



Tilleggsinnkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 20.09.2023
Møtestad: Kommunehuset, Frekhaug
Møtetid: 08:45 - 17:00

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.

Synfaring:

Kl. 08:45 Avreise frå Frekhaug v/Kiwi
kl. 09:00 sak 115/23 gbnr 137/259 Alver

Møtestart kl. 10:00

Sakliste

Saknr	Tittel
128/23	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for anneks til fritidsbustad - gbnr 474/17 Olsvoll
129/23	Klage på dispensasjon for oppføring av naust med etablering av kai - 214/73 Fyllingsnes
130/23	Klage på løyve til oppretting av ny grunneigedom for bustad - gbnr 102/8 Vabø

12. september 2023

Anne Grete Eide
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-474/17, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 11.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
128/23	Utval for areal, plan og miljø	20.09.2023

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for anneks til fritidsbustad - gbnr 474/17 Olsvoll
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

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

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

Vedtaket av 22.06.2023 vert oppretthalden og lyder:

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

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

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

Nytt vedtak i saka skal lyde:

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

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

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 661/23

Tiltak: Oppføring av anneks

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 474/17 Olsvoll

Adresse: Radøyvegen 830, 5938 Sæbøvågen

Tiltakshavar/eigar: Alf Omar Olsvoll sidan 11.04.1997

Klagar: Tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 22.06.2023 om avslag på søknad om dispensasjon for anneks til fritidsbustad. Anneks er ein frittstående bygning som nyttast til beboelse utan å vere ei sjølvstendig bueining. Annekset med soverom er omsøkt då hytta er opplyst å ha liten plass.

Vedtaket av 22.06.2023 har følgjande ordlyd:

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

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Det ligg føre ei sak frå august 2023 hos avdeling Miljø og tilsyn om mogleg ulovleg tilkomst i høve etablert avkøyrsløp og internveg – gbnr 474/17 Olsvoll. Det er ikkje gjort vidare arbeid i denne saka. Då verken tilkomst, avkøyrsløp og parkering vert endra med tiltaket, så vil ikkje denne moglege ulovlegheitsaka vere av interesse for noverande klagehandsaming.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål LNF for oppføring av frittstående anneks på fritidseigedom. I matrikkelen er eigedomen opplyst å vere 1780m².

Annekset er på teikningane opplyst å vere 30m² (5*6m) og å innehalde soverom.

Soverom er rom for varig opphald, jf. byggt teknisk forskrift (TEK1) § 1-3 bokstav l). Etter plan og bygningslova (pbl.) § 29-4 tredje ledd bokstav b), så er ikkje rom for varig opphald «mindre tiltak» etter bestemmelsen. Då tiltaket er plassert 1 meter frå nabogrensa til gbnr 474/17, så vil det vere krav til nabosamtykke eller dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 om avstandskrav på minimum 4 meter frå tiltaket til naboeigedom - gbnr 474/4.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 22.06.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 22.06.2023 er sendt ut den 23.06.2023.. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 14.07.2023.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

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

sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019, er definert som LNF. LNF står for landbruks- natur og friluftsføremål. Hovudføremålet LNF består av landbruk, natur og friluftsføremål. Friluftsområde er difor ein del av hovudføremålet LNF, jf. pbl. § 11-7 om arealføremål. Ved en inkurie (openbar feil), er det skrevet i løyvet under vurdering at friluftsområde er eit underføremål. Dette er korrigert i klageomgangen.

Retningsgivande for regulert byggeområde for fritidsbustad, er at det ikkje skal oppførast anneks, kommuneplanens føresegn 4.12.4.

Retningsgivande for utnyttingsgrad for fritidsbustad er føresegn 3.1.2 om fritidsbustad, der fritidsbustad, uthus og parkering kan ha samla bruksareal (BRA) inntil 150 kvm og bygd areal (BYA) inntil 170 kvm, inkludert 36 kvm parkering. I vår sak er ikkje storleiken på hytta opplyst forutan at den er liten. Annekset er opplyst å vere 30m². Eigedomen er stor med nesten 2 mål. Kommunen legg til grunn at fritidsbustad og anneks held seg innafor retningsgivande mål for utnyttingsgrad, jf. føresegn 3.1.2.

Verken føresegn om forbodet om å føre opp anneks eller utnyttingsgrad, gjelder direkte i saka då annekset skal førast opp i eit uregulert område som er avsett til LNF føremål. Føresegna er retningsgivande for om tiltaket held seg innafor dei krav som settast og moment i vurderinga om det skal gis dispensasjon.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformål LNF.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Statsforvaltaren i vestland og Vestland fylkeskommune. Dei har ikkje komme med merknadar.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.03.2023

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense oppgitt å vere 1 meter, men avstand synast ikkje på situasjonsplanen vedlagt søknaden. I klageomgangen er det sendt inn målsatt situasjonsplan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere over 50 meter, men synast ikkje på situasjonsplanen vedlagt søknaden. I klageomgangen er det sendt inn målsatt situasjonsplan. Ved søknad om tiltak, er det krav til målsatt situasjonsplan som viser plassering av annekset minimum 50 meter frå senterlinje fylkesveg. Dette ligg ikkje føre.

Dersom det i etterkant viser seg at tiltaket er plassert nærare 50 meter frå senterlinje fylkesveg, så krev dette dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg. Dersom plasseringa av annekset vert endra, så vil det krevje ny søknad om dispensasjon frå LNF føremålet då dispensasjon gis til eit konkret tiltak med fastsett plassering.

Mønehøgda på annekset er opplyst å vere 2,8m.

Vatn og avløp (VA)

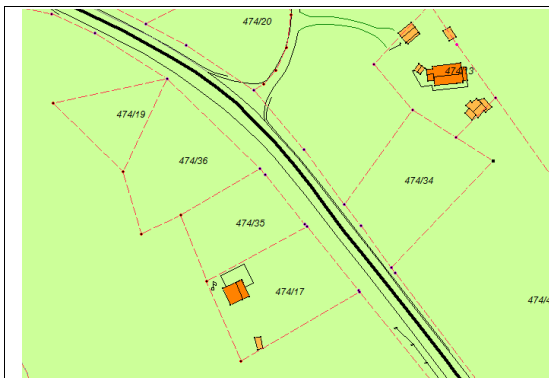
Bygget skal ikkje ha innlagt vatn eller avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

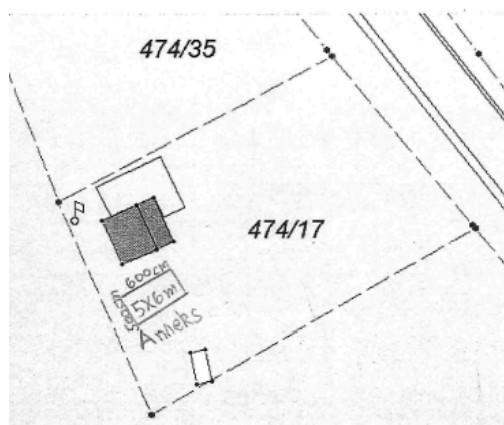
Tilkomst, avkøyrsløp og parkering vert ikkje endra.

