



Arkivsaknr: 2024/1618-4
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling: Miljø og tilsyn

SAKSFRAMLEGG

Ny handsaming av klage frå tiltakshavar på avslag på søknad for dispensasjon til støttemur og planering - gbnr 318/34 Sagstad øvre - Sagstadvegen 111

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå tiltakshavar i sak 2024/1618, tidlegare sak 22/6806, datert 11.11.2022, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 02.11.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for planering og oppføring av mur vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til planering og oppføring av mur vert avslått, som følgje av at dispensasjon er avslått.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Statsforvaltaren i Vestland opphevar APM sitt vedtak av 26.04.2023 med vedtaksnr. 053/23. Saka er sendt tilbake til kommunen for ny handsaming grunna manglande grunngjeving med heimel i forvaltningslova (fvl.) §§ 24 og 25.

Klagen frå tiltakshavar på det administrative avslaget av 02.11.2022 med vedtaksnr. 1122/22 skal handsamast på nytt.

Tiltak: planering og oppføring av mur
Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak
Eigedom: gbnr 318/34 Adresse: Sagstadvegen 111, 5919 Frekhaug
Tiltakshavar/eigar: Thor Magne Strand og Solveig Hopland Strand
Klagar: Tiltakshavar v/ansvarleg søker Jens Bjordal
Tilsvar til klagen frå tiltakshavar frå nabo: gbnr 318/35 - Unni Helene Lund
Tilsvar til klagen frå tiltakshavar frå nabo: gbnr 318/36 - Geir Christian Helgesen

Ny merknad frå tiltakshavar (fleire dokument) og nytt tilsvar frå gbnr 318/36 til opphevingsvedtaket

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for planering og oppføring av mur på areal avsett i reguleringsplan til felles avkøyrse/køyreveg for gbnr 318/35 og 36. Arealet er plassert på gbnr 318/34. Søknad om løyve til planering og oppføring av mur vart avslått, som følgje av at søknaden om dispensasjon ble avslått.

Tiltaket er allereie utført og søknaden gjelder søknad om legalisering. Legalisering betyr at vurderinga tar utgangspunkt i at tiltaket i form av planering og mur ikkje eksisterer.

Historikk og vurderingstema for APM

Saka har vore handsama av APM fleire gangar tidlegare. Administrasjonen gav først avslag den 02.11.2022. Tiltakshavar påklaga avslaget.

Tidlegare APM tok klagen frå tiltakshavar til følgje og gav dispensasjon til støttemur og planering etter å ha vore på synfaring på staden den 26.04.2023.

Statsforvaltaren har oppheva APM sitt vedtak den 01.02.2024 grunna manglande grunngjeving.

Klagen frå tiltakshavar skal no handsamast på nytt. Det ligg føre tilsvar til klage frå 2 naboar gbnr 318/35 og nabo gbnr 318/36.

Saksdokument

Opphevingsvedtaket frå Statsforvaltaren i Vestland, ny merknad frå tiltakshavar (fleire dokument) og nytt tilsvar frå gbnr 318/36 er lagt ved dette saksframlegget. Klagen frå tiltakshavar samt tilsvar til klagen frå begge naboane gbnr 318/35 og gbnr 318/36 finn ein her: [Saksframlegget til klage på avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for planering og støttemur](#). I dette saksframlegget gis det ordinær informasjon slik som planstatus, dispensasjon, kart/foto samt, klagen frå tiltakshavar og tilsvar frå naboar samt vurdering av klage og tilsvar. Det vert vist til dette saksframlegget for saksopplysningar. I [sak 22/6806](#) (tidlegare saknr. for gammalt sakssystem) er øvrige saksdokument.

Vedtaket frå administrasjonen av 02.11.2022 har følgjande ordlyd:

«Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for planering og oppføring av mur vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2. Søknad om løyve til planering og oppføring av mur vert avslått, som følgje av at dispensasjon er avslått. Grunngeving går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket frå APM den 26.04.2023 har følgjande ordlyd:

«APM- 053/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshaver i sak 22/6806 med saknr. 1122/22, datert 02.11.2022 vert teke til følgje. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense for planering og oppføring av mur og innstilling til dispensasjon for arealføremål felles avkjørsle - FA4.

