



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 21/4648 Klassering:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 33/13 Jordal

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 33/13
Adresse: Eigedomen har inga adresse. Bruksnavn er Fagerås
Tiltakshavar/eigar: Benedicte og Endre Jordal - Aarra
Klagar: Harris Advokatfirma AS på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus – gbnr 33/13 Jordal. I følgje matrikkelen har tomta eit areal på 2937,3m².

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplana sin arealdel jff pbl. § 11-6 for oppføring av bustadhus.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Harris Advokatfirma AS på vegne av tiltakshavar over delegert vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus – gbnr 33/13 Jordal.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus – gbnr 33/13 Jordal er sendt ut den 17.09.2021.

Fristavbrytande klage er rettidig mottatt den 06.10.2021. Klagen er supplert med utfyllende klage den 09.11.2021. Klagen er ytterlegare supplert den 09.11.2021 med løyve på vilkår til utvida bruk og opparbeiding av avkøyrsløse til gbnr 33/13 frå Vestland Fylkeskommune, datert 08.11.2021. Klagen er sist supplert den 09.11.2021 med privatrettsleg løyve til etablering av avkøyrsløse og veg over gbnr 33/1 til gbnr 33/13, datert 17.10.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 08.12.2021 og blir handsama innan fristen.

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

Planstatus

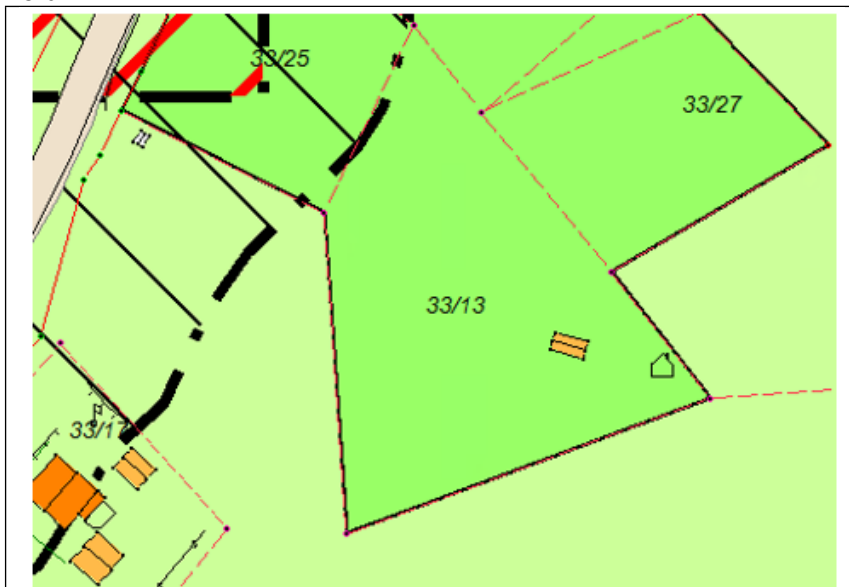
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

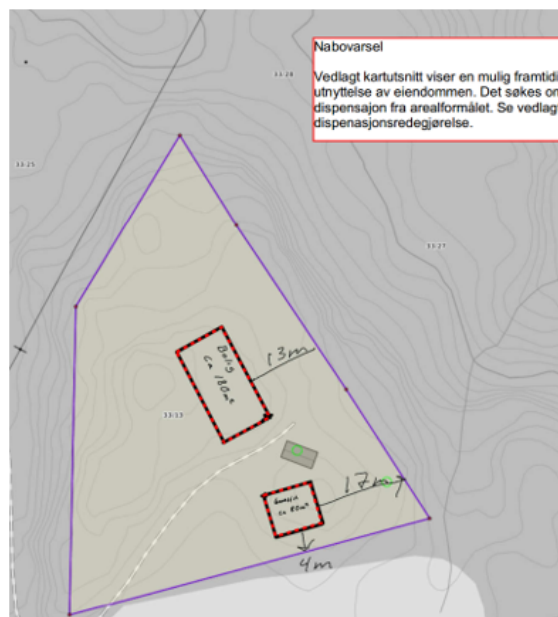
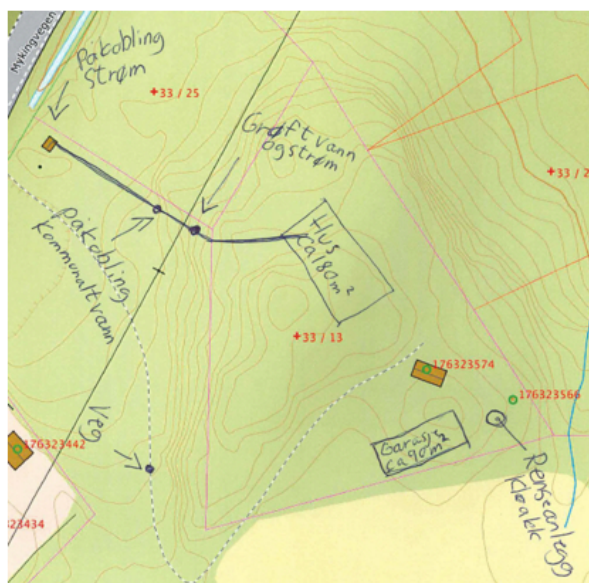
Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplan for tidlegare Lindås kommune.

