

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-349/11, FA-L33

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 05.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
009/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og oppretting av ny grunneigedom - gbnr 349/11 lo
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/15507 med saknr. 686/21, datert 15.06.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §33, jf. og plan- og bygningslova §19-2 og føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland.

Utval for areal, plan og miljø 19.01.2022:

Handsaming:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett i påvente av synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 009/22 Vedtak:

Saka vert utsett i påvente av synfaring.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 349/11 lo
Adresse: Ievegen 193, 5917 Rossland
Tiltakshavar/eigar: Per Gjessing Høiland og Grethe Iden
Klagar: Per Gjessing Høiland

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/15507 med saknr. 686/21, datert 15.06.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland og avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom på om lag 1000m2 med eksisterande våningshus – gbnr 349/11 lo.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå punkt 1.2.1 i reguleringsføresegnene i kommunedelplan for Meland, krav om reguleringsplan.

Grunngjeving går fram av saksutgreinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 m vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 349/11.»

Landbrukseigedomen er i følgje matrikkelen om lag 251 mål. Den består av eit våningshus, to landbruksbygningar og eit naust. Det er våningshuset med omkringliggande areal som søkt frådelt til eigen grunneigedom. Våningshuset er oppgjeve å ikkje ha vore i bruk på 40-50 år og treng rehabilitering. Det er sonen til eigar som ønskjer å ta over våningshuset og nytte det til heilårsbustad med eige gards- og bruksnummer.

Gardsbruket er ikkje i drift, men areala vert leigd vekk og drifta. Landbruk opplys den 05.01.2021 at det er nabobruket - gbnr 349/1 som leiger jordbruksarealet på gbnr 349/11. Dei driv med sau. Omsøkt i produksjonstilskot er 16 daa fulldyrka og 1 daa innmarksbeite.

Vidare opplys Landbruk at mesteparten av jordbruksarealet på 349/11 låg brakk i veldig mange år, før noverande eigar overtok. Noverande eigar og nabo som leiger har gjort ein jobb med rydding og gjerding slik at arealet no er komen i drift att. Det må det drenerast noko før arealet vert i fullgod stand, men beitinga som er komen i gang er veldig positivt.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i sak 20/15507 med saknr. 686/21, datert 15.06.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland og avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom på om lag 1000m2 med eksisterande våningshus – gbnr 349/11 lo.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 20/15507 med saknr. 686/21, datert 15.06.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland og avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom på om lag 1000m2 med eksisterande våningshus – gbnr 349/11 lo, er sendt ut den 18.06.2021. Det er gjeve utsatt frist til den 23.07.2021 til å kome med klage på avslaget. Klage vart rettidig mottatt den 21.07.2021 i e-post av 20.07.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø den 19.01.2022, og blir ikkje handsama innan fristen.

Kommunen beklagar lang sakshandsamingsfrist. Bakgrunnen er at klagen ikkje vart oversendt til avdeling Miljø og tilsyn, som handsamar klager etter plan- og bygningslova, før den 01.12.2021. Klagen vert handsama i første moglege møte etter mottatt klage til avdeling Miljø og tilsyn.

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 kommunedelplan for Meland sin arealdel er definert som framtidig bustadområde (B16) og som LNF-føremål. Parsellen som vert søkt frådelt skal nyttast til bustad. Omsøkt areal er avsett til arealføremålet bustad i kommunedelplanen for Meland. Det er krav om at det omsøkte og uregulerte arealet skal inngå i reguleringsplan før oppretting av ny grunneigedom (frådeling) vert tillat, jf. føresegn pkt.1.2.1.

Dispensasjon

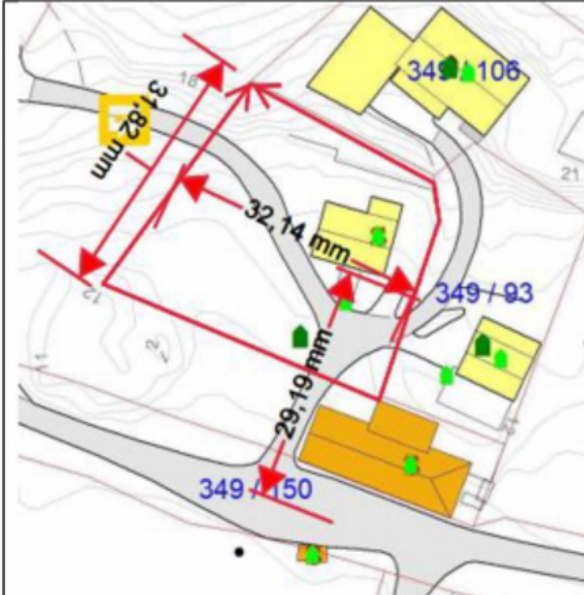
Frådelinga krev ikkje dispensasjon frå arealføremålet bustad da frådelinga er i samsvar med arealføremålet.