Grunngeving for vedtaket:

Hensynet bak regulert byggegrense vert ikkje vesentleg sett til side. Br.nr. 36 vil ha tilgang til veg frå sørvest på eigen tomt. Br.n. 35 vil ha tilgang til veg via nordvestleg side av eigen tomt. Det må også bemerke at gang og sykkeltilgang vil vere oppretthalde langs den omsøkte støttemuren. Utval for areal, plan og miljø meiner at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene. Muren har ein estetisk bra utsjånad. Vidare er det urimeleg at tiltakshavar skal stille tomteareal tilgjengeleg slik planen legg opp til når dei to naboane som har vegrett kan etablere veg inn på tomten på eige areal. Slike innkjørsler vil ikkje vere til ulempe verken med tanke på trafiksikkerheit eller praktisk bruk. Det er vidare lite sannsynleg at veg ihht. eksisterande plan vil bli godkjent ift. nye retningslinjer. Utvalget er positivt til at det vert gjeve dispensasjon for omsøkt tiltak i høve arealformålet i reguleringsplanen.”

Statsforvaltaren i vestland opphevar APM sitt vedtak av 26.04.2023

Opphevingsvedtaket av 01.02.2024 er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Utvalget sier at hensynene bak byggegrensen ikke vil bli vesentlig satt til side som følge av at bnr 35 og bnr 36 vil ha tilkomst til sine eiendommer uten veien FA4, og at gang og sykkeltilgang vil være opprettholdt langs den omsøkte støttemuren.

Vi viser til at tiltaket strekker seg godt utover byggegrensen og stenger av veien FA4, slik at drift og vedlikehold av kjøreveien, siktforhold og behovet for areal ved eventuell utvidelse av veien blir umuliggjort. Vi viser videre til at administrasjonen vurderer at tiltaket ligger slik at det sperrer en snarvei mellom feltene for gjeldende reguleringsplan og tilgrensende reguleringsplan, en snarvei som kan være nyttig for barn og unge. Det blir uttalt at veien FA4, i tillegg til en avkjørsel, også er et viktig bindeledd mellom reguleringsplanen eiendommen er omfattet av og reguleringsplanen Tua, slik at myke trafikanter slipper å gå ned på hovedveien, og at veien også fører ned mot idrettsanlegget i nærheten. Slik vi ser det, fremstår det som uklart om den etablerte gang- og sykkelveien langs etablerte støttemur, som utvalget

viser til, ligger på område omfattet av arealformålet FA4, eller om dette ligger på naboeiendommene bnr 35 og bnr 36.

Vi viser til at kommunen i plansammenheng har tatt konkret stilling til byggegrense og felles avkjørsel og kjørevei i reguleringsplanen, og at det skal mye til for å fravike en gjeldende plan. Vi kan ikke se at utvalget i sin begrunnelse har vurdert om hensynene bak byggegrense mot vei blir vesentlig tilsidesatt. Det omsøkte tiltaket stenger for bruk av veien, og slik vi ser det, er en dispensasjon fra byggegrensen dermed også avhengig av at det blir gitt dispensasjon fra arealformålet FA4. Slik vi ser det, går utvalgets vurdering i stor grad på om det er behov for veien FA4, og dermed hensynene bak arealformålet felles kjørevei/avkjørsel. Det er imidlertid ikke søkt om dispensasjon fra arealformålet, og vi kan dermed ikke se at denne vurderingen kan begrunne dispensasjon fra byggegrensen.

Vi kan videre ikke se at utvalget har tatt stilling til om de hensyn og problemstillinger som saken reiser, tilsier at det omsøkte tiltaket og utviklingen av området bør gjøres gjennom planendring. Vi viser her til administrasjonens vurdering av at det bør avklares i plan om byggegrense mot vei, felles kjørevei og plassering av avkjørsel for naboeiendommene bnr 35 og 36 skal endres eller videreføres. Administrasjonen peker her på at man i plan vil kunne få avklart om FA4 også bør tjene som gangog sykkelvei og bindeledd til vei i reguleringsplanen Tua, sikre medvirkning for berørte grunneiere og at byggegrense, felles avkjørsel/kjørevei og plassering av avkjørsler blir vurdert i tråd med dagens krav.