Kart/foto

Oversikt kommuneplan LNF – gbnr 474/17	Ortofoto 2020
--	---------------



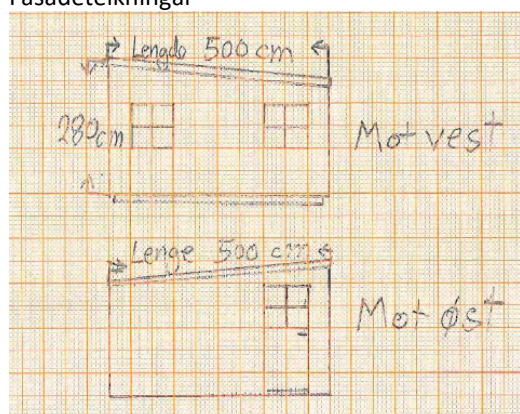
Situasjonsplan vedlagt søknaden



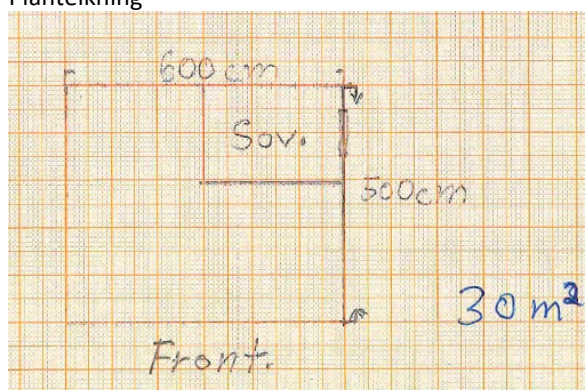
Situasjonsplan vedlagt klagen – målsatt



Fasadeteikningar



Planteikning



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Gbnr 474/17 er en fritidseiendom som er utskilt fra hovedgården gbnr. 474/4 som er en slektsgård, min bestefar skilte ut denne tomten til min far som bygget hytten i 1960/61

Vi er omgitt av LNF på hovedgården, men det er ikke drift på den, men det slippes sauer fjtt fra andre gårder, vi har heller ingen stengjer så vi har sauer helt inntil hytteveggen, noe vi setter pris på når vi er på "landet"

I avslaget for disp. legges det vekt på konsekvenser som helse, miljø, trygghet og tilgjengelighet, det blir ingen endring på det forhold til hva vi søker på.

Det nevnes også at man må unngå uheldig fortetting og disponering av areal som kan nyttes og har kvaliteter innen natur og friluftsliv

Det er ingen annen hytte i nærheten og annekset ønskes å bygges nær hytten, og vi vil på ingen måte forringe natur eller friluftsliv.

Området er veldig kupert med mye steinkauser og skrått, ikke egnet som dyrkbart.

Ønsket om å få bygget dette annekset er at hytten er liten og vi er blitt fler og trenger sårt et rom til, vi kan redusere størrelsen på om ønskelig eller søke disp. å få bygget ut et rom på eksisterende hytte.

Vi er nå 4 generasjon Olsvoll på hytten så kjekt om det er plass til alle.

Område rundt oss holder vi på beste måte for turfolk og dyreliv.

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

VURDERING

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det

første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, eller lova sin føremålsbestemmelse, ikkje verta vesentleg sett til side, og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

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

«Dispensasjon frå LNF-område

Omsynet bak LNF-føremålet er å verna om samfunnsinteressene knytt til landbruk, natur og friluftsliv og unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I samsvar med føresegn 3.4.1 i kommuneplanen er det i LNF-områda berre opna for å etablera tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

I arealformål LNF skal ein unngå uheldig fortetting og omdisponering av areal som kan nyttast og har kvalitetar innan natur og friluftsliv. Underføremålet friluftsområde har som føremål å halde oppe sin bruksverdi for ålmenta sine friluftsinteresser og si rolle som landskapsverdi. Områder med arealføremålet LNF skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv slik at oppstykking og tap av kulturlandskap unngås.

Innanfor arealformål LNF skal kvalitetane i området sikrast blant anna gjennom ei

restriktiv haldning til inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og

anlegg, og til andre inngrep i landskapet.

Oppføring av nye bygningar i LNF område kan bidra til å forringe kulturlandskapet og friluftslivsinteresser.

Eit positiv vedtak om dispensasjon vil også kunne gje presedens for andre tilsvarande eigedomar i området og på den måten få ei uheldig utvikling av LNF området som ikkje er i tråd med vedteken kommunedelplan.

Det er kommunen si vurdering at det omsøkte tiltaket vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side og at fordelande ikkje er større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen er ikkje oppfylt. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF ikkje er oppfylt.»

Vurdering i klageomgangen

Ved handsaming av søknaden vart det vurdert at omsynet til arealføremål LNF vert vesentleg sett til side ved oppføring av enkeltstående bygningar samt at det ikkje klart er fleire fordelar enn ulemper med å gje løyve til tiltaket. Bakgrunnen var at i området, som i kommuneplanen er avsett til arealføremål LNF, så skal kommunen prioritera i eit langsiktig perspektiv. Dette for å unngå oppstyking og tap av kulturlandskap.

I klageomgangen har kommunen sett på saka på nytt.

Retningsgivande for regulert byggeområde for fritidsbustad, så skal det ikkje oppførast anneks, kommuneplanens føresegn 4.12.4. Kommunen viser til at det er lite hensiktsmessig å tillata oppføring av anneks i LNF område når kommuneplanen har tatt stilling til at det ikkje skal tillatast for regulert byggeområde for fritidsbustad. Tiltaket er innafor retningsgivande mål for utnyttingsgrad, føresegn 3.1.2.

Verken føresegn om forbodet om å føre opp anneks eller utnyttingsgrad, gjelder direkte i saka då annekset skal førast opp i eit uregulert område som er avsett til LNF føremål. Føresegna er retningsgivande for om tiltaket held seg innafor dei krav som settast i vurderinga om det skal gis dispensasjon.

Vidare er annekset på 30m² og skal oppførast på bebygd fritidseigedom i LNF område. Det vert ikkje auka bruk av området eller eigedomen med tiltaket. Oppstyking av kulturlandskap, som bidrar til forringing av kulturlandskap og friluftsinnteresser, er tilstades. Dette fordi området rundt klagars eigedom er eit LNF område med liten bebyggelse og ytterlegare bygg på klagars eigedom vil bidra til meir nedbygging av eigedomen og området rundt. Samtidig så er det den etablerte fritidsbustaden som først og fremst byggjer ned fritidseigedomen og ikkje eit mindre anneks.

Det er ingen nye opplysningar i saka i klageomgangen. Det er imidlertid kommune sitt syn at det er lagt til grunn ei for streng vurdering av dei rettslege vilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd med utgangspunkt i den konkrete søknaden, sjå drøftinga ovanfor.

Etter dette er omsyna bak LNF føremålet ikkje vesentleg tilsidesett og ulempene med tiltaket i eit LNF område er små samanlikna med fordelane for klagar, sjølv om klagars personleg omsyn i utgangspunktet har lite vekt. Dei rettslege vilkåra for dispensasjon er tilstades, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Kommunen står da igjen med «kan» skjønnet i pbl. § 19-2 første ledd og spørsmålet om det skal gis dispensasjon eller ikke. «Kan» inneberer eit fritt forvaltningsskjønn med utgangspunkt i det kommunale sjølvstyret. Det er kommunen som bestemmer om det skal gis dispensasjon eller ikkje når dei rettsleg vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Det er kommunen si oppfatning at det i denne klagesaka, så er det Utval for areal, plan og miljø (APM) som skal fatte vedtak om det skal gis dispensasjon eller ikkje i tråd med «kan» skjønnet i pbl. § 19-2 første ledd.

Innafor «kan» skjønnet kommer også spørsmålet om tiltaket fører til presedens, dvs. om eit løyve vil føre til krav om likebehandling for seinare saker. Presedens er i hovudsak forbehold dei tilfelle kor ein ubebygd eigedom vert bebygd til dømes med ein fritidsbustad. Eit anneks på ein allereie bebygd fritidseigedom med fritidsbustad, vil etter kommunen sitt syn ikkje medføre presedens då det i hovudsak vil vere ønsket om å byggje fritidsbustad/bustad på ubebygde tomter i LNF området og ikkje oppføring av anneks.

Konklusjon

På bakgrunn av drøftinga ovanfor, så legger administrasjonen fram to vedtak til APM. Eit vedtak tar ikkje klagen til følge da kommunen veljar å ikkje gje dispensasjon og avslaget vert oppretthalden. Det andre vedtaket tar klagen til følge og kommunen veljar å gje dispensasjon på vilkår som skal vere stetta ved søknad om tiltak.

Begge dei alternative vedtaka er basert på at kommunen «kan» ikkje velje eller velje å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 første ledd då dei rettslege vilkåra for dispensasjon er tilstades, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Mynde til å gje dispensasjon eller ikkje i klageomgangen, er lagt til politisk nivå. Det er Utval for areal, plan og miljø (APM) som fattar vedtak i klagesaka i tråd med «kan» skjønnet.

