



Arkivsaknr: 2024/3648-10
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg –
gbnr 482/88 - Radøyvegen 387

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå tiltakshavar i sak 2024/3648, datert 03.07.2024, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 24.06.2024 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav og regulert byggegrense for oppføring av tilbygg vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til tilbygg har kommunen vurdert at det ikkje er hensiktsmessig å realitetsbehandla, når løyve er avhengig av ein dispensasjon som vert avslått.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 730/2024

Tiltak: Tilbygg
Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak
Eigedom: Gbnr. 482/88
Adresse: Radøyvegen 387, 5938 Sæbøvågen
Tiltakshavar/eigar: Mundal Subsea Eiendom AS sidan 28.11.2008.

Klagar: Tiltakshavar med hjelp av ansvarleg søkjar.

Saka gjeld klage på delegert vedtak, datert 24.06.2024, om avslag på søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav og regulert byggegrense, for oppføring av tilbygg med bygd areal (BYA) ca. 400 m². Eksisterande bygd areal (BYA) er ca. 930m².

Vedtaket av 24.06.2024 har følgjande ordlyd:

«Søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav og regulert byggegrense for oppføring av tilbygg vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til tilbygg har kommunen vurdert at det ikkje er hensiktsmessig å realitetsbehandla, når løyve er avhengig av ein dispensasjon som vert avslått.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Vurderingstema APM

- 1) Tiltaket krev oppfylling av rekkefølgjekrav til utbetring av køyreveggar, gangveggar og kollektivhaldeplassar i planområdet. Det er søkt om dispensasjon frå kravet til utbetring.
- 2) Tiltaket krev å vere plassert i strid med byggegrense. Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense.
- 3) Tiltaket krev oppfylling av rekkefølgjekrav til godkjent VA- rammeplan. Det er ikkje omsøkt slik rammeplan. Det er opplyst frå ansvarleg søkjar at slik rammeplan vert utarbeida.
- 4) Søknad om rammeløyve er ikkje handsama då det er gjeve avslag på dispensasjon frå rekkefølgjekrav og regulert byggegrense (punkt 1 og 2).

Heimel vurderingstema

APM skal vurdere klage på avslag på søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav til utbetring av køyreveggar, gangveggar og kollektivhaldeplassar i planområdet for oppføring av tilbygg med heimel i pbl. § 19-2, jf. reguleringsplanen for Storsandvik -næringsområde pkt. 2.3.3.

APM skal vurdere klage på avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av tilbygg med heimel i pbl. § 19-2, jf. reguleringsplanen for Storsandvik - næringsområde slik byggegrensa er synt i plankartet. Kommunedirektøren er i utgangspunktet ikkje negativ til dispensasjon frå regulert byggegrense, men har valt å gje avslag på denne dispensasjonen saman med avslag på søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav til utbetring av køyreveggar, gangveggar og kollektivhaldeplassar i planområdet sjå avslaget, datert 24.06.2024 side 7.

Dersom APM vel å gje dispensasjon for tiltaket, så vert saka sendt tilbake til kommunedirektøren for handsaming av søknad om rammeløyve i tråd med gjeve dispensasjon. Kommunedirektøren vil samtidig følgje opp rekkefølgjekravet om godkjent VA- rammeplan, jf. reguleringsplanen for Storsandvik -næringsområde pkt. 2.3.1. Ansvarleg søkjar opplys i deira søknad og klage at dei er kjent med dette kravet slik det også framgår av referat frå førehandskonferanse, datert 13.11.2023.

Søknad om rammeløyve er ikkje realitetshandsama grunna avslag på søknad om dispensasjon frå pkt. 2.3.3 og regulert byggegrense slik byggegrensa er synt i plankartet.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, datert 24.06.2024.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtaket av 24.06.2024 er sendt ut den 28.06.2024. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 03.07.2024.

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

[Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Storsandvik - næringsområde er definert som Industri.](#)

Rekkefølgekrav, sist revidert 18.01.2013

§ 2.3 **Rekkefølge**

2.3.1 Det skal utarbeidast VA-rammeplan som skal godkjennast av Radøy kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet.

2.3.3 Køyreveggar, gangveggar og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vera dimensjonert som vist i planen og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest på søknadspliktige tiltak i planområdet.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 80 % BYA. Utnyttingsgrad er opplyst til 64,69 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav til utbetring av køyreveggar, gangveggar og kollektivhaldeplassar i planområdet for oppføring av tilbygg med heimel i pbl. § 19-2, jf. reguleringsplanen for Storsandvik -næringsområde pkt. 2.3.3. Det er søkt om slik dispensasjon.