Frådelinga krev dispensasjon frå kravet til reguleringsplan i føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland, jf. pbl. §19-2.

Føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland:

«Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder områder for bruk av overskotsmassar og masseuttak etter pbl § 11-7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig idrettsanlegg, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebyggjer etter pbl § 11-7 nr 6, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf § 20-1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11-9 nr 1. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b»

Kart/foto

Oppdatert situasjonskart innsendt 04.03.2021 Bustadområde markert med gult	
	
Omsøkt frådelt areal	Planklart
Dagens grenser for omsøkt parsell med våningshuset – gbnr 349/11	NIBIO pr. 03.01.22. Om lag halvparten av areal avsett til fulldyrka jord (oransje farve), 0,4 dekar, inngår i parsellen.



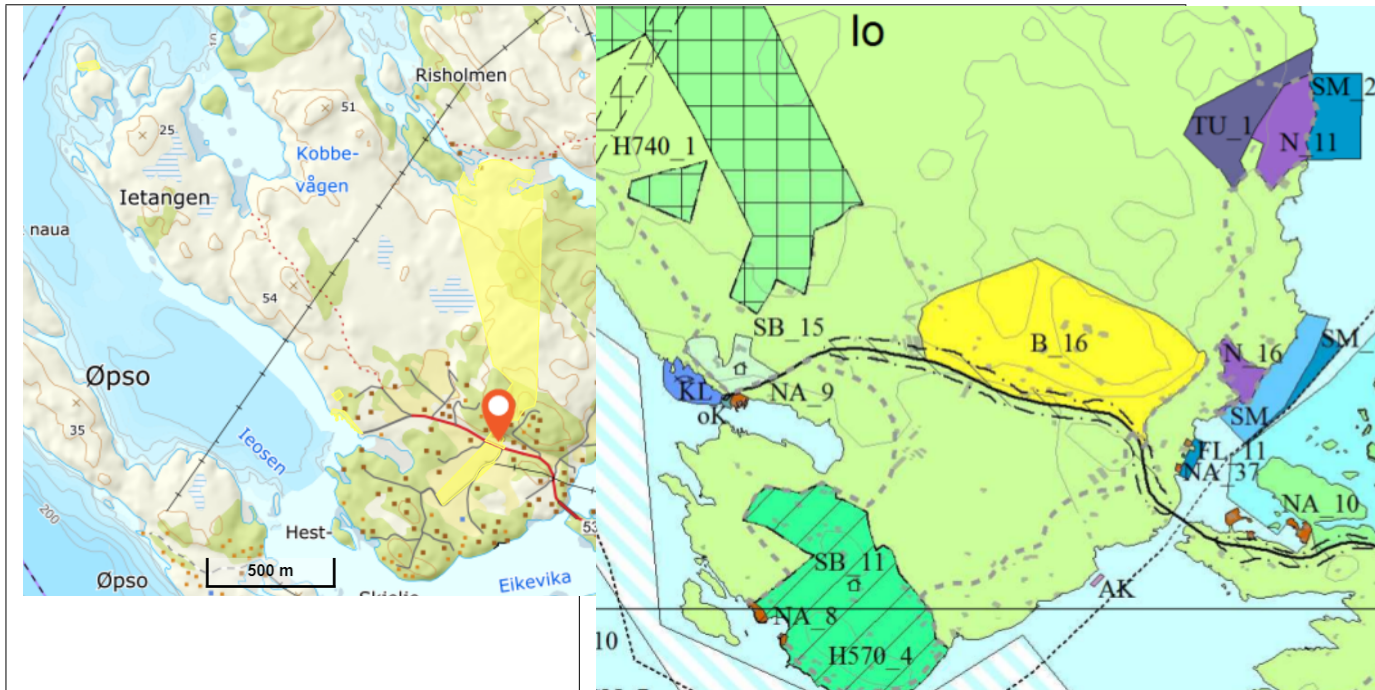
Flyfoto 2011 - jordbruksareal – gbnr 349/11

Flyfoto 2020



Oversikt – gbnr 349/11

Plankart over området. Bustad og LNF-føremål



Uttale frå annan styresmakt

Statsforvaltaren i vestland rår frå at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet i uttale av 04.05.2021. Våningshuset er det einaste våningshuset på gardsbruket. Det er negativt for landbruksinteressa å frådele våningshuset. Dei viser til at plankravet gjer seg gjeldande da både landbruk- og bustadinteressa i området kan vurderast i ein større samanheng.