Aktuelt regelverk

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

- vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
 7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
 8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
 9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
 10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
 11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

14.07.2023	Klage på avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 474/17 Olsvoll	1966506
14.07.2023	Dispensasjonskart	1966507
26.06.2023	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 474/17 Olsvoll	1950642
05.05.2023	Søknad om dispensasjon - gbnr 474/17 Olsvoll	1922173
05.05.2023	Situasjonskart	1922174
14.03.2023	Søknad om dispensasjon - gbnr 474/17 Olsvoll	1896708
14.03.2023	Teikning	1896709
14.03.2023	Situasjonskart	1896710
14.03.2023	Kvittering for nabovarsel	1896711
15.05.2023	Avstand til nabogrense og offentlig veg - gbnr 474/17 Olsvoll	1927576

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-214/73, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 11.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
129/23	Utval for areal, plan og miljø	20.09.2023

**Klage på dispensasjon for oppføring av naust med etablering av kai - 214/73 Fyllingsnes
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

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

Nytt vedtak i saka vert likelydande som vedtaket av 11.09.2022:

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

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

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Politisk saknr. (APM) 043/23

Tiltak: Naust med kai

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: 214/73 Fyllingsnes

Tiltakshavar/eigar: Frode Løndal

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Synfaring: APM har vore på synfaring den 15.03.2023

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø (APM) av 15.03.2023 om dispensasjon frå byggegrense mot sjø og frå arealføremålet LNF for å føre opp eit naust med kai og båtopptrekk.

Vedtaket av 15.03.2023 har følgjande ordlyd:

«Klagen på avslag vert teken til følgje og tidlegare vedtak i saka av 11.09.2022 vert oppheva. Det vert gjeve dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 frå byggegrense mot sjø og frå arealføremålet LNF for å føre opp eit naust med kai og båtopptrekk som omsøkt på gbnr 214/73 Fyllingsnes.

Grunngjeving for vedtaket:

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

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

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

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

Det er søkt om løyve til tiltak i tillegg til dispensasjon. Dersom utvalet snur saka og gir dispensasjon og denne vert oppretthalden i klageomgangen, så skal saka tilbake til administrasjonen for vidare handsaming av søknad om løyve.

Historikk

Det var søkt om dispensasjon i frå byggegrense mot sjø og i frå arealføremålet LNF for å føre opp eit naust med kai og båtopptrekk. Det vart også søkt om løyve til tiltaket. Kommunen gav den 11.09.2022 avslag på søknaden med sak.nr. 972/22. Vedtaket vart påklaga av tiltakshavar med påfølgande politisk handsaming.

Saka har vore handsama av APM tidlegare.

Første gang handsaming utsette saka for synfaring i møte den 08.02.2023.

«Utval for areal, plan og miljø 08.02.2023:

Handsaming:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Ber om utsetting for synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 030/23 Vedtak:

Ber om utsetting for synfaring”

Andre gang handsaming var i møte den 15.03.2023. APM var på synfaring i forkant av møtet. APM tok klagen frå tiltakshavar til følge og dispensasjon frå byggegrense mot sjø og frå arealføremålet LNF for å føre opp eit naust med kai og båtopptrekk.

«Utval for areal, plan og miljø 15.03.2023:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

APM- 043/23 Vedtak:

Det er vedtaket av 15.03.2023 med saknr. 043/43 frå APM som noverande klageomgang skal handsame.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø (APM) med saknr 043/23, datert 15.03.2023.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtaket av 15.03.2023 er sendt ut den 27.04.2023. Klagen, datert 21.05.2022, er rettidig mottatt (innan rett tid). Uttale til klage frå tiltakshavar er rettidig mottatt.

Vidare sakshandsaming

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

Saksutgreiing

Saka anses som kjent for sakens partar, herunder planstatus, dispensasjon, uttaler og kart/foto. Kommunedirektøren viser til den saksutgreiinga som er gjeve i saksframlegget til APM i møte den 08.02.2023 og 15.03.2023.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Statsforvaltaren i Vestland klagar på Alver kommunen sitt vedtak i møte 15.03.2023, sak 043/23. Grunngjeving Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå,

omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer 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 svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»

Omsøkt naust skal ligge på eit tynt belte mellom veg og sjø. Landskapet er bratt opp mot veg og det ligg ein del naust og hus og hytter, spreidd langs sjøen her. Det er uklart om eksisterande brygger er lovleg oppført, men ny betongkai, naust og båtopptrekk vil uansett gi eit meir bygd preg og påverke grønstuktur og landskap sett frå sjø. Det er ikkje klart kva inngrep som er naudsynt for å etablere båtopptrekk. Vi viser til at både LNF-formål og strandsona i utgangspunktet skal vere ubyggd. Vi er ikkje samd med APM om at området ikkje vil bli meir privatisert, sjølv om arealet på land ser ut til å ha liten friluftsverdi.

Statsforvaltaren viser til at tidlegare Lindås kommune ligg i sone 2 i dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det mye til for å dispensere frå byggeforbodet i strandsona. Statlege planretningslinjer for ei differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen er klare på at tiltak i strandsona skal planleggast, mellom anna for å hindre ein bit for bit utbygging av strandsona. Dette er særleg viktig i områder med stort byggepress. Vi vurderer at Fyllingsnes er eit område med press på strandsona. Statsforvaltaren meiner på den bakgrunn at det er viktig at ein ikkje gjer dispensasjon for nye naust i dette området. Eventuelle areal for oppføring av nye naust må vurderast samla i kommuneplanen. Vi viser til strandsona skal planleggast heilskapleg og i eit langsiktig perspektiv.

Statsforvaltaren finn etter dette å måtte klage på Alver kommunen sitt vedtak i møte 15.03.2023, sak 043/23. Statsforvaltaren vurderer at omsyn til nasjonale interesser i strandsona vert vesentleg satt til side i denne saka. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane er større enn ulempene i denne saka. Statsforvaltaren 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.»

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Me viser til klage frå Statsforvaltaren i Vestland datert 21/05-2023 i ovannemnte sak og gjer her tiltakshavar sin uttale til denne. Saka er godt opplyst og me reknar med at alle dokument ligg ved saka, våre vurderingar kjem godt fram der.

Me ynskjer først å understreka at tiltakshavar er sterkt undrande til vurderingane som er gjort i klagen og at påstandar i klagen vert framstilt som det einaste faktum av statsforvaltaren. Me minnar om at politisk utval i Alver kommune har vore på befaring på og kjenner både saka og dei faktiske forhold best. Etter ein grundig prosess landa utvalet på å gje dispensasjon.

Me stillar oss undrande til at Statsforvaltaren, uten samme befaring og kjennskap til staden, ved eit enkelt pennestøk kan skyva vekk den politiske vurderinga og slå fast det stikk motsette som gjeldande faktum. Vår vurdering er at politisk utval har vore grundige, nøye og til slutt riktige i si vurdering og ein må kunne leggje til grunn at eit fleirtal frå utvalet då må verte høyrd. Lokaldemokrati og lokal styring skal lyttast til, og at ein sakshandsamar stasjonert langt frå det aktuelle området skal kunne ha så stor inngripen i folks liv utan å reelt sett ha like god kjennskap til staden, området og saka forøvrig er svært vanskeleg å akseptera – spesielt når ein då opplever at vurderingane ikkje er rett og ber preg av standardiserte utsegn basert på uriktig grunnlag.

Blant anna skriv Statsforvaltaren at «Vi vurderer at Fyllingsnes er eit område med press på strandsona» og vidare at «Landskapet er bratt opp mot veg og det ligg ein del naust og hus og hytter, spreidd langs sjøen her. »

Dette er vurderingar som både vi og eit samla politisk utval er direkte ueinig i, faktisk kan ein kalla det direkte feil. Det er store strandlinjer langs Fyllingsnes og Eikangervågen som ikkje er bebygd eller nytta på anna måte og det er eit stort tal holmer, badeplasser, fiskeplasser og områder med strandlinje tilgjengeleg.