Tiltaket krev søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av tilbygg med heimel i pbl. § 19-2, jf. reguleringsplanen for Storsandvik -næringsområde slik byggegrensa er synt i plankartet. Det er søkt om slik dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore oversendt til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje mottatt uttale frå anna styresmakt.

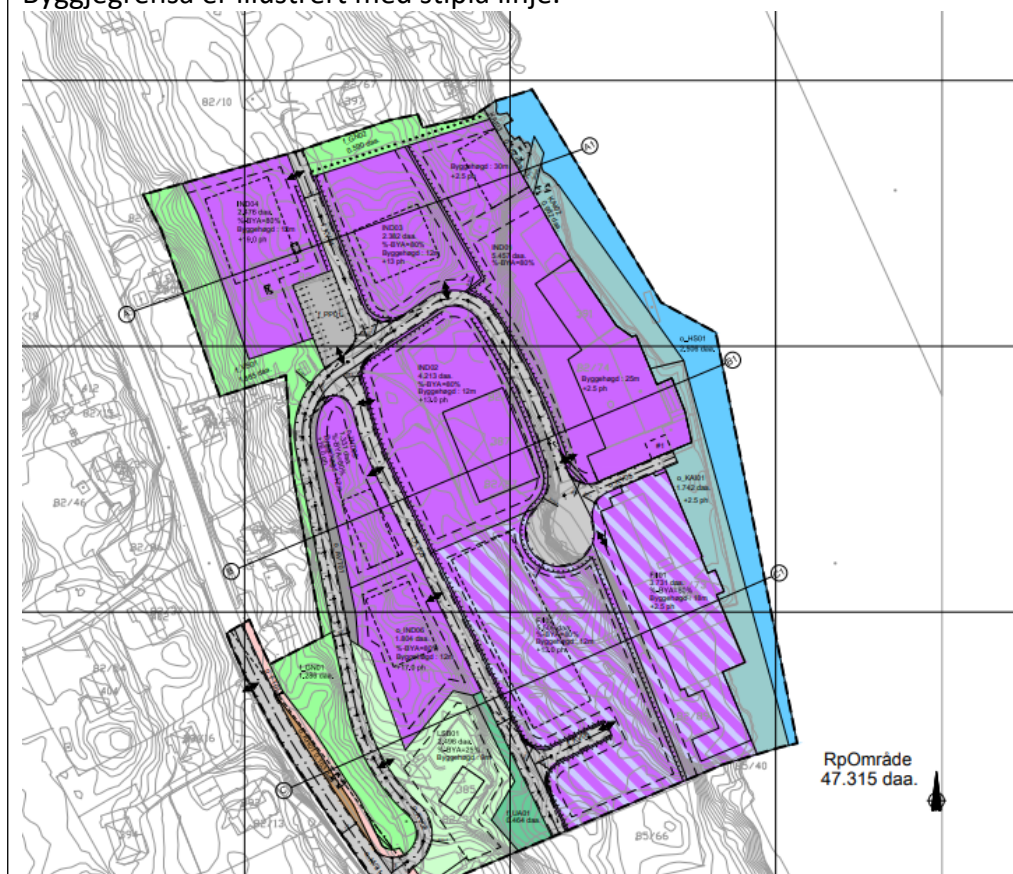
Plassering og terrenghandsaming

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.08.2023.