Vestland fylkeskommune v/avdeling for forvaltning og utgreiing viser til i sin uttale av 29.04.2021 at det må søkjast om og ligge føre godkjent avkøyrsløype etter veglova før det kan gjevast løyve til frådeling etter pbl. §27-4 frå kommunen. Før det kan gjevast løyve etter veglova, må frådelinga vere avklart etter plan- og bygningslova. Vidare vert det opplyst:

«Det vart i 2017 søkt om oppføring av ein reidskapsbod på eigedomen. Statens vegvesen gjorde i samband med den søknaden vurderingar av avkøyrsløypet, og det vart etter dialog med tiltakshavar gjeve eit vedtak om flytting av avkøyrsløype, med vilkår om stenging av eksisterande avkøyrsløype.»

Dersom kommunen godkjenner frådeling av eigedomen må tiltakshavar søke om avkøyrsløype til Vestland fylkeskommune. Vi har ikkje vore på staden for å sjekke høve, men vi kan sjå at det er utfordringar med sikt i avkøyrsløypet. Det kan påreknast eit nytt løyve med same vilkår som vart gjeve frå Statens vegvesen i 2017, som inneheld flytting av avkøyrsløypepunkt.»

Vestland fylkeskommune v/avdeling for kulturarv opplys i sin uttale av 10.05.2021 at våningshuset er Sefrak registrert med raud trekant. Større arbeid med huset er meldepliktig til Vestland fylkeskommune. Frådeling av våningshuset er ikkje meldepliktig.

Landbruksavdelinga i kommune opplys i sin uttale av 31.05.2021 at området er sett av til byggeområde i kommunedelplanen. Reglane om omdisponering og deling i jordlova gjeld ikkje ved søknad om frådeling.

Vatn, avlaup og utvida bruk av avkøyring

Det er i søknadsskjemaet kryssa av for offentleg vatn. Administrasjonen kan ikkje sjå at huset er knytt til offentleg vassleidning. Det er ikkje lagt fram løyve til tilknytning til offentleg leidning eller førehandstilsegn. Kartdata (Gisline) synar at det er privat vatnleidning i hovudvegen. Det ligg ikkje føre opplysningar om parsellen kan knytte seg til privat vatn eller om det er tilstrekkeleg vatn til parsellen. Parsellen er ikkje sikra lovleg vassforsyning i samsvar etter pbl. §27-1.

Det er lagt fram positiv førehandstilsegn om avløpsløyving for parsellen frå kommunen. Førehandstilsegn frå kommunen redegjør for kommunen sitt syn på ein eventuell søknad, men gjev ikkje same rettsverknader som eit vedtak etter plan- og bygningslova og forureiningslova. Avlaupsløyving er opplyst å vere minirensanlegg med utslepp til bekk med heilvassføring. Parsellen kan få godkjent omtalte avlaupsløyving på nærare vilkår. Dei privatrettslege tilhøve knytt til ein slik søknad er det ikkje redegjort for. Parsellen er ikkje sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2 med førehandstilsegn, men det er sannsynleggjort at slikt løyve vert gitt på nærare vilkår av kommunen.

Det er i søknaden opplyst at det er gjeve godkjenning for flytting av avkøyrsla. Det vart i 2017 søkt om oppføring av ei reiskapsbu på eigedomen. Statens vegvesen gjorde i samband med den søknaden vurderingar av avkøyrslspunktet. Etter dialog med tiltakshavar vart det gjeve eit vedtak om flytting av avkøyrsl og med vilkår om stenging av eksisterande avkøyrsl. Det ligg ikkje føre opplysningar om dette er gjort. Vestland Fylkeskommune opplys at det kan påreknast eit nytt løyve med same vilkår som vart gjeve frå Statens vegvesen i 2017. Dette betyr at avkøyrslpunkt vert flytta. Parsellen er ikkje sikra lovleg avkøyrsl i samsvar med pbl. §27-4.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Avslaget byggjer på fleire faktafeil. Det ligg ikkje føre jordbruksomsyn i høve fulldyrka mark. Gardsbruket har ikkje vore drive på meir enn 50-60 år. Gardsbruket er ikkje egna til ny jordbruksaktivitet. Det framstår som uforståeleg at det må søkjast om dispensasjon for eit hus som har vart oppført på 1800 talet. Statsforvaltaren byggjer si negative uttale på ei generell tilnærming til saka samt utanforliggjande omsyn. Statsforvaltaren har ein stor distanse til saka utan å kjenne til dei konkrete forhold.