Området som det aktuelle nøstet er søkt oppført i ligg ikkje i lag med «ein del naust, hus og hytter» men ligg på ei fin rekke i lag med 6 eksisterande nøstetomter på nedsida av kommunevegen. Dette samanhengande nøsteområdet har eksistert sidan 1960 talet og har alltid vore bebygd med og brukt som nøsteområdet.

Det er vanskeleg å sjå korleis oppføring av nøst på den aktuelle tomten, som i dag er bratt og nærast for steinur å rekne skal føre til nedbygging av strandsone eller ytterlegare privatisering av området. Tvert i mot vert det å ikkje gjera noko med tomta liggjande som eit åpent sår mellom andre bygningar som er etablert på staden og fremstå som både sjenerande, usikkert og lite heilskapleg – me minnar igjen om at tomta er ein del av ei rekke på 6 nøstetomtar som er bebygd.

Kartutsnittet på neste side viser Eikangervågen og deler av Fyllingsnes. Vår markering med rødt viser ubebygde områder mens aktuell tomt som er ønskt i denne saka er markert blått og markert med svart pil øverst i kartutsnittet.

Det er heller ingen grunn til at eit positivt vedtak i denne saka skal skapa presek vurderinga er gjort konkret med utgangspunkt i ein spesifikk eigedom med særskilte kvaliteter / plassering som allereie er etablert kai på som del av eksisterande nø

Regulering og KPA prosess vert vurdert som unødvendig all den tid ønskt tiltak lenge etablert og utbygd området. Ein slik prosess vil være urimelig å krevje for enkelt lite nøst og alle forhold som der vert behandla kan fint ivaretaast gjennom byggesaka for eit så lite tiltak som det her er søkt om.

AMU i Alver kommune har vore på befaring og dei hadde grundige vurderingar før vedtaket vart fatta. Det var ein klar oppfatning blant utvalet sine medlemmer at riktig bruk av arealet er nettopp nøst og at det på grunn av plassering, størrelse og eksisterande bebyggelse er naturleg å handtera det gjennom ein dispensasjon. Vedtaket ber vidare preg av grundig arbeid og svært presis og konkret grunngjeving som syner inngåande kjennskap til den aktuelle eigedomen og tiltaket det er søkt om.

Det meiner me er eit svært viktig og tungtvegande moment i seg sjølv – vedtaket i saka er kommen etter at eit lokalt demokratisk valt utval har vurdert alle sider samt vore på befaring på den aktuelle eigedome. Det skal då svært tunge moment til for å snu eit slikt vedtak og det kan me, som vi har redegjort for over, ikkje sjå at klagar framfører her.

Å avgjere arealbruk som omsøkt i dette tilfellet må definerast som ei lokalpolitisk oppgåve og nettopp dei lokale politiske vurderingane skal stå svært sterkt – klagen bør difor ikkje bli tatt til følgje og løyve gitt av Alver Kommune ved AMU må fortsatt vera gjeldande.

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

VURDERING

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og til vurderinga gjeve i saksframlegg til APM møte den 08.02.2013 og legg denne til grunn.

Vurdering i klageomgangen

Det er ikkje noko nytt i saka. Klagen frå Statsforvaltaren bygger opp under kommunedirektøren sitt avslag. Kommunen er einig med Statsforvaltaren om at dei rettslege vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er tilstades, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Dispensasjon kan difor ikkje gis.

Subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon er stetta. Dispensasjonen sin presedensverknad (like saker skal handsamast likt) gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Presedensverknad tilhøyrer spørsmålet om kommunen kan gi dispensasjon eller ikkje dersom dei to rettslege vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Løyve til tiltaket kan seinare kan bli lagt til grunn

som krav til likehandsaming. Presedensverknaden er eit tungtveiande argument for at kommunen ikkje kan gje dispensasjon, sjølv om kommunen i klageomgangen finn at dei to rettslege vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at klagen frå Statsforvaltaren i Vestland skal takast til følgje og vedtaket gjerast om til eit avslag. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

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

17.08.2023	Uttale til klage - gbnr 214/73 Fyllingsnes	1976461
22.05.2023	Klage på vedtak - gbnr 214/73 Fyllingsnes - oppføring av naust - dispensasjon	1930210
16.03.2023	Klage på avslag på søknad og dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 214/73 Fyllingsnes	1872333
10.10.2022	Klage på avslag på dispensasjon - gbnr 214/73 Fyllingsnes	1816114
05.10.2022	Foreløpig klage på avslag - gbnr 214/73 Fyllingsnes	1813582
13.09.2022	Avslag på søknad om oppføring av naust - gbnr 214/73 Fyllingsnes	1798730
24.05.2022	Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - gbnr 214/73 Fyllingsnes	1744374
24.05.2022	Dispensasjonssøknad	1744378

24.05.2022	Situasjonsplan_D02_Snitt sit.plan nytt naust Gbnr 214-73 Fyllingsnesvegen.pdf	1744383
24.05.2022	Situasjonsplan_D03_Eksisterande situasjon Gbnr 214-73 Fyllingsnesvegen.pdf	1744384
24.05.2022	Tegning ny fasade_E02-102 Fasader.pdf	1744385
24.05.2022	Tegning nytt snitt_E01-101 Plan og Snitt.pdf	1744386
02.09.2022	Uttale - gbnr 214/73 Fyllingsnes - oppføring av naust - dispensasjon	1795020
30.08.2022	Uttale - gbnr 214/73 Fyllingsnes	1793067
24.05.2022	Situasjonsplan nytt naust Gbnr 214-73 Fyllingsnesvegen.pdf	1744382
24.05.2022	Referat Førehandskonferanse Gbnr 214-73 Fyllingsnes.pdf	1744375

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-102/8, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 12.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
130/23	Utval for areal, plan og miljø	20.09.2023

**Klage på løyve til oppretting av ny grunneigedom for bustad - gbnr 102/8 Vabø
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

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

Vedtaket av 30.05.2023 vert oppretthalden og lyder:

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

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

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

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 30.05.2023

Tiltak: Oppretting av eigedom

Søknadstype: Søknad om tiltak.

Dispensasjon frå plankravet er gjeve i sak 22/6329 med saknr. 040/23, datert 16.01.2023.

Eigedom: 102/8 Vabø

Adresse: Vabøvegen 225, 5955 Lindås

Tiltakshavar/eigar: Anne Karin Nesse med heimel sidan 10.12.2021

Ansvarleg søker: Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS

Klagar: Nabo – gbnr 102/25 - Mona Vabø

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 30.05.2023 om løyve til oppretting av ny

grunneigedom. Dispensasjon er gjeve i sak 22/6329 med saknr. 040/23, datert 16.01.2023.

Vedtaket av 30.05.2023 har følgjande ordlyd:

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

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

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

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom for bustadhus frå gbnr 102/8. Parsellen er oppgjeve til å vera om lag 810 m².

Dispensasjon frå plankravet er gjeve i sak 22/6329 med saknr. 040/23, datert 16.01.2023. Det var samtidig sendt inn søknad om tiltak i sak 22/6329, men søknaden om tiltak var ikkje komplett og det vart gjeve avslag på søknaden om tiltak i vedtaket av 16.01.2023. I noverande sak 23/2963 er søknaden komplett. Det vart gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom for bustadhus frå gbnr 102/8 den 30.05.2023.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo over delegert vedtak av 30.05.2023.

Tilsvar frå ansvarleg søkjar er mottatt den 01.08.2023.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtaket av 30.05.2023 er sendt ut den 02.06.2023. Klagar var ikkje mottar av skrivet. Klagar vart kjent med løyvet den 27.06.2023.