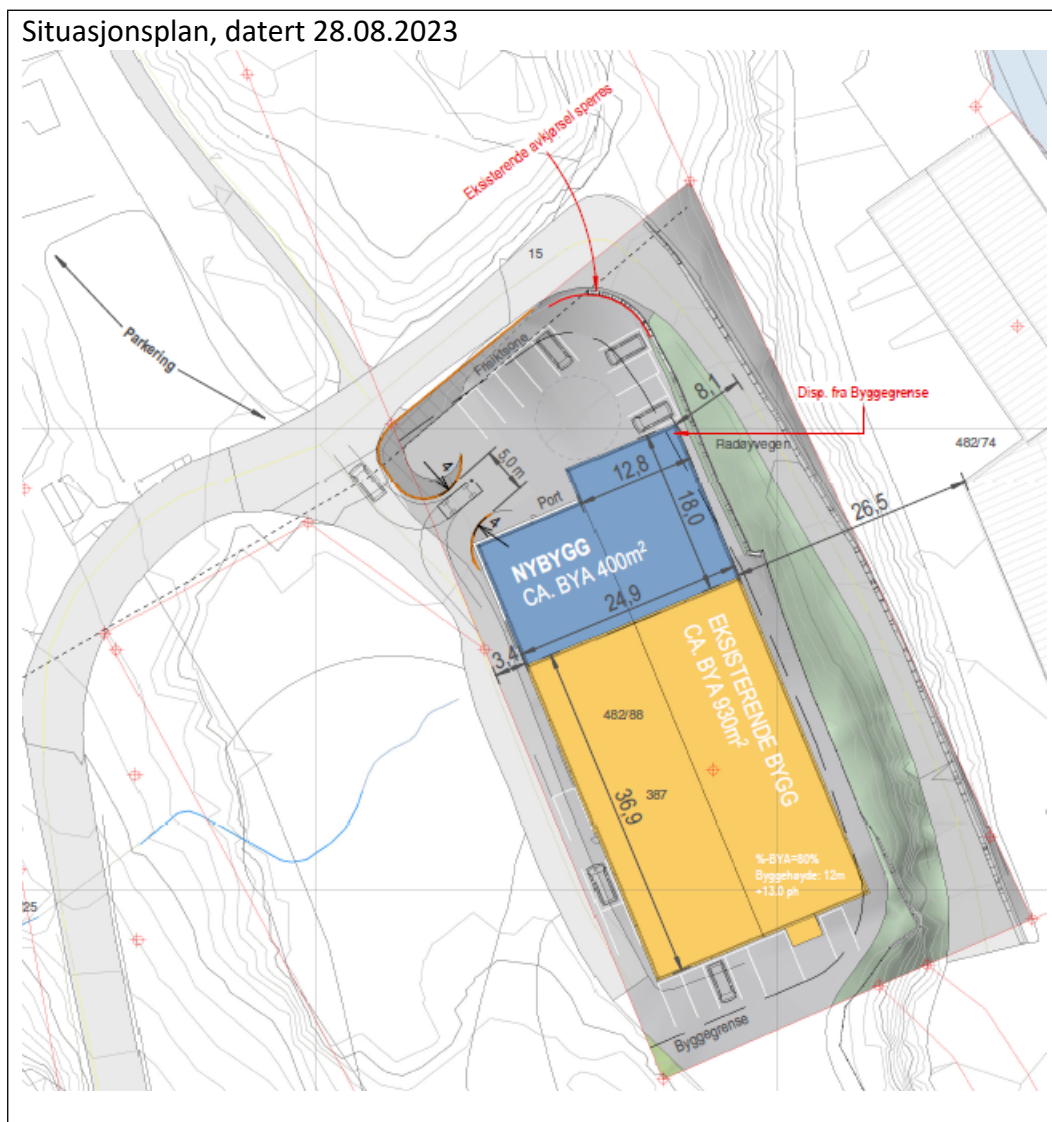
Kart/foto

The map shows a coastal area with a road running along the shore. Key locations labeled include Asen, Stemmeberget, Svarterinden, Storsand, and Sollevoll. The map is overlaid with a grid of pink and green lines, and various elevation points are marked.

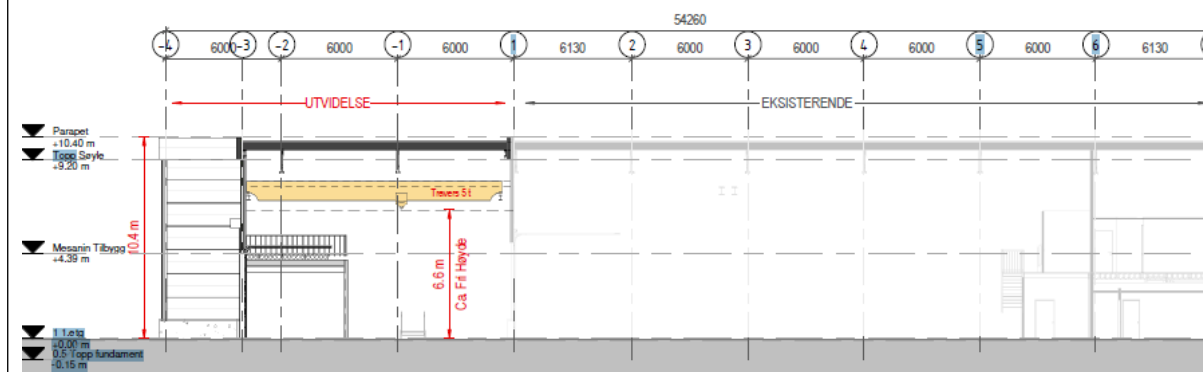
Byggjegrensa er illustrert med stipla linje.



