



Arkivsaknr: 2024/2950-13
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom og oppføring av einebustad – gbnr 188/1 - Osterfjordvegen 167

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå 3 tiltakshavarar i sak 2024/2950, datert 11.05.2024, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 22.04.2024 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål for frådeling og oppføring av einebustad vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av vurderinga i denne saka.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 478/2024

Tiltak: Oppføring av einebustad

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr. 188/1

Adresse: Osterfjordvegen 167

Tiltakshavarar/eigar: MARITA BLEIKLI ALGRØY, TORGEIR OGSINDRE BLEIKLI/Magnar Bleikli

Klagar: Tiltakshavarane

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 11.05.2024 om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremål for frådeling og oppføring av einebustad.

Omsøkt tomt på 2 mål kan reduserast til ca.1150m² i følge klager. Klagars forslag om å redusere tomte i klageomgangen er eit nytt tiltak. Nye tiltak vert imidlertid ikkje vurdert i klageomgangen og krev ny søknad/løyve.

Vatn og avløp (VA)

Omsøkte eigedom grenser til offentleg VA-nett.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedommen fører inn på kommunal veg.

Vedtaket av 22.04.2024 har følgjande ordlyd:

«Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål for frådeling og oppføring av einebustad vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av vurderinga i denne saka.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Vurderingstema APM

APM skal vurdere dispensasjon etter pbl. § 19-2 frå LNF-føremålet for frådeling og oppføring av einebustad.

Statsforvaltaren ber i sin uttale kommunen vurdere følgjande:

«Kommunen må vurdere om dispensasjonen er i samsvar med ønska stadutvikling i Knarvik som regionsenter, og statlege planretningslinjer for samordna I statleg planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå dei 3 tiltakshavarane over delegert vedtak av 11.05.2024.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtaket av 22.04.2024 er sendt ut same dag. Klagen er rettidig (mottatt innan rett tid) den 11.05.2024.

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.

Uttale annan styresmakt

Det er henta inn uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 03.04.2024 som frårårder dispensasjon:

Området ligg rett utanfor den samanhengande busetnaden i Knarvik. Dette er eit pressområde i kommunen, og i slike område er det særleg viktig med planstyrt utvikling.

Kommunen må vurdere om dispensasjonen er i samsvar med ønska stadutvikling i Knarvik som regionsenter, og statlege planretningslinjer for samordna i statleg planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Der står det mellom anna at: «*Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.*» Det står også at det skal leggjast vekt på høg arealutnytting, fortetting og transformasjon. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttast før nye utbyggingsområde vert tatt i bruk. Statsforvaltaren vurderer i utgangspunktet at dispensasjon frå LNF-formål for ein einebustad på ein nesten 2 daa stor tomt, i dette område, vil vere problematisk opp mot desse punkta i dei statlege planretningslinjene.

Det omsøkte området består av blandingsskog med høg bonitet ifølge marklagskart til NIBO. Skog har verdi for binding av klimagassar og kan også ha verdi for naturmangfald og friluftsliv. Området bør ikkje utan vidare byggast ned.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon i denne saka.

Eigedomen ligg utafor omsynsone for ny E39, samstundes ligg den nær opp til arealet, og kommunen valte difor også å sende saka til uttale til Statens vegvesen. Det er henta inn slik uttale den 10.04.2024:

Uttale

Aktuell bustadtomt ligg tett opp til bandleggingssone for planlegging av ny E39 og innanfor ny plangrense for ny E39, tett opp til ny byggegrense.

Sjølv om Statens vegvesen vurderer at det ikkje er optimalt å plassere nye bustadar så tett opp til ny byggegrense vil vi ikkje motsetje oss tiltaket dersom kommunen meiner at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er til stades.

Vi minner om at vi skal ha kommunen sitt vedtak i dispensasjonssak oversendt for klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Knarvik-Alversund er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føremål LNF.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr. 188/621 ved brev av 22.02.2024 som er svart ut av ansvarleg søkjar. Desse er vurdert i avslaget. Naboar er varsla om klagen, men har ikkje kome med tilsvar til klagen.