Klagefristen for klagar i vår sak løpar frå det tidspunkt klagar fekk vite eller burde ha skaffa seg kjennskap til vedtaket, jf. forvaltningslova (fvl.) §29 andre ledd første punktum. Klagar fekk vite om løyvet i underkant av 1 månad etter gjeve løyve den 27.06.2023 og påklaga løyvet den 07.07.2023. Dette er innafør maksimal klagefrist på 3 månadar frå vedtakstidspunktet den 30.05.2023, jf. fvl. § 29 andre ledd andre punktum. Klagar sender inn klage i underkant av to veker etter å ha fått kunnskap om løyvet. Klagar har klaga innanfor den alminnelege klagefristen på tre veker rekna frå 27.06.2023.

Klagen frå nabo – gbnr 102/25 er rettidig (innan rett tid), jf. forvaltningslova (fvl.) §29 om klagefrist.

Nabovarsel og løyve til klagevurdering

Klagar er nabo og hadde nabomerknad i saka om dispensasjon – sak 22/6329. Klagar er å rekne som part i saka og har ei særskilt interesse i utfallet av søknaden med sin nabomerknad. Nabovarselet, som vart nytta ved søknaden om dispensasjon, vart også nytta ved søknad om tiltak. Dette fordi nabovarselet varsla både dispensasjon og tiltak samtidig samt at nabovarselet var gyldig ved å ikkje vere eldre enn 1 år på søknadstidspunktet for tiltak (nabovarsel er sendt den 24.06.2023 og søknad er mottatt 13.04.2023.) Dette betyr at både nabovarselet og nabomerknaden også er en del av noverande søknad om tiltak.

På denne bakgrunn ligg det ikkje føre sakshandsamingsfeil i høve nabovarslinga ved søknad om tiltak.

Klagar har imidlertid rett på å få løyvet om oppretting av ny grunneigedom av 30.05.2023 til klagevurdering. Kommunen innrømmer sakshandsamingsfeil i saka. Klagar er ved ei inkurie (openbar feil) ikkje fått tilsendt vedtaket av 30.05.2023 til klagevurdering. Då klagar har rettidig påklaga vedtaket av 30.05.2023, får ho sin klage handsama og sin stemme høyrte i klageomgangen. Omsynet til både klagar og tiltakshavar, i tråd med forvaltningslova regler om klage i kapittel VI, vert ivaretekt med noverande klagehandsaming.

Etter dette er feilen ved å ikkje sende ut vedtaket av 30.05.2023 til nabo med nabomerknad – gbnr 102/25 ansett å vere reparert i klageomgangen og i tråd med, forvaltningslova (fvl.) § 41.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til bustadformål i kommunedelplan for Lindås (KDP). I punkt 2.2 i KDP er det sett krav om at areal som er sett av til bygg- og anleggsformål skal inngå i reguleringsplan før det mellom anna vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom.

Det vart i administrativt vedtak saknr. 040/23 datert 16.01.2023 gjeve dispensasjon frå krav om regulering i kommunedelplan for Lindås for oppretting av ny grunneigedom.

Omsøkte frådelling er i samsvar med formålet og elles vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon og dispensasjon er gjeve i sak 22/6329 med saknr. 040/23, datert 16.01.2023.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket i dispensasjonssaka 22/6329. Det er mindre enn eit år sidan nabovarsla vart sendt ut, 24.06.2022. Det kom inn nabomerknad frå eigar av gbnr 102/25. Merknaden er

handsama i dispensasjonssaka og nabo har fått denne til klagevurdering.

Det ligg ikkje føre ytterlegare merknader frå naboar.

I høve klagars påstand om sakshandsamingsfeil ved nabovarslinga og tilhøyrande klagerett, vert det vist til den utredninga som er gjeve innleiingsvis under avsnittet «Nabovarsel og løyve til klagevurdering».

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 14.04.2023.

Veg, vatn og avlaup

Det er lagt fram erklæring om rett til veg, vass- og avlaupsleidningar over gbnr 102/8. Erklæringane vert å leggja fram i original stand seinast samstundes med oppmålingsforretning. Kommunen sender erklæringane til tinglysing samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.

Det er lagt fram erklæring om løyve til å knyta seg til privat vassverk, Ørnetua vassverk.

Det er lagt fram analyserapport for vatnet. Denne syner at drikkevatnet tilfredsstiller krava i Pbl. §27-1 om hygienisk og trykt drikkevatn. Alver kommune har stadfesta i e-post datert 31.01.2023 at den nye grunneigedomen får knyta seg til kommunal slamavskiljar.

Alver kommune ved avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- og avløpsforvaltning har i

vedtak datert 03.08.2022 gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp frå kommunal veg.

Den nye grunneigedomen tilfredsstiller krava til teknisk infrastruktur sett i Pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

Naturmangfaldlova

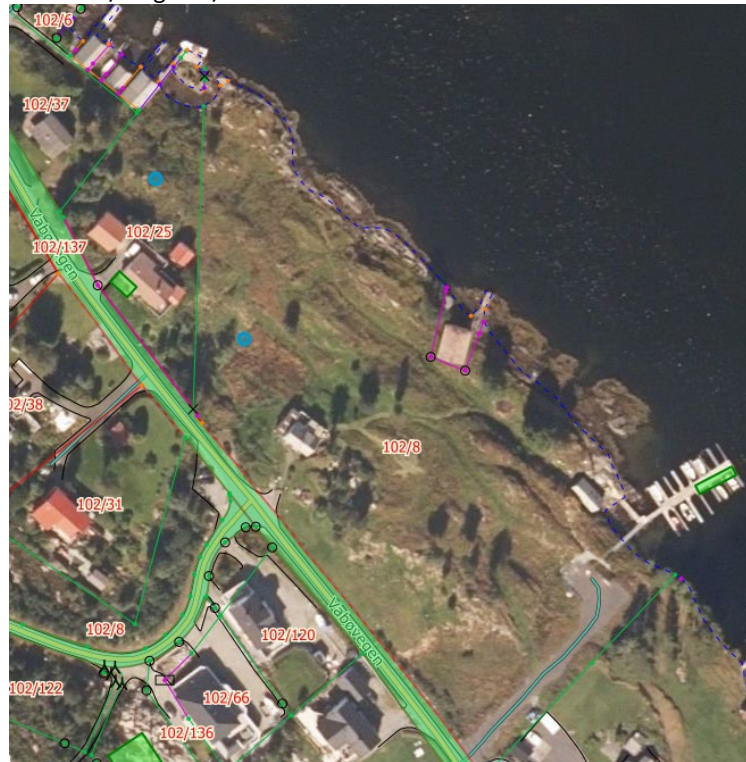
Kommunen har i dispensasjonssaka sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

For øvrig informasjon i saka vert det vist til vedtaket av 30.05.2023.

Kart/foto

Gbnr 102/8 og 102/25



Kommunedelplan for Lindås – satt av til
bustad (gul farge)



Situasjonskart av 14.04.2023



NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred

Se her:

DEL I: AKTSOMHETSOMRÅDER	prosedyren i neste punkt.
	2 Avgrens områder med mulig marin leire Areal under marin grense kan brukes som et generelt aktsomhetsområde for områdeskred. Marin grense vises i NVEs temakart Kvikkleire (16). I områder hvor det er gjort detaljert løsmassekartlegging, kan NGUs kart «Mulighet for marin leire» (MML) brukes som grunnlag for et mer nøyaktig aktsomhetsområde for hvor det kan finnes kvikkleire/sprøbruddmateriale. Områdeskred kan oppstå i områder med sammenhengende marin leire. Disse områdene vises som aktsomhetsområder i NVEs temakart Kvikkleire¹. Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred. Det må også vurderes om det er mulig marin leire høyere opp i terrenget – slik at planområdet kan bli truffet av et skred som løsner derfra. (Terreng som kan inngå i utløpsområdet for et skred kan avgrenses til 3 x løsneområdets lengde målt fra nedre kant av løsneområdet). Dersom planlagte tiltak ligger over marin grense, er de ikke utsatt for områdeskredfare. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må det gjennomføres videre utredning iht. prosedyren.

«Handbok frå Skog og landskap, markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk»:

3.3.2 Grunnlendt mark (()

Areal der meir enn 50 % har mindre jorddjupn enn 30 cm, men som ikkje kan klassifiserast som Fjell i dagen.