Kart/foto

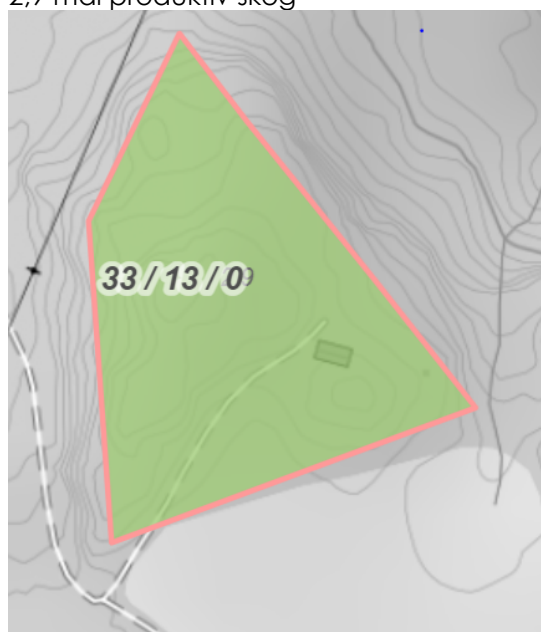
Utsnitt KPA



Innsendt situasjonskart:



Utsnitt NBIO – gbnr 33/13 –
2,9 mål produktiv skog



Uttale fra anna styresmakt

Det ligg føre negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland, datert 06.07.2021, som frårårder dispensasjon.

Det er gjeve negativ uttale frå Vestland Fylkeskommune i brev den 10.08.2021 som frårårder dispensasjon. Administrasjonen forstår det slik at denne uttalen er falt bort, forutan del av uttalen som gjeld mangelen på trygg skuleveg, og erstatta med løyve på vilkår til utvida bruk og opparbeiding av avkøyrsløp til gbnr 33/13 frå Vestland Fylkeskommune, datert 08.11.2021.

Det ligg føre positiv uttale i frå Landbruk i Alver kommune, datert 29.07.2021, som tilrår dispensasjon.

Vatn og avløp (VA)

Det ligg kommunal vatnleidning inne på omsøkt eigedom. Det er ikkje søkt kommunen om tilkopling til offentleg vatn. Det er ønskeleg å nytte minireinseanlegg. Det er ikkje søkt om utsleppsløyve eller etablering av privat avløpsanlegg.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Eigedomen vart oppretta frå gbnr 33/1 i 1945. På 1970-talet vart det søkt om, og gitt løyve til oppføring av ein fritidsbustad på eigedomen. Godkjent fritidsbustad vart aldri oppført. I staden plasserte tidlegare eigar ei husvogn på eigedomen. Denne vart nytta til fritidsbruk i mange år. Noverande eigar overtok eigedomen i 2006. Ettersom ein av tiltakshavarane er vakse opp på Jordal, og har familie her, ønskjer dei å busette seg på eigedomen.

Omsyna bak LNF-føremålet vert ikkje vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Tomta aleine ikkje gjev grunnlag for landbruksdrift. Landbruk er positiv til søknaden og tilrår dispensasjon. Grunngjevinga er at bustadtomta ikkje gjev nokre negative konsekvensar for Landbruket. Tomta ligg på en haug med fleire frådelt tomter rundt. Myking treng tilflytting av yngre familiar. Eksisterande infrastruktur er tilstades.

Fordelane er klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Eigedomen vart frådelt med det føremål at den skulle nyttast til fritidseigedom. Eigedomen har vore nytta til fritidsbruk og beslaglegg ikkje urørt areal. Det er personlege interesser som gjer seg gjeldande då tiltakshavar har tilknytning til området og ønskjer å busette seg her.

Ulovfestet likebehandling for rettsleg og faktisk like saker, der det er gitt dispensasjon for oppføring av bustad frå kommunen. Det vert vist til sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand samanlikna med noverande sak 21/4648 – gbnr 33/13 Jordal. Sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand skapar presedens som skal følgjast, sjå vedlegg.

Sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand

- Arealet er registrert som skog, men plasseringa mellom andre tomter gjorde den eigna for fortetting.
- Vidare var det mogleg å nytte eksisterande infrastruktur.
- Bygging på eigedomen vil ikkje skape problem for landbruksdrifta rundt.
- Tomta var veleigna til utbygging og fortetting på staden ville ikkje ha negative konsekvensar for miljø, friluftsliv, landbruk eller landskapskvalitetane i området.
- Området har ikkje òndra seg vesentleg sidan sist det vart gitt byggeløyve.
- Eit nytt byggeløyve vil bygge opp under at kommunen framstår som pårekeleg på denne staden, og at det er med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Sak 21/4648 – gbnr 33/13 Jordal

- Eigedomen er frådelt til bebyggelse
- Eigedomen ligg mellom anna bebyggelse, og er dermed eigna for fortetting.
- Tilhøva til vatn og avlaup er avklart;
 - Det vert planlagt for minireinseanlegg
 - Kommunal vassleidning ligg klart inn på eigedomen, og er klar for tilkopling, som vist på kartet under.
- Vidare har Vestland fylkeskommune gitt avkøyringsløyve på vilkår den 08.11.2021. Vedtaket ligg vedlagt.
- Privatrettsleg er eigedomen sikra framføring av tilkomstveg ved tinglyst erklæring.
- Det vart gitt byggeløyve til oppføring av fritidsbustad på 1970-talet.
- Området har ikkje endra seg vesentleg sidan sist det vart gitt byggeløyve.
- Eit nytt byggeløyve vil bygge opp under at kommunen står fram som pårekeleg, og er med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Sak 20/18341- gbnr 305/83 skapar presedens for vidare sakshandsaming. Viss ikkje gbnr 33/13 gis dispensasjon samanlikna med gbnr 305/83, da ligg det føre usakleg forskjellsbehandling.

Administrasjonen opplys at sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand med vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet, er den 19.11.2021 oversendt Statsforvaltaren til endeleg avgjerd.

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:

«I denne saka er det gjeve uttale i frå Statsforvaltaren, Vestland Fylkeskommune og det kommunale landbrukskontoret. Vi har vurdert desse tre opp mot gjeldande kommuneplan og saman med kva krav ei bustadeigedom skal innehelde.

Når det gjeld eigedom, er det opplyst i søknad at denne vart frådelt i 1947. Den har tidlegare hatt status som LNF-spreid bustad, men dette vart endra i kommuneplan for tidlegare Lindås i frå 2019. Det går fram av uttale frå landbrukskontoret at tilflytning til område er viktig.

Administrasjonen er samd i denne vurderinga, men syner her til områda nord for omsøkte eigedom som i kommuneplana er sett av til bustadføremål. Desse kan framleis fortettast meir og har infrastruktur på plass for dette føremålet.

Tiltakshavar har søkt til Fylkeskommunen i Vestland vedkomande ny avkøyrsløse frå fylkesveg, og det går fram av uttale at denne er avslått. Slik ein forstår Fylkeskommunen sin vurdering av avkøyrsløse vil det blir krevjande å få på plass dette for omsøkte eigedom. Når naudsynt infrastruktur ikkje kan opparbeidast for eigedom, vil det ikkje vere føremålstenleg å gi dispensasjon frå LNF-føremålet.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side i denne saka. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av bustad er ikkje oppfylt.»

Vurdering i klageomgangen

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

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

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt.

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

I følgje klagar, så vert ikkje omsyna bak LNF-føremålet vesentleg sett til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum. Tomta aleine gjev ikkje grunnlag for landbruksdrift. Landbruk er positiv til søknaden og tilrår dispensasjon. Grunngevinga er at bustadtomta ikkje gjev nokre negative konsekvensar for Landbruket. Tomta ligg på en haug med fleire frådelt tomter rundt. Myking treng tilflytting av yngre familiar. Eksisterande infrastruktur er tilstades.

Slik Statsforvaltaren fremjar i sin uttale, så vil arealutvikling gjennom plan vere riktig framgangsmåte i saka. Dette sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad, jf. pbl. § 1-1. Alver kommune har med ny KPA 2019-2031 for tidlegare Lindås kommune nyleg vurdert at området skal gå frå LNF-spredd til LNF då området ikkje vart utbygd i tidlegare KPA 2011-2023. At området er satt av til LNF er i tråd med kommunen sitt ønske om arealføremål, der utbygging i form av bustader ikkje skal finne stad og området skal framstå som urørt. Det kan difor ikkje vektleggast at tomta tidlegare er fraskilt til fritidsbustad. Det er boligområder nord i området som er plassert eit par kilometer frå omsøkte tomt, der kommunen har vurdert gjennom plan at det skal vere bustader. Planen, som styringsdokument, vert vesentleg tilsidesett med dispensasjon i saka.