Kart/foto

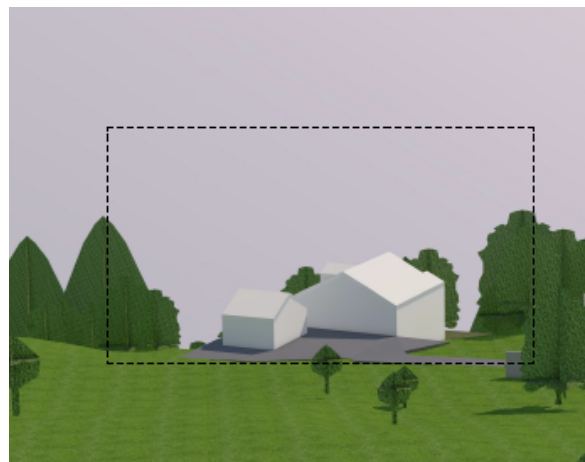
Oversikt – plassering tomt



Illustrasjon – ønsket bustad



Illustrasjon -skisse tomt og einebustad



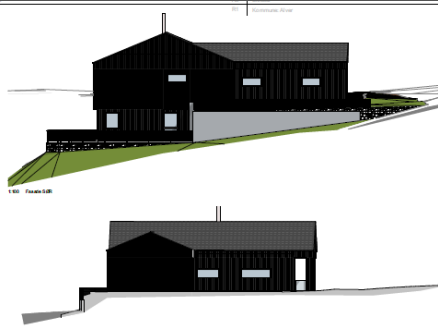
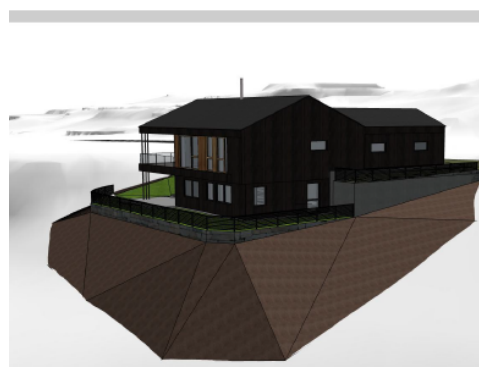
Illustrert grunneigedom – vedlagt klagen



Illustrert plassering av tomte – vedlagt klagen



Illustrasjonsteikningar av ønsket bustad



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

1. Oppsummering av tiltaket:

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formål for fradeling av tomt (ca. 1900m²) og oppføring av enebolig på gbnr. 188/1 i Alver kommune. Tiltaket vil bli en naturlig del av et allerede etablert boligfelt, med tilknytning til eksisterende infrastruktur som vei, vann, kloakk (stopper ved eiendomsgrense i dag), samt andre fasiliteter som allerede er etablert.

2. Hensyn til byutvikling og fortetting:

Utviklingen av eksisterende boligområder, som foreslått i søknaden, er i tråd med både lokale og nasjonale mål om byutvikling og fortetting. Dette vil føre til mer effektiv bruk av eksisterende infrastruktur og redusert behov for nytt areal.

Vi ønsker å påpeke fordelene som søknaden fremhever, inkludert kostnadsbesparelser i boligutvikling for samfunnet, kort vei til viktige fasiliteter som skoler og arbeidsplasser, tilgjengelighet til rekreasjonsområder og eksisterende infrastruktur. Tilsvarende fortettingstiltak i nærområdet har tidligere blitt godkjent av kommunen, og vår søknad vil bidra til å oppfylle behovet for boliger uten å påvirke natur og friluftsliv negativt.

Det søkes om å skille fra en tomt på i underkant av 2 mål, noe som er innenfor Alver kommune sine føringer for tomtestørrelser. Dersom kommunen ønsker å legge til rette for økt fortetting i tråd med fylkesmannens tilbakemelding og tomtestørrelse er et hinder for dispensasjon, kan vi være villig til å redusere tomtestørrelse til omlag 1150m². Se forslag vedlagt.

3. Natur- og friluftshensyn:

Den omsøkte tomten brukes ikke aktivt til landbruk eller friluftsliv i dag, og dispensasjonen vil ha begrenset påvirkning på naturområdet. Vi understreker også at andre områder i nærheten allerede tilbyr gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

Dersom kommunen er bekymret for nedbygging av grønne områder i utkanten av Knarvik og det er av avgjørende betydning for å få godkjent søknad om dispensasjon, kan vi tilby å legge jord på et tilsvarende område på andre deler av eiendommen som et avbøtende tiltak.

4. Endring av nåværende boforhold i nærområdet:

Det er særlig en tilbakemelding fra nabo som blir omtalt i klagevedtaket, som gjelder store endringer i nåværende boforhold for eiendommer i nærområdet. Det foreslåtte tiltaket innebærer kun en begrenset utbygging med én eller få boenheter på den nye tomten. En potensiell tettere utbygging på et senere tidspunkt, slik fylkesmannen insinuerer, ville representere en betydelig større endring i nåværende boforhold i området. Det er også etter vårt skjønn rimelig å forvente noe videreutvikling av nærområdet i Såta-feltet, noe som kommunen selv vurderer som "et område under utviklingspress".