Fulldyrka jord kan ikkje ha symbol for *Grunnlendt mark*. Grunnlendte parti i ein figur med *Fulldyrka jord* skal skiljast ut ned til om lag 0,2 dekar med symbol for *Grunnlendt mark* som einaste opplysning om arealtilstand.

Overflatedyrka jord og *Innmarksbeite* der meir enn 50 % av arealet har mindre jorddjupn enn 30 cm skal i tillegg ha symbol for *Grunnlendt mark* (() .

Denne tilleggsopplysninga skal vere ein karakteristikk av arealet og ikkje ei eksakt klassifisering.

Først etter at eit areal er klassifisert som

Overflatedyrka jord eller *Innmarksbeite*, skal ein ta stilling til

om arealet er grunnlendt.

Overflatedyrka jord (%) og *Innmarksbeite* (&) kan skiljast frå dei grunnlendte variantane (%(, &() ned til 4,0 dekar.

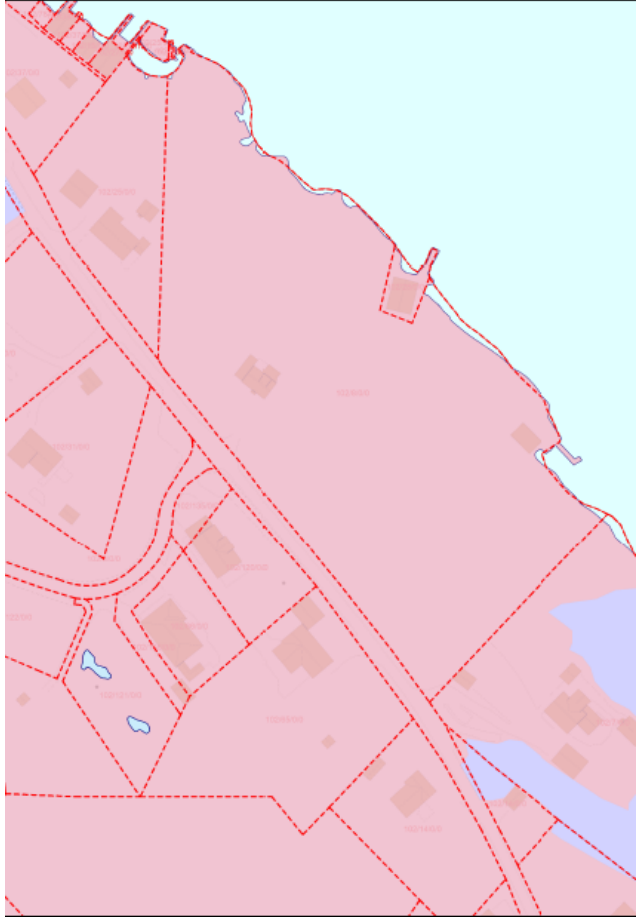
Kartet «102/8_marin mottatt 07.09.2023 frå avdeling Plan og analyse i klageomgangen

Klagar sitt krav om områdestabilitetsvurdering:

Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (under 2 meter) er det ikkje er fare for områdeskred, se Veileder frå 2019 om «Sikkerhet mot kvikkleireskred» del 1 pkt. 2 tredje avsnitt, sjå utsnitt over.

Pkt. 3.3.2 er teksten som definerer grunnlendt mark i øko kart, kopiert frå «Handbok frå Skog og landskap, markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk», sjå utsnitt over.

Det er opplyst frå avdeling Plan og analyse den 07.09.2023 at kartet «102/8_marin» er utskrift frå

	kommunen sitt geoprojekt med analyse på marin grense og økonomisk kartverk. Rødt/rosa viser det som er registrert som grunnlendt mark. Blått viser marin grense utan grunnlendt mark. Dette betyr god margin i forhold til 2m nivå til berg, sjå del 1 pkt. 2 tredje avsnitt Det som er rødt/rosa i dette geoprojektet er i øko kartet definert som enten Grunnlendt, Blokkmark eller Fjell i dagen. På denne bakgrunn er det ikkje er fare for områdeskred, sjå Veileder fra 2019 om «Sikkerhet mot kvikkleireskred» del 1 pkt. 2 tredje avsnitt, sjå utsnitt over. Kilder, sjå her: 6. Kvikkleire - Direktoratet for byggkvalitet (dibk.no) NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred
--	--

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

«Undertegnede fikk opprinnelig varsel om at eier av gnr. 102, bnr. 8 søkte om rammetillatelse for fradeling av tomt og oppføring av ny enebolig på denne eiendommen. Det ble etter uttalelser fra Alver kommune og andre offentlige etater samt undertegnede gitt avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom.

Det het i melding til undertegnede følgende i brev av 23.1.2023: *Det er gjeve avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom grunna manglar knytt til vassforsyning og avløp.*

Samtidig var det opplyst at det var dispensert fra krav om regulering som grunnlag for fradelingen.

Det som klart ble meddelt er at det var gitt et avslag, noe man som berørt nabo la til grunn.

I ettertid er det, uten denne klagers viten igangsatt ny sak, med nytt saksnummer og uten ytterligere

varsel til meg som nabo, innsendt et betydelig antall dokumenter til Alver kommune, som da nå skal ha medført endret syn på saken og slik at søknad om deling av grunneiendom er imøtekommet. Fortsatt uten at man som direkte berørt nabo er varslet. Det vises til at undertegnede ble kjent med nye saksdokumenter og nytt vedtak i kontakt med Alver kommune 27/6-23. Dette er kommentert nedenfor som del av grunnlaget for å konstatere saksbehandlingsfeil.

Eiendommen som det nå er gitt fradelingstillatelse til ligger innenfor 100-meters-beltet langs sjøen og i LNF-område. Det er fra kommunens side også gitt dispensasjon for tiltaket, slik det er omsøkt. Det er etter min vurdering fullstendig feil å gi dispensasjon som krever at kommunen og Statsforvalteren skal samtykke til bygging innenfor 100-meters-beltet og i eksisterende LNF-område. I tillegg er det gitt tillatelse til flere andre søknadspliktige tiltak som utvidet avkjørsel og dispensasjon fra avstandskravet mot vei.

Som undertegnede i varslingsrunden forut for avslaget i januar 2023 uttrykte vil min eiendom Vabøvegen 229, gnr/bnr 102/25, bli sterkt berørt av tiltaket, og sannsynligvis den av alle i området som blir belastet med flest ulemper i form av tap av utsikt fra bolig mot sjøen og innsyn fra tiltenkt bolig til terrasse. Som tidligere bekjentgjort har tiltakshaver på bnr. 8 tilgjengelig flere andre tomter som kunne vært brukt som tomtegrunn for bygging av ny bolig og som ikke vil berøre 100-meters-beltet langs sjøen. Det er derfor ingen gode grunner for verken fradeling av tomt eller oppføring av bolig på nettopp dette arealet.

Gjennom dette vedtaket legger kommunen til grunn en praksis, som med basis i likhetsprinsippet og det forvaltningsrettslige forbudet mot forskjellsbehandling, innfører en presedens som både kommunen og Statsforvalteren må vurdere. Vedtaket innebærer en liberalisering av praksis for overføringer av tomtegrunn i landlige omgivelser og som krenker LNF-arealer og 100 meters-beltet. Når dette dessuten er unødvendig ut ifra den begrunnelse som er gitt for fradelingen, blir avgjørelsen svært lite forståelig. Alver kommune sin vurdering i denne sak vil da legge veien åpen for at også andre kan fremme tilsvarende søknader og ha krav på å få disse godkjent ut ifra prinsippene om at like forhold skal behandles likt.

Skjønnsutøvelsen til kommunen samt anvendelsen av lovkravene i plan- og bygningsloven og tilhørende forvaltningspraksis ift fradeling og byggetillatelser er satt til side.