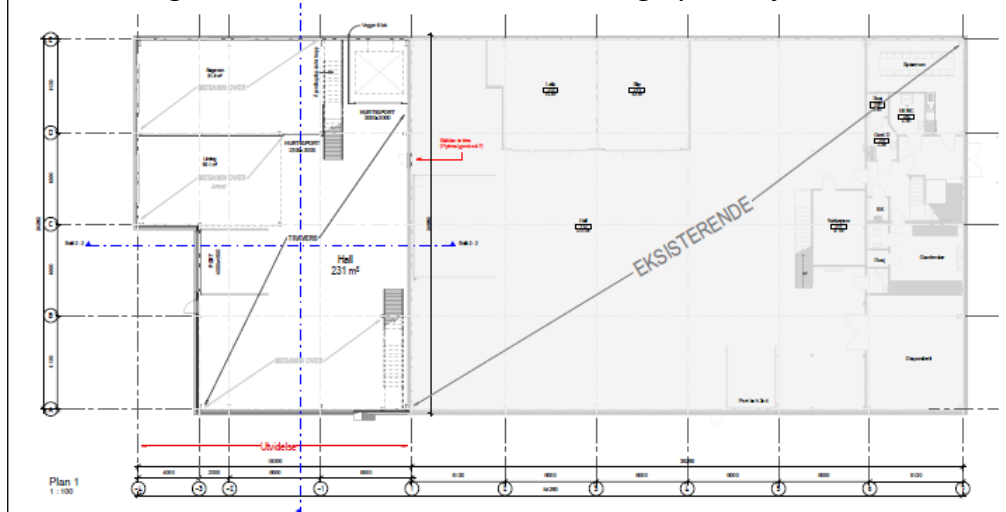
Situasjonsplan, datert 28.08.2023



Snitteikning, datert 29.02.2024



Planteikning, datert 29.02.2024. Eksisterende og ny situasjon



Fasadeteikning, datert 29.02.2024



Norge i bilder



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Avslaget fra Alver kommune er i hovedsak begrunnet med at det er viktig at rekkefølgekrav blir realisert i riktig rekkefølge og at det er viktig med realisering av rekkefølgekrav som bidrar til økt trafiksikkerhet.

Denne side mener at det i innsendt søknad er redegjort med gode argumenter for at det bør gis dispensasjon og vi henviser derfor i klagen til innsendt søknad. Vi ønsker allikevel å trekke frem noen av argumentene for at vedtaket bør endres til et vedtak om dispensasjon.

- Omfanget av rekkefølgekravet er så betydelig at prosjektet ikke vil være realiserbart uten en dispensasjon. Utbyggingen som omsøkes er av begrenset størrelse og omfatter kun en utvidelse med grunnflate på 400kvm. Det er ikke åpnet for å realisere rekkefølgekravet i form av inngåelse av utbyggingsavtaler hvor hver utbygger betaler sin andel. Slik kravet er formulert må utbygger koste hele tiltaket for å ivareta kravet. Omsøkte tiltak utgjør ca. 3,5% av den potensielle utbyggingen. Som et bidrag til infrastrukturen planlegger byggherre å utarbeide VA-rammeplan.
- Saken er sendt på uttalelse til statsforvalteren i Vestland og til Vestland fylkeskommune, det er ikke kommet inn uttalelser fra dem.
- Reguleringsplan for Storsandvik er kunngjort 24.01.13. Det har så vidt ansvarlig søker kjenner til ikke vært utbygging i feltet etter dette. Dette har sannsynligvis en direkte sammenheng med rekkefølgekravet. Ønsker en videre næringsutvikling innenfor planområdet må denne problemstillingen løses.
- Rekkefølgekravet og infrastrukturen skal ivareta en full utbygging av området med den trafikkbelastningen det medfører. Det vil være rimelig å anta at en begrenset økning som omsøkt ikke utløser samme behov for infrastruktur.