Vi tror at dette vil være et tiltak som kan være med å løfte både preg og inntrykk til dette området. En kan like gjerne argumentere for at et nybygg i nærområdet fører til prisøkning og ikke prisnedgang for omliggende eiendommer.

Inkluderingen av et oversiktsfoto av tomten vil gi en klar visualisering av det foreslåtte tiltaket og hvordan det harmonerer med eksisterende bebyggelse og omgivelser.

5. Øvrige forhold med eiendommen:

Tiltaket vil ikke være til hinder for en planstyrt utvikling fra Såta - Gjervik bro. Store deler av gbnr. 188/1 er allerede planlagt av kommunen til veiareal. Om denne boligtomten blir etablert vil det heller ikke være hinder for videre planstyrt utvikling av det som ikke er regulert som veiareal. Tiltaket er lite og står i stil med allerede etablert karakter i strøket (enebolig/tomannsbolig).

Store deler av gbnr. 188/1 er allerede båndlagt i planområdet for de ulike trasealternativ for E39 fra Flatøy til Ostereidet. Dersom traseen sør for dagens E39 blir valgt og blir omfattende nok til å påvirke beboerne av 188/1, kan det være nødvendig å vurdere alternativer for ny bolig på eiendommen med hensyn til forutsigbare boforhold. Området som det her blir søkt om er en sjelden god mulighet for å etablere en tilknyttet boligtomt til 188/1 uten å måtte etablere ny infrastruktur for vei, vann, kloakk. Se forøvrig vedlagt bilde som viser tomtens plassering i forhold til plankart for ny E39, i god avstand til byggegrense for mulig fremtidig tunnel.

KDP for Knarvik – Alversund (vedtatt oktober 2017) er forrige gang det var mulig å gi innspill på arealbruken i området. Ved rullering av arealdel i *KDP for Alver kommune* var det ikke åpnet for å gi innspill fra område som allerede var omfattet av *KDP for Knarvik – Alversund*. Med de utfordringene som er for planlegging av boforhold og utvikling av eiendommen, mener vi at det ikke er rimelig av kommunen å avslå søknaden på grunn av et generelt ønske om "planstyrt utvikling av området". Spesielt med hensyn til tiltakets omfang og fordelene som kommer frem i søknaden ved å etablere tiltaket.

6. Avslutning:

Dispensasjonsregelverket er et viktig verktøy for å imøtekomme lokale behov, og det er flere eksempler både lokalt og regionalt som viser at det er egnet for denne typen saker.

Vi anmoder om en grundigere vurdering av vår søknad og ber om at kommunen tar hensyn til det nevnte i denne teksten og fordelene som kommer fram av vår søknad om dispensasjon. Vi ser frem til en tilbakemelding fra kommunen for å finne en løsning som tilfredsstiller både våre behov og samfunnets interesser.

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

VURDERING

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. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ein konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggst særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

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

Dersom 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. §19-2 første ledd første punktum.

Dersom kommunen finn at det «kan» gis dispensasjon, så kan kommunen setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkår 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.

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

«Omsynet bak LNF er å ta vare på landbruk, natur og friluftsliv. Det ligg eit særskilt vern for å sikre gode tur- og rekreasjonsområdet for almenta og for å unngå uheldig nedbygging av eksisterande eller framtidig landbruksareal.

Det går fram av søknad om dispensasjon at garden ikkje er aktiv i drift. Vidare går det fram at eigedomen er i NIBIO sitt gardskart registrert som produktiv skog, men i følgje ansvarleg søkjer er det lite planteskog på eigedomen i dag.

Når det gjeld friluftsliv- og naturomsyn går det fram av søknad at arealet ikkje er opparbeida eller brukt som dette i dag.

Vår vurdering:

Når det gjeld landbruksføremålet er store deler av garden i dag omfatta av sone for ny E39. Dette ligg naturleg nok begrensingar på arealbruken til landbruk per no. Omsynsona er mellombels og knytt til arbeid for den nye vegen.

Knarvik har i dag gode arealet for tur og rekreasjon som i stor grad er tilgjengeleg for ålmenta. Vi syner likevel til at det er viktig å verne om de grønne areala som framleis ligg i Knarvikområda.

Vurdering av fordelar og ulemper

Vi syner til søknad om dispensasjon med grunngjeving.