I tillegg foreligger det saksbehandlingsfeil da man ikke har varslet om ny søknadsprosess og ny fradelingssak etter at første avslag ble gitt. Etter forvaltningsloven skal det vedtak som retter seg mot en part (her naboeiendom) varsles på forhånd og berørte parter skal på ethvert stadium i saken ha anledning til å uttale seg om forhold som omsøkt, men da må man gjøres kjent med disse nye forhold. Dette er ikke tilfelle her.

Det skal ikke være slik at rykter på bygda skal gi kunnskap om at slike vesentlige forhold igangsettes. Det var en tilfeldig bemerkning fra naboer som gjorde at jeg fikk kjennskap til at ny søknadsprosess var igangsatt og at et helt sakskompleks med mer enn 20 dokumenter hadde blitt produsert og innsendt til kommunen uten at forvaltningslovens saksbehandlingsregler er blitt ivarettatt. Det vises særlig til forvaltningslovens §§16-18, herunder at jeg skulle vært forhåndsvarslet om nye saksdokumenter fra

tiltakshaver og nye vurderinger og det helt vesentlige at man som part kan gjøre seg kjent med sakens dokumenter hvis man blir varslet om dette. Videre vil kommunens utrednings- og informasjonsplikt ikke være oppfylt dersom man ikke vet at ny saksbehandling er i gang eller nye dokumenter er kommet inn og som vil kunne endre første gangs vedtak.

I tillegg er det ikke tatt behørig hensyn til de individuelle forhold som i en interesseavveining skal tilsi at søknaden avvises. Min bolig på gnr/bnr 102/25 ligger slik til i forhold til omsøkt prosjekt at dette vil påvirke brukskvaliteten og derved livskvaliteten som innbygger i kommunen betraktelig. Vi kan ikke se at kommunen i det hele tatt har lagt vekt på dette.

Den aktuelle eiendommen ligger under marin grense og området som sådan, og med denne fradelingen som forutsetter bygging av bolig på tomten, må det settes krav til en områdestabilitetsvurdering. Tiltakshaver har i samband med innspill til ny KPA for samme eiendom og tilliggende arealer mot sør-øst datert 14.9.2022, foreslått bygging av ytterligere 4-5 boliger langsetter Vabøvegen og alle innenfor 100-meters-beltet mot sjø. I dette innspillet til KPA, og som omfatter SAMME eiendom, bekreftes det at eiendommen ligger under marin grense slik at fare for kvikkleire alltid må bli vurdert. Det fremgår ikke av plangrunnlaget og søknadsdokumentene, til tross for kunnskap om plasseringen under marin grense, at det er innhentet en områdestabilitetsvurdering fra geoteknisk ekspertise som blant annet kan basere seg på den metode som NVE har utarbeidet i "Sikkerhet mot kvikkleireskred" (NVE 1/2019) eller undersøkelser i samsvar med Plan og bygningslova, 2008 (sist rettet 07.2021): Kapittel 28. Krav til byggetomta og ubebygd areal. §28-1. Dette må i så fall utføres av aktør som har nødvendig kompetanse og internkontrollrutiner for geotekniske vurderinger.

Det stilles også spørsmål om hvilke arts mangfold-kartlegginger som er gjort for den berørte eiendommen. Fradelingen skjer med sikte på bygging i 100-meters-beltet og i LNF-område. Da må det settes særskilte krav utover de soner som allerede er godkjent for utbygging og som ikke omfattes av verneverdig natur, område knyttet til naturfare (ref. også under marin grense), aktsomhetsvurderinger samt det offentliges ansvar for å påse at natur- og friluftsinnteressene ikke påvirkes av fradelingen med påfølgende byggeprosjekt. Konklusjonen er at her er det ikke utredet helt essensielle forhold av betydning for grunnlaget for vedtaket. Foreligger det f.eks. målinger for området i Nasjonal grunnvannsdatabase (GRANADA) som kan vise hvilke data som forefinnes?

Jeg påklager vedtaket om deling i sak nevnt ovenfor samt tillatelse til oppføring av bygg på den utskilte eiendom, hvis eller når oppmåling og oppretting av matrikkelenhet foretas.»

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

Nabomerknad frå klagar i sak 22/6329 om dispensasjon og rammesøknad:

«Rammesøknad for fradeling og oppføring av ny enebolig på gnr. 102, bnr. 8, Vabøvegen 225 i Alver kommune. Uttalelse fra nabo.

Undertegnede har fått varsel om at eier av gnr. 102, bnr. 8 søker om rammetillatelse for fradeling av tomt og oppføring av ny enebolig på denne eiendommen.

Eiendommen som søkes fradelt ligger innenfor 100-meters-beltet langs sjøen og i LNF-område. Det vil kreve dispensasjon for tiltaket, slik det også varsles og søkes om. Dette er en dispensasjon som krever at kommunen og Statsforvalteren involveres og at det gis samtykke konkret til bygging innenfor 100-meters-beltet og i eksisterende LNF-område. I tillegg krever søknaden flere andre søknadspliktige tiltak som utvidet avkjørsel og dispensasjon fra avstandskravet mot vei.

Undertegnede vil bli sterkt berørt av tiltaket, og sannsynligvis den av alle i området som blir belastet med flest ulemper i form av tap av utsikt fra bolig mot sjøen og innsyn fra tiltenkt bolig til terrasse. Jeg er kjent med at tiltakshaver på bnr. 8 har tilgjengelig andre tomter som kunne vært brukt som tomtegrunn for bygging av ny bolig og som ikke berører 100-meters-beltet langs sjøen. Det er derfor ingen gode grunner for verken fradeling av tomt eller oppføring av bolig på nettopp dette arealet. Det er også slik at det da er mulig å foreta overføringer av tomtegrunn i landlige omgivelser som verken krenker LNF-arealer og 100 meters-beltet. Man kan fint skaffe arvinger bosted i landlige omgivelser uten at dette går på bekostning LNF-arealer og av byggeforbudet mot sjøgrunn.

Jeg ber derfor om at det bygges på allerede fradelte tomter fra Gnr. 102 bnr. 8, der det er flere tomter til salgs.»

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«7. juli 2023 mottok Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS klage på løyve til opprettelse av grunneiendom gbnr I 02/8 Vabøvegen i Alver kommune. Klagen er sendt til Alver kommune med kopi til oss, og vi velger å komme med tilsvar som sendes til Alver kommune.

Det er den 16.01.23 gitt dispensasjon fra krav om regulering, mens det ble gitt avslag på fradeling da det manglet dokumentasjon på at ny eiendom hadde rettigheter til vann- og avløp, og er dermed ikke var tilstrekkelig sikret teknisk infrastruktur. Dette ble lagt frem ved innsending av ny søknad. Den nye fradelingssøknaden ble sendt inn til behandling 14.04.2023, som er under et år fra det det ble sendt inn søknad om dispensasjon, og kommunen bekreftet at det var unødvendig å nabovarsle saken på nytt.

Nabomerknaden som kom inn i forbindelse med dispensasjonssaken er håndtert, og nabo har fått denne til klagevurdering. Det er ikke oss bekjent at det kommet noe tilsvare fra nabo på den

Etter ansvarlig søkers oppfatning, lå det klart i «kortene» at det var små hinder som kunne gi løyve til opprettelse av en ny grunneiendom, og dette burde også nabo kunne lese ut fra det avslaget som var gitt 16.01.23.

Den delen som det er gitt løyve til å opprette ny grunneiendom ligger i kommuneplanen som gul, som da er avsatt til boligbebyggelse, i tillegg er det satt byggegrense mot sjø, slik at det ikke er krav til dispensasjon fra 100-meters beltet eller LNF-område. Det er derimot et lite område hvor vei til den nye eiendommen skal gå, dette er det er gitt løyve fra landbrukskontoret i kommunen til omdisponering av arealet, dette løyvet er datert 7.11.22.

Ellers viser vi til kommunen løyve i saken, gitt 30.05.23, som også bekrefter at fradelingen er i samsvar med formålet og ellers vurdert til å være i samsvar med gjeldende plan for området.»