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 ved søknad om dispensasjon:

«Søknad om dispensasjon skal vera grunngjeven jf. Pbl § 19-1. Motteken søknad om dispensasjon er ikkje godt grunngjeven. Kommunen har vurdert å avvise søknaden på grunn av denne mangelen, men har valgt å handsame saka.

«Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1–8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

I denne saka har Statsforvaltaren i Vestland rådd frå at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet. Våningshuset som er søkt delt frå ligg i område sett av til formål bustad, men med plankrav. Store deler av same eigedom ligg med LNF-formål. Ei frådeling av einaste våningshuset på eit gardsbruk er etter Statsforvaltaren sitt syn negativt for landbruksinteressene. Deler av området som skal delast ifrå er også registrert som fulldyrka areal i markslagkart. Statsforvaltaren si vurdering er at landbruksinteressene er eit tema som bør vurderast i plansamanheng, slik at ein kan få dei beste løysingane for både bustadfeltet og landbrukseigedomen. Administrasjonen er samd med Statsforvaltaren si vurdering.

Omsynet bak krav om regulering går ut på å sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Dette gjennom ein open og samordna prosess der både offentlege og private partar får uttala seg.

Oppretting av ny grunneigedom til uendra bruk er i samsvar med arealformålet i kommunedelplanen. Oppretting av ny grunneigedom vil til ein viss grad endre på dei visuelle kvalitetane i området dersom det vert kravd ny avkøyring. Elles medføre ikkje ei deling endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge bortsett frå at tryggleiken i avkøyrsla vil verta betre dersom det vert bygd ny avkøyring.

Bruket er ikkje i sjølvstendig drift, men areala vert leigd vekk. At våningshus og driftsbygning er utlagt til bustadføremål vil sjølvstendig ha betydning for framtidig drift, men så lenge det ikkje er sett i gong noko reguleringsprosess vil bruken til vera som før. Arealbruken i området rundt tunet er etablert med at bygningane er der, så det er lite sannsynleg at ei frådeling vil skapa problem for framtidig planlegging.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordeler og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper. At det er ein fordel for søkjar å få frådelt huset før sonen skal rehabilitere det er fordel for søkjar, men kan også sjåast på som ein fordel for samfunnet ved at det då er større moglegheit for at

huset vert tatt vare på.

Ulempene ved å gje dispensasjon er at vedtaket kan skape presedens og eit forventningspress på at ein skal få løyve til å gjera andre tiltak på eigedomen.

Ved å gje dispensasjon oppnår ein ikkje den opne og samordna prosessen som ei regulering vil innebera.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå kravet om regulering for etablering av ny grunneigedom ikkje er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå punkt 1.2.1 i føresegna om krav om reguleringsplan ikkje er stetta. Dette i lag med Statsforvaltaren sin uttale der han rår frå at det vert gjeve dispensasjon gjer at ikkje vert gjeve dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom.»

Vurdering ved søknad om oppretting av ny grunneigedom:

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

Aktuell parsell av eigedomen 349/11er sett av til framtidig bustadområde i kommunedelplan for Meland (tidlegare kommuneplan for Meland). Bruken av arealet er oppgjeve til å vera bustad.

Kulturavdelinga i fylkeskommunen har hatt saka til uttale og har uttalt seg meir generelt om rehabilitering av huset som er registrert i Sefrak (Sekreteriatet for registrering av faste kulturminne i Noreg). Dei kjem ikkje med innvendingar til frådeling.

Før det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom må tomta vera sikra lovleg avkøyrsløse frå offentlig veg jf. pbl 27-4 og veglova §§40-43. I og med at omsøkt areal ikkje er regulert vil det krevja utvida bruk av avkøyrsløse mot fylkesvegen eller ny avkøyring slik det vart gjeve løyve til i 2017. Det er

ikkje lagt fram slikt løyve.