Når det gjelder dispensasjon fra den regulerte byggegrensen mot naboeiendommer, viser vi til at omsøkte planering og mur er plassert 0 meter fra naboeiendommene bnr 35 og 36, og går godt over byggegrensen med 7,8 meter. Tiltaket består av planering med jord og etablering av mur, og hensyn til brannvern gjør seg i mindre grad gjeldende. Tiltaket har en høyde fra 0,5-0,8 meter og opptil 1,9 meter enkelte steder, utgjør ca. 100-150 m², har en lengde på 40 meter og er plassert på hele sørvestsiden av bnr 35 og halve 36. Tiltakets høyde og lengde tilsier at hensynet til utsikt og innsyn gjør seg gjeldende. Administrasjonen vurderer at planeringen og muren er et større tiltak som er svært synlig og dominerende i terrenget sett opp mot omkringliggende bebyggelse. Utvalget sier at muren har et estetisk bra utseende. Vi kan imidlertid ikke ut fra utvalgets begrunnelse se at det er tatt tilstrekkelig stilling til hvilken virkning tiltaket vil ha for innsyn, utsikt, hensyn til en viss avstand mellom nabobebyggelsene, terreng og tilpasning til omgivelsene, jf. fvl § 25.

Vi kan på bakgrunn av det overnevnte ikke se at utvalget i tilstrekkelig grad har gjort en konkret vurdering av om en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynene bak byggegrense mot vei og naboeiendommer, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vi kan videre ikke se at kommunen har gjort en tilstrekkelig konkret vurdering av om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Når det gjelder vurdering av relevante fordeler for en dispensasjon, minner vi om at hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering må ses i

sammenheng med de offentlige hensynene som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging, og om personlige ønsker om en bestemt utnytting av en eiendom er sammenfallende med disse hensynene.² Videre kan vi ikke se at kommunen i tilstrekkelig grad har tatt stilling til hvilke ulemper en dispensasjon innebærer for naboeiendommene, som blant annet anførte ulemper i form av plassering av gang- og sykkelvei, ny tilkomstvei og at bnr. 35 vil måtte søke om dispensasjon eller reguleringsendring ved endret avkjørsel.

På bakgrunn av det overnevnte, kan vi ikke se at utvalgets begrunnelse for dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplanen oppfyller kravene i fvl. § 25. Som følge av den mangelfulle begrunnelsen av vedtaket og uklarhetene i saken, er det ikke mulig for Statsforvalteren å vurdere om vedtaket bygger på en forsvarlig og korrekt rettsanvendelse. Vi kan ikke se bort fra at den mangelfulle begrunnelsen og uklarhetene kan ha virket inn på resultatet i saken, jf. prinsippet i fvl. § 41.

Vi finner etter dette å måtte oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen for ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd. Siden pbl § 19-2 andre ledd er ren rettsanvendelse og ikke fritt skjønn, er dette et resultat som ikke vedkommer kommunens frie skjønn, jf. § 34 annet ledd tredje punktum.

Vi vil presisere at vi med opphevingen ikke har ment å legge føringer for ny behandling av saken i kommunen.

Anførsler om privatrettslige forhold

Når det gjelder anførsler om veirett og erstatning, viser vi til at et vedtak etter plan- og bygningsloven ikke innebærer en avgjørelse av privatrettslige forhold, se også pbl. § 21-6. Eventuelle privatrettslige tvister må løses av partene selv, eventuelt ved hjelp av domstolene.

Vi vil understreke at vi med vårt vedtak ikke har ment å ta stilling til privatrettslige forhold.

Anførsel om inhabilitet

Det er anført at Sveinung Toft, medlem av Utval for areal, plan og miljø, er inhabil i saken som følge av at han er nevø til ansvarlig søker Jens Bjordal, jf. koml. § 11-10, jf. fvl. § 6 andre ledd.

Det følger av fvl. § 6 andre ledd at en offentlig tjenestemann er inhabil til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak når det foreligger «*andre særegne forhold [...] som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet*». Det skal blant annet legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære «*særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til.*» Det skal også legges vekt på om innsigelse om inhabilitet er reist av en part.

Ordlyden «særegne forhold» tilsier at forholdet må skille seg ut fra det som oppfattes som typisk for slike relasjoner, der andre mindre nære forhold enn de slektskapsforhold som medfører automatisk inhabilitet etter fvl. § 6 første ledd, ikke uten videre medfører inhabilitet. Det kreves da noe særlig i tillegg til dette, som at

forholdet er tettere enn det som oftest er tilfelle i slike relasjoner, eller at saken er av særlig stor viktighet for parten. Det går frem av forarbeidene til loven at en tjenestemann i praksis ofte vil være inhabil der søskenbarnet hans er part, og at det i slike tilfeller ikke skal mye til, for eksempel er tilknytning ved familiesammenkomster med jevne mellomrom antatt som tilstrekkelig.