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

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

Klagar er av den oppfatning at fordelane er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Eigedommen vart frådelt med det føremål at den skulle nyttast til fritidseigedom. Eigedommen har vore nytta til fritidsbruk og beslaglegg ikkje urørt areal. Det er personlege interesser som gjer seg gjeldande då tiltakshavar har tilknytning til området og ønskjer å busette seg her.

Statsforvaltaren sin negative uttale synar at ulempene med frådelinga gjer seg gjeldande med stor tyngde. Eigedommen er nyleg vurder i overordna KPA å vere kvalifisert til LNF og ikkje LNF-spredd. Enkeltvis dispensasjonar er uheldig då det ikkje vert vurdert på ei overordna nivå og i ein større samanheng om området egner seg for bustadutvikling. Slik Vestland fylkeskommune uttaler i sin opprinnelege uttale av 10.08.2021, så er ikkje eigedommen sikra trygg skuleveg. Med tanke på at tiltakshavarane utgjør ein yngre familie, så vil ulempene med manglande trygg skuleveg særskilt gjer seg gjeldande. I tillegg er eigedommen spreidd frå andre bustader som gjer eventuelt felles leikeareal mindre tilgjengeleg.

Vidare er det kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege tilhøve og dette har liten vekt.

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

Konklusjon

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

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

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

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

Vidare kan ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfestet kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet¹. Det ble her presisert at forbudet mot usakleg forskjellsbehandling er en begrensing i forvaltningas frie skjønn og retter seg ikkje mot rettsbruken. Ein anførsel om usakleg forskjellsbehandling vil derfor ikkje ha relevans i vurderinga av om vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er tilstades. Anførselen vil måtte avgrensast til «kan» skjønnet, jf. pbl. § 19-2 første ledd første punktum. I utgangspunktet er det opp til kommunen å avgjere om det er sakleg/usakleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Klagar påberoper seg ulovfestet likebehandling for rettsleg og faktisk like saker, der det er gitt dispensasjon for oppføring av bustad frå kommunen. Det vert vist til sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand samanlikna med noverande sak 21/4648 – gbnr 33/13 Jordal. Sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand skapar presedens som skal følgjast.

Administrasjonen er einig med klagar at sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand og noverande sak 21/4648 – gbnr 33/13 Jordal har rettsleg og faktisk likskap. Sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand skapar presedens i saka med den konsekvens at det vil vere usakleg å ikkje gje dispensasjon til omsøkte tiltak.

Administrasjonen ønsker å fremme at kommunen kan snu ein praksis som er uheldig. Det er uheldig å fremje noverande sak på bakgrunn at manglande skuleveg for ein yngre familie. Dette var også tilfellet på gbnr 305/83 Fløksand, men i vår sak er det meir fremtredande grunna den yngre familien og eventuelle framtidige barn. I vår sak er også bustadene meir spredt enn på Fløksand og det vert vanskeleg å finne ein felles leikeplass i området.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.

¹ SOM -2017-1231

7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidareendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Tilleggsinformasjon til dispensasjonssøknad - gbnr 33/13 Jordal	1582893
Dispensasjonssøknad rev 28.06.21 Jordal	1582894
Matrikkelkart	1582895
Kvittering-for-nabovarsel-20210628-1032	1582896
Nabovarsel-20210628-1032	1582897
Trieste-2017-plantegninger-TEK-17-1-etasje	1582898
Trieste-2017-plantegninger-TEK-17-2-etasje	1582899
Trieste-2017-strekfasade-01	1582900
Trieste-2017-strekfasade-02	1582901
Trieste-2017-strekfasade-03	1582902
Trieste-2017-strekfasade-04	1582903
Dispensasjonssøknad for gbnr 33/13 Jordal - bustadbygging	1558949
Kart	1558950
Klage på avslag - gbnr 33/13 Jordal	1624060
Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 33/13 Jordal	1609822
Uttale - Dispensasjonssøknad - oppføring av bustad - gbnr 33/13 Jordal - Alver kommune	1596009

Vedlagte saksdokument:

Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon frå bygging på - gbnr 3313 Jordal	1593006
Fråsegn - Alver - gbnr 33/13 Jordal - oppføring av bustad og garasje - dispensasjon	1591585
Tillatelse til vegtrase over tomt 33/1 Jordal	1640288
Løyve med villkår - avkøyrse for bustad - gbnr 33/13 Jordal	1638792
Klage på avslag i sak som gjeld gbnr 33/13 Jordal	1638786
Klage på avslag til søknad om dispensasjon - GBNR 33/13 Jordal	1638787
Sak 20_18341 - Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 30583 Fløksand	1650113