Vår vurdering:

Ny eigedom vil ha sikra vatn- og avlaupshandtering på ei god måte. Når det gjeld veg går det fram at ansvarleg søker har vore i kontakt med vegavdelinga her i kommunen, og muntleg fått ei vurdering av tilkomst inn på offentleg veg.

Administrasjonen har ikkje per no sendt saka til avdeling for Teknisk drift, kan difor ikkje vurdera dette utover det som går fram av søknad.

Det er ei god søknad om dispensasjon der ein har kartlagt klare fordelar med å gi dispensasjon. Samstundes er det naudsynt å vurdera saka opp i mot ønska utvikling av Knarvik som tettstad. Det er få eigedomar igjen i Knarvik for einebustadbygging. Utvikling gjennom områdeplan og reguleringsplana i Lonena tillseie at det er ønska om meir kompakt bygningsmasser. Uavhengig av dette er det stilt krav til reguleringsplan og vurdera utvikling av mellomanna Lonena gjennom ei planprosess.

Omsøkte eigedom er sett av til LNF-føremål, slik at administrasjonen vurdera det som naudsynt å eventuelt sjå dette i ei planprosess, framfor gjennom enkeltdispensasjonar.

Det ligg nabomerknader til saka. Desse er primært vurdert under avsnitt for nabomerknader. Vi ser det samstundes som naudsynt å vurdera det opp i mot søknad om dispensasjon. Eigedomane det er kome merknader i frå ligg innafor regulert område for Felt E Såta. Ei reguleringsplan skal legge til rette for ei einskilde utvikling av området, men samstundes skape føreseielegheit for eigedomane innafor det regulerde området. Dersom ein skal opne opp for vidare utvikling som får innverknad på eksisterande bustadfelt bør dette skje gjennom ei planprosess.

Det er gjort rede for ei rekke fordelar i dispensasjonsøknad. Samstundes har administrasjonen lagt vekt på at ein må styre utvikling av Knarvik gjennom planarbeid. Både for å sikre gode bumiljø for eksisterande området, men også for å sikre god og heilskapleg utvikling av potensielle nye bustadområder.

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

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon. Knarvik er eit pressområde. Det er viktig med planstyrt utvikling i slike område i tråd med statlege planretningslinjer som fremjar

kompakte byar og tettstader, reduserer transportbehovet, og legg til rette for klima- og miljøvennleg transport. Å gi dispensasjon for bygging på ca. 2 daa stor tomt, som består av verdifull blandingskog, vil vere problematisk og ikkje i samsvar med desse retningslinjene.

Klagarane viser derimot til at den nye bustadtomta vil bli ein del av eit etablert bustadfelt med tilgang til eksisterande infrastruktur som veg, vatn, og kloakk. Dette er i tråd med lokale og nasjonale mål om byutvikling og fortetting. Effektiv bruk av eksisterande ressursar og reduksjon av behovet for nytt areal. Klagar kan legge jord på eit tilsvarande område på andre deler av eigedomen som eit avbøtande tiltak.

Det er fordelar slik som reduksjon i kostnader, nærleik til fasilitetar samt minimal påverking på natur og friluftsliv, i følgje klagarane. Tomta er i utkanten av Knarvik. Ei utvikling her vil harmonisere med eksisterande bebyggelse og bidra positivt til området. Andre bustader i nærområdet har tidlegare blitt godkjende av kommunen. Omsøkt areal ver ikkje brukt aktivt til landbruk eller friluftsliv. Det vert positiv endring i form av verdiauke i området. Dispensasjon skal difor nyttast for å imøtekomme lokale behov.

Vurdering klageomgang

Eigedomen er i overordna kommuneplans sett av til LNF-område. Kommunen vurderer at den omsøkte dispensasjonen ikkje er i samsvar med lokale eller nasjonale mål. Vi viser her til blant anna nedbygging av landbruksareal. Dersom ein skal omgjere LNF-område, utvide bygningsmasse og område som er nedbygd i og rundt Knarvik, må dette skje gjennom ein planprosess.

I klageomgangen er det vurdert at dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Når kommunen vurderer at omsyna vert sett vesentleg til side, så er det ikkje naudsynt å vurdere om fordelane er klart større enn ulempene, pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkår må vere oppfylt for å kunne gi dispensasjon (kumulative vilkår), jf. pbl. § 19-2 andre ledd første og andre punktum.

Vilkår for å gje dispensasjon er ikkje tilstades. Søknaden om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny grunneigedom til bustad – gbnr 188/1 - vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

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.

GENERELL INFORMASJON

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

- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- 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.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- 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.
- 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.
- 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.