Etablering av byggverk i strid med regulert byggegrense krev dispensasjon.

Den regulerte byggegrensa er så langt vi kan sjå på 4 meter og avstandskravet i pbl § 29-4 er soleis vidareført i planen.

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 ulempane, 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.

Heimelshavar ønsker å rive eksisterande fritidsbustad på eigedomen og føre opp ein heilårsbustad. Eigedomen er i gjeldande reguleringsplan avsett til fritidsbustad og tiltaket krev at det vert gjeve dispensasjon. Det er i denne omgang berre søkt dispensasjon frå arealføremålet.

Ansvarleg søkjar argumenterer med følgjande:

- Tomten er på over ett mål, og oppfyller alle krav i reguleringsplanen til uteoppholdsareal, byggegrenser, parkering, byggehøyde og utnyttelsesgrad for det aktuelle feltet.
- Den aktuelle eiendommen er én av to tomter i reguleringsområdet som er regulert til fritidsbebyggelse. En dispensasjon fra formålet vil derfor ikke skape presedens for resterende felt i planområdet. Reguleringsplanen vil altså ikke miste sin funksjon som styringsverktøy ved å gi dispensasjon fra formålet i omsøkt sak.
- Til sist vil vi nevne at nabobebyggelsen består i all hovedsak av privatboliger, både i og utenfor planområdet. Det er derfor ikke unaturlig at omsøkte tomt skal kunne anvendes til boligtomt. I den aktuelle saken vil en dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen ikke utgjøre store omveltninger for nærmiljøet.
- Oppføring av en enebolig på eiendommen vil tilføre nye kvaliteter til nærområdet og permanent beboelse på eiendommen som er i tråd med formålet i reguleringsplanen om å etablere nye boliger.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på ansvarleg søkjar si vurdering. Området er hovudsakleg bygd ut med heilårsbustadar, planlagt utbygging av eigedomen er i tråd med grad av utnytting gjeve på plankart. Det er sikra rett til bruk av private leidningar fram til tilkobling til kommunalt vass- og avløpsnett og det er pårekneleg at det vert gjeve løyve til påkobling.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet fritidsbustad for oppføring av heilårsbustad på eigedom gbnr. 196/60 er ikkje er oppfylt ein finn at omsyna føremålet skal i vareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkt dispensasjon.

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 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.

Arkiv: FA-L42, TI-&58
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 20.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
052/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Tilsynsstrategi for Alver kommune 2020-2022

Vedlegg i saken:

03.03.2020 Tilsynsstrategi Alver 1359130

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Alver kommunestyre vedtar tilsynsstrategien.

Vedtaket er gjort med heimel i byggesaksforskriften § 15-1.

Strategiplan for tilsyn gjev oversyn over dei mål og prioriteringar som statlege og kommunale styresmakter har gjeve innan tilsynsområdet etter plan- og bygningslova. Strategiplanen gjer greie for kva tema, fagområde, sakstyper mv. Alver kommune vil følgje opp, og korleis desse skal prioriterast i perioden 2020-2022. Vidare gjer planen greie for organisering, ressursar, verkemiddel og finansiering av tilsynsordninga.

Alle kommunar er gjennom plan- og bygningslova pålagt å føre tilsyn i byggesaker. Vidare er det krav til at kommunen skal utarbeidde strategi for tilsynet etter plan- og bygningslova, jf. byggesaksforskriften § 15-1.

Arkiv:
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 03.03.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
053/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

**Meldingar og orieneringar til Utval for areal, plan og miljø
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Saksopplysninger:

Orienteringar:

1. Detaljplan Fylkesvei 564 Fløksand-Vikebø v/Inga Hals frå Vestland fylkeskommune
2. Kommunedelplan E-39 Flatøy-Eikefettunnelen v/Statens vegvesen
3. Interkommunal plan for sjøareal v/Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse
4. Vidare prosess for områdeplan Knarvik sentrum v/Hogne Haugsdal-kommunalsjef Samfunnsutvikling.