Det vert vist til tilsvaret 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:

«Den nye grunneigedomen er no sikra teknisk infrastruktur i samsvar med Pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Storleiken på parsellen er over minstekravet til storleik sett i KDP, 650m². Forma på tomta er ikkje ideell med tanke på bustadhus. Men søkjar har vist i «Teikning Ny Plan_E1-rev A», sendt inn i dispensasjonssaka, at det let seg gjere å plassere hus på tomta.

Kommunen vurderer at tiltaket vil kunna oppfylle krava om maksimal utnyttingsgrad på 30% BYA og minimum uteopphaldsareal på 200m². Samt oppfylle krav til plassering, soltilhøve, topografi og andre kvalitetar for uteopphaldsareal.

I følgje kommunen sitt VA kart går det kommunal avløpsleidning over parsellen. Kommunen vil minna om at det er krav til avstand mellom tiltak og kommunale anlegg og leidningsnett. Avstandskrav er i regelverk sett til 4,0 meter. Dersom tiltak (bustad, garasje, mur med meir) kjem nærare kommunalt anlegg/leidningsnett enn avstandskravet, må det søkjast om dispensasjon frå avstandskrav. Avstand mellom anlegg/leidningar og tiltak må vera stor nok til at kommunen kan komme til anlegg/leidningsnett med tungt maskinelt utstyr.

Landbruksavdelinga har i saknr. 1257/22 datert 07.11.2022 gjeve løyve omdisponering av areal som går med til tilkomstveg til den nye grunneigedomen.

Administrasjonen vurderer at omsøkte frådeling av parsell er i samsvar med gjeldande arealformål og planen elles.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 810 m² frå gbnr 102/8 som omsøkt.»

Vurdering i klageomgangen

For anførsel om nabovarsel og løyve til klagevurdering, så vert det vist til utredninga gjeve innleiingsvis i avsnitt om «Klagerett og klagefrist» samt «Nabovarsel og løyve til klagevurdering».

For planstatus, så er det feil slik klagar skriv at eigedomen ligg innanfor LNF område i kommunedelplanen og innanfor 100 meters beltet mot sjø. Omsøkt areal ligg i området sett av til Bustadformål i KDP. Arealet ligg også utanfor byggegrense mot sjø sett i KDP, sjå planutsnitt i avsnitt kart/foto.

Vurderinga opp mot vesentligheitskravet i høve byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjøen, påstand om eigedom i LNF område, påstand om forringa bukvalitet for klagar i fordel- og ulempevurderinga, presedens og kravet om at tiltakshavar skal bygge på allereie frådelt eigedomar høyrer heime i dispensasjonsvurderinga etter pbl. § 19-2. Dispensasjon frå plankravet er gjeve den 16.01.2023.

Klagar fekk i skriv av 23.01.2023 «Vedtak om dispensasjon til klagevurdering» opplyst om vedtaket og tilhøyrande klagerett. Klagar har i sin klage også vist til dette skrivet og stadfestar at ho er kjent med skrivet. Dette betyr at klagar er kjent med vedtaket og gitt moglegheit til å nytte sin klagerett. Dispensasjonsvedtaket er ikkje påklaga av klagar. Klagefristen for vedtaket er utløpt.

For å unngå omkampar om saker, som er avgjorde tidlegare i prosessen, så følgjer det klart av plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 andre ledd første punktum at dersom ein part har fått høve til å klage på vedtak om dispensasjon, kan det ikkje klagast på vedtaket om byggjeløyve dersom forholda er avgjort i dispensasjonssaka.

På denne bakgrunn, så vert den del av klagen som omhandlar forhold som er avklart tidlegare ved gjeve dispensasjon ikkje handsama i noverande klageomgang. Alle krav/påstandar/anførselar frå klagar utgjer ein samla klage. Dette medfører at det ikkje vert fattet eit eige avvisningsvedtak for dei krav/påstandar/anførselar som fell inn under pbl. § 1-9 andre ledd første punktum. Konsekvensen vert at utfallet i klageomgangen vert eit vedtak for den samla klagen med krav til vidare oppfølging i tråd med forvaltningslova kap. VI om klage.

Øvrig del av klagen kan realitetshandsamast. Dette gjelder krav om områdestabilitetsvurdering og nærare utredning om naturmangfald. Desse forholda er ikkje avgjort i tidlegare i prosessen og vil vere av betydning ved sjølve søknaden om oppretting av ny grunneigedom.

For krav om områdestabilitetsvurdering, så fører ikkje denne del av klagen fram. Kommunen viser til den utredning som er gjeve under kart/foto om «Klagar sitt krav om områdestabilitetsvurdering».

For krav om nærare utredning om naturmangfald i tråd med naturmangfaldlova, så fører ikkje denne del av klagen fram. Tiltaket si påverking av naturmangfaldet er vurdert i sakshandsaminga av søknaden. Kommunen har sjekka arealet mot det som er registrert i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no Ein har også sjekka opp tiltaket mot det som er registrert i NVE sine aktsomhetskart; [NVE Aktsomhetskart for Jord- og Flomskred](#).

Etter dette legger kommunen til grunn at vurderinga rundt områdestabilitetsvurdering og naturmangfald er tilstrekkeleg ved søknad om tiltak og ytterlegare supplert i klageomgangen som gjer kunnskapsgrunnlaget for vedtaket større.

Tilsvaret frå ansvarleg søkjar bygger også hovudsakleg opp under same ståstad som kommunen legger til grunn og vi viser til tilsvaret i sin heilskap.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren 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 kommunedirektøren 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 fram 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 fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.

5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

01.08.2023	Tilsvar til klage på vedtak - gbnr 102/8 Vabø	1970209
07.07.2023	Klage over vedtak om deling - gbnr 102/8 Vabø	1963821
08.06.2023	Erklæringar for tinglysing - gbnr 102/8 Vabø	1943347
08.06.2023	Erklæring - gbnr 102/8	1943348
08.06.2023	Erklæring om rett til vatn fra Ørnetua vassverk	1943349
08.06.2023	Kart	1943350
08.06.2023	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 102/8 Vabø	1943351
05.06.2023	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 102/8 Vabø	1934030
30.05.2023	Tegning ny plan - Kart boligformålet i KPA	1934454
14.04.2023	Søknad om tillatelse i ett trinn - oppretting av matrikkelenhet - gbnr 102/8 Vabø	1910895
14.04.2023	Nabovarsel til kommunen	1910900
14.04.2023	Kart boligformålet i KPA	1910903
14.04.2023	Tegning ny plan - Kart boligformålet i KPA	1910902
14.04.2023	Erklæring om ansvarsrett - PRO_BYGGADMINISTRASJON HARALD BJØRNDAL AS	1910904
14.04.2023	Gjennomføringsplan	1910911
14.04.2023	Analyseforklaring - Mikro Kjemi - drikkevann	1910896
14.04.2023	Analyserapport	1910907
14.04.2023	Erklæringer vei, vann og avløp	1910905
14.04.2023	E-post - Vanntilførsel, brannvann og kloakk for gbnr 102/8 Vabø	1910908
14.04.2023	Kopi av Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 102/8 Vabø	1910906
14.04.2023	Kopi av Løyve til omdisponering etter jordlova til vegføremål - gbnr 1028 Vabø	1910899
14.04.2023	Kopi av Svar på søknad om endret eller utvidet bruk av avkjørsel - gbnr 102/8 Vabø	1910901
14.04.2023	Kopi av Dispensasjon frå plankrav	1910898
14.04.2023	Vedleggsopplysninger	1910912
26.08.2022	4__Kvittering Nabovarsel	1791050
26.08.2022	5__Kvittering Nabovarsel	1791051
26.08.2022	6__Nabovarsel	1791052

26.08.2022	7__Nabovarsel	1791053
26.08.2022	8__Nabomerknader - Mona Vabø	1791054
11.09.2023	102-8_marin	1988747
01.08.2023	Signert tilsva	1970210
23.01.2023	Vedtak om dispensasjon til klagevurdering - gbnr 102/8 Vabø	1869322
23.01.2023	Dispensasjon frå plankrav - gbnr 102/8 Vabø	1869323