Det er ikkje lagt fram løyve til påkopling til kommunalt vatn slik det er kryssa av for i søknadsskjemaet.

Når det ikkje føreligg avkøyrsløyve og det ikkje er lagt fram dokumentasjon på at parsellen er sikra lovleg vassforsyning kan ikkje kommunen gje løyve til deling.»

Vurdering i klageomgangen

Frådelinga krev dispensasjon frå kravet til reguleringsplan i føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland, jf. pbl. §19-2.

Det administrative avslaget er datert 14.06.2021 og sendt ut den 18.05.2021. Pbl. §19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser. Tidlegare pbl. §19-2 fjerde ledd er oppheva. Bestemmelsen sa at det ikkje bør gis dispensasjon dersom ein direkte berørt statleg eller regional mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Bestemmelsen er oppheva då den ikkje lenger er nødvendig sidan omsyna til dei nasjonale og regionale interessa er ein del av pbl. §19-2 første ledd.

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

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

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

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak plankravet. Plankravet gjeld kravet til reguleringsplan før det kan opprettast ny grunneigedom. Omsynet bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Infrastruktur vert løyst i plan ved at det gis løysning på veg/avkøyrsløp, vatn og avlaup. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og

medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1.

Parsellen er ikkje sikra lovleg vassforsyning i samsvar etter pbl. §27-1. Parsellen er ikkje sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2 med førehandstilsegn, men det er sannsynleggjort at slikt løyve vert gitt på nærare vilkår av kommunen. Parsellen er ikkje sikra lovleg avkøyrsløp i samsvar med pbl. §27-4. Veg/avkøyrsløp, vatn og avlaup er viktig infrastruktur som vert løyst i plan.

Vidare er frådelling av einaste våningshuset på gardsbruket. Utan våningshus på garden, vil dette vere negativt for landbruksinteressene. Dette gjeld særleg viss det er ønskeleg å starte opp drifta av garden igjen. Deler av området som skal delast ifrå er også registrert som fulldyrka areal i markslagkart (NIBIO). Det er uheldig å dele frå areal definert som fulldyrka jord til bustad. Det er eit overordna nasjonal mål å ikkje bygge ned landbruksareal då areala vil ha ein viktig verdi for landbruket både no og i framtida. Landbruksinteressene vil vere ein del av den prosessen plankravet kan avklare. På denne måten kan ein oppnå rett løysing for både bustad- og landbruksinteressa i området.

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

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

Klagar er av den oppfatning at fordelane er klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Eigedommen vart frådelt med det føremål at den skal nyttast til bustad i tråd med arealføremålet bustad. Våningshuset er etablert og beslaglegg ikkje urørt areal.

Statsforvaltaren sin negative uttale synar at ulempene med frådelinga gjer seg gjeldande med stor tyngde. Landbruksinteressene vil vere ein del av den prosessen som plankravet kan avklare. Med plan oppnår ein rett løysing for både bustadfeltet (B16) og landbrukseigedommen – gbnr 349/11.

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 grunngjeven 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.

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

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

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

Vidare kan ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad er ein del av «kan» vurderinga til kommunen, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet.

Det er fare for presedens i saka. Nedlagte gardsbruk og ubeboelige våningshus er det fleire av i kommunen. Dersom ein opnar opp for dispensasjon i slike saker, så vil ikkje landbruksinteressa og bustadinteressa samt vatn, avlaup og veg/avkøyrsl, bli avklart i reguleringsplan. Det vil føre til eit press på å få frådelt gamle våningshus utan reguleringsplan, og med enkeltvise dispensasjonar. Dette vil også kunne føre til krav om likebehandling og uheldig presedensverknad for framtidige saker.

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

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

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

1. Parsellen er sikra lovleg vassforsyning i samsvar med pbl. §27-1
2. Parsellen er sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2.
3. Parsellen er sikra lovleg avkøyrsl i samsvar med pbl. §27-4.

Atter subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades slik at klage på avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom skal handsamast

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering, jf. pbl. §26-1.

Søkjer ønsker å frådele parsellen med det føremål å rehabilitere våningshuset for så å nytte det som heilårsbustad. Parsellen er ikkje sikra lovleg vassforsyning i samsvar etter pbl. §27-1. Parsellen er ikkje sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2 då det ikkje ligg føre godkjent løyve. Førehandstilsegn er ikkje tilstrekkeleg. Parsellen er ikkje sikra lovleg avkøyrsløp i samsvar med pbl. §27-4. Dette er forhold som skal vere på plass ved søknad om frådeling, jf. pbl. §§27-1, 27-2 og 27-4.