Kommunen sier at det i saken ikke er noe særskilt som skiller seg ut som tilsier at slektskap mellom en kjent ansvarlig søker og politiker i kommunen som onkel og nevø, påvirker saken. Det blir videre vist til at klager ikke har vist til hvilke særegne forhold som fører til inhabilitet foruten deres slektskap.

Vi kan imidlertid ikke se at kommunen har vurdert konkret hvilken tilknytning Toft og Bjordal har som nevø og onkel, og om dette tilsier at forholdet objektivt sett er egnet til å svekke tilliten til Tofts upartiskhet.

Vi kan dermed ikke se at kommunen i tilstrekkelig grad har vurdert om det foreligger «andre særegne forhold» som medfører inhabilitet, jf. fvl. § 6 andre ledd, og ber om at dette blir tatt stilling til i ny vurdering av saken.

Avslutningsvis

Klagene har etter dette ført frem. Statsforvalteren opphever Alver kommunes vedtak v/ Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak av 26.04.2023, sak 053/23.

Statsforvalterens vedtak på side én er endelig, og kan ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Vi vil avslutningsvis minne om adgangen til å kreve dekning for sakskostnader etter fvl. § 36. Krav på dekning av sakskostnader må sendes til Statsforvalteren innen tre uker.»

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

Ny merknad frå tiltakshavar til opphevingsvedtaket er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Tiltakshavar reknar med og forventar at utvalet for Areal , Plan og Miljø nå vil handsama saka på nytt og ein reknar med at dei moment som er drøfta i dette brevet blir lagd til grunn ved formulering, vurdering og nytt vedtak i saka. Ein reknar og med at det nye utvalet vil ha synfaring slik at ein i terrenget kan sjå og vurdere saka på best mogeleg måte og gjera eigne vurderingar og vedtak basert på fakta, gode vurderingar og godt skjønn.»

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

Nytt tilsvar frå gbnr 318/36 til opphevingsvedtaket er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Jeg ber derfor om at Utval for areal, plan og miljø (APM) igjen støtter det opprinnelige vedtaket fra Alver Kommune, datert 02.11.2023, og at muren og utfyllingen på gbnr 318/34 tilbakeføres til slik det var før inngrepet.»

Det vert vist til nytt tilsvar i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Statsforvaltaren viser til at:

«Saken gjelder etter dette dispensasjon fra byggegrense, og ikke fra arealformålet FA4. Slik vi tolker reguleringsplankartet, gjelder byggegrensen på eiendommen både mot naboeiendommer og mot veiene FA4 og FA1. Vi kan ikke se at kommunen har vurdert om tiltaket er i strid med byggegrensen mot veien FA1, og dermed også krever dispensasjon fra dette. Vi ber om at kommunen tar stilling til dette i ny vurdering av saken.»

Kommunen har tatt stilling til kva dispensasjonar som er naudsynte i saka. Det følgjer av avslaget av 02.11.2022 at:

«Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense og arealføremål felles avkøyrslø – FA4. Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense. Ved ny eventuell ny søknad eller klage må søknad supplerast med dispensasjon frå arealføremål FA4.»

Det er på denne bakgrunn teke stilling til at tiltaket ikkje krev dispensasjon frå byggegrensa mot vegen FA1.

Statsforvaltaren ønskjer at kommune tek stilling til inhabilitet mellom politikar Sveinung Toft og søkjar Jens Bjordal. Sveinung Toft er ikkje lengre medlem av APM. Spørsmålet om inhabilitet fell bort med ny handsaming av klagen frå tiltakshavar med nye medlemmar av APM.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at APM skal ta stilling til tiltakshavars sin klage med bakgrunn i dei anførslar og argument som Statsforvaltaren fremjar i sitt opphevingsvedtak av 01.02.2024.

Etter kommunedirektøren sitt syn, så er rett løysing i saka å gi avslag på søknad om dispensasjon til støttemur og planering.

Dersom APM vel å ta klagen frå tiltakshavar til følgje og gje dispensasjon til støttemur og planering, så må dispensasjonen vere grunngjeven med heimel i fvl. §§ 24 og 25. Det må formulerast nytt grunngjeven vedtak som ikkje er likelydande med APM sitt vedtak av 26.04.2023.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen frå tiltakshavar 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 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.

- 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.