Da vatn, avlaup og avkøyrsløp ikkje er dokumentert sikra, så vil dette vere i strid med pbl. §§27-1, 27-2 og 27-4 og i strid med dei omsyna som ligg bak oppretting av ny grunneigedom, jf. pbl. §26-1.

Søknad om oppretting av ny grunneigedom vert avslått, jf. pbl. §26-1.

Atter atter subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades og at det kan opprettast ny grunneigedom:

Dersom APM vel å gje løyve til oppretting av ny grunneigedom, ber administrasjonen om at løyve gis på vilkår at:

1. Vilkår i dispensasjonsvedtak er stetta.
2. Oppmålingsforretning kan ikkje finne stad før vilkår i dispensasjonsvedtak er stetta.

Konklusjon

Det er kommunen 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.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.

2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

04.03.2021	Supplerande informasjon og dokumentasjon - gbnr 349/11 lo	1522579
04.03.2021	Supplerande informasjon og dokumentasjon - gbnr 349/11 lo	1522579
04.03.2021	levegen 193 situasjonskart med avstander (2)	1522582
04.03.2021	levegen 193 situasjonskart med avstander (2)	1522582
04.03.2021	Førehandstilsegn avløpsløysing - gbnr 349/11 lo (1)	1522581
04.03.2021	Førehandstilsegn avløpsløysing - gbnr 349/11 lo (1)	1522581
04.03.2021	E-post	1522580
04.03.2021	E-post	1522580
28.01.2021	Førehandstilsegn avløpsløysing - gbnr 349/11 lo	1504885
28.01.2021	Førehandstilsegn avløpsløysing - gbnr 349/11 lo	1504885
10.09.2020	Søknad om oppretting av grunneigedom - gbnr 349/11 lo	1443723
10.09.2020	Søknad om oppretting av grunneigedom - gbnr 349/11 lo	1443723
10.09.2020	Følgeskriv	1443724
10.09.2020	Følgeskriv	1443724
10.09.2020	Opplysningar gjeve i nabovarsel	1443725
10.09.2020	Opplysningar gjeve i nabovarsel	1443725
10.09.2020	Kart	1443726
10.09.2020	Kart	1443726
29.04.2021	Uttale - frådeling våningshus - dispensasjon frå krav til reguleringsplan - gbnr 349/11 lo	1551124
29.04.2021	Uttale - frådeling våningshus - dispensasjon frå krav til	1551124

	reguleringsplan - gbnr 349/11 lo	
25.03.2021	Dispensasjonssøknad - gbnr 349/11 lo	1533640
25.03.2021	Dispensasjonssøknad - gbnr 349/11 lo	1533640
18.06.2021	Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 349/11 lo	1573917
18.06.2021	Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 349/11 lo	1573917
15.06.2021	levegen 193 situasjonskart med avstander (2)	1574814
15.06.2021	levegen 193 situasjonskart med avstander (2)	1574814
31.05.2021	Uttale frå landbruk - gbnr 349/11 som gjeldt fradeling av gammalt våningshus i område avsett til byggjeområde	1564379
31.05.2021	Uttale frå landbruk - gbnr 349/11 som gjeldt fradeling av gammalt våningshus i område avsett til byggjeområde	1564379
11.05.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 349/11 - Alver kommune	1557286
11.05.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 349/11 - Alver kommune	1557286
05.05.2021	Uttale - gbnr 349/11 lo - oppretting av grunneigedom - dispensasjon	1553997
05.05.2021	Uttale - gbnr 349/11 lo - oppretting av grunneigedom - dispensasjon	1553997
21.07.2021	Klage på avslag i fradelingssak - ber om at søknaden vurderes på nytt - gbnr 349/11 lo	1591696
21.07.2021	Klage på avslag i fradelingssak - ber om at søknaden vurderes på nytt - gbnr 349/11 lo	1591696
10.01.2022	Stadfesting på at klagen ikke omfattar klage på vedtak	1666048
10.01.2022	Stadfesting på at klagen ikke omfattar klage på vedtak	1666048
05.07.2021	Klage på gebyr for fradelingssak for gbnr 349/11 lo	1586398
05.07.2021	Klage på gebyr for fradelingssak for gbnr 349/11 lo	1586398