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

VURDERING

Dispensasjon etter plan- og bygningslova (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 ei 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 føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert ifrå, 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.

Første spørsmål er om dei omsyna som ligg bak rekkefølgjekrav i reguleringsplan gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med bygget, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Omsynet bak rekkefølgjekrav i reguleringsplan er å sikre at naudsynnte tiltak og infrastruktur blir etablert i ein bestemt rekkefølge, slik at utviklinga av området skjer på ein hensiktsmessig og ordna måte. Vidare skal rekkefølgjekrav sørge for at viktige moment i reguleringsplanen, som trafiksikkerheit og vegar vert realisert.

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

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 førstast 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.

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

«Vurdering av omsynet

I denne saka gjeld rekkefølgjekrav det søkast dispensasjon frå, veg og infrastruktur som bidreg til trafiksikkerheit i område. Når omsynet bak regulerte rekkefølgjekrav

er å sikra nettopp desse interessene, er det kommunen sin oppfatning at omsynet bak kravet vert sett vesentleg til sides ved ein dispensasjon.

Kommunen vurderer at omsynet bak dei regulerte rekkefølgekrava vert vesentleg sett til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at sjølv om det er til fordel for tiltakshavar som har ein økonomisk besparelse, er det vesentlege ulemper knytt til å gje dispensasjon frå rekkefølgekrav. Dersom kommunen dispenserar frå rekkefølgekrav er det lite sannsynleg at regulert veg, og infrastruktur vert realisert. Det er uheldig i eit samfunnsperspektiv dersom ikkje kommunen oppretthalde krav som skal sikra tryggleik for harde og myke trafikantar, samt sørge for at infrastruktur utviklast på ein framsynt måte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplanens rekkefølgekrav ikkje er oppfylt.

Når det ikkje kan gis dispensasjon frå rekkefølgekrav, vurderer kommunen at det er unødvendig å vurdere dispensasjon frå byggegrense. Kommunen vil likevel kommentera at me er i utgangspunktet ikkje negativ til dispensasjon frå byggegrense.»

Vurdering i klageomgangen

Klager viser til at tilbygget er lite med 400m². Kommunedirektøren viser derimot at tiltaket er av ein viss storleik målt opp mot storleik på eksisterande bygg på 930m². Tilbygget er omtrentleg halvparten av noverande bygg si storleik. Samla storleik på bygget med tilbygget vert 1330m².

Rekkefølgekrav er satt for å etablere vegar og tryggje ei trafikksikker utvikling av industriområdet. Ein bit for bit utbygging av industriområdet, utan samtidig å byggje ut i tråd med rekkefølgekrava, sett reguleringsplanen vesentleg tilside. Dei økonomisk ulempa dette medfører for klagar, har klagar vore inneforstått med sidan planen vart vedtatt med rekkefølgekrav i 2013.

Kommunedirektøren ønskjer også å vise til Førehandskonferansen, datert 13.11.2023. Det gis her klar tilbakemelding om avgrensa moglegheit for å få godkjent søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav til utbetring av køyrevegar, gangvegar og kollektivhaldeplassar i planområdet, sjå pkt. 2.3.3.

Førehandskonferansen, datert 13.11.2023.

(Det er ein openbar feil frå kommunedirektøren sin side å henvise til punkt 2.3.1 når korrekt punkt er 2.3.3.)

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar

Tiltakshavar blei informert om ein søknad om nye tiltak vil utløysa krav om oppfylling av rekkefølgekrav i punkt 2.3.1 som følgjer av reguleringsplanen for området. Kravet går på utbetring av veg, fortau og busslomme. Administrasjonen har vore klar på at det ikkje er sannsynleg å få dispensasjon frå rekkefølgekravet, men at det likevel er mogeleg å søka om dette.

Det er og opplyst at det må utarbeidast VA-rammeplan før det kan gjes løyve til nye tiltak.

Vidare har kommunen tilrådd at tiltakshavar kan undersøka om det vil væra mogeleg å søka om mindre planendring i tråd med Pbl. § 12-14. Veiledaren til reguleringsendring sendast som vedlegg til referat.

På denne bakgrunn er klagar i ein periode på snart 11 år, både på tidspunktet for sist revidert føresegn i 2013, førehandskonferansen i 2023 samt vedtak av 24.06.2024, gjeve tilbakemelding om at dispensasjon frå rekkefølgekrav til utbetring av køyrevegar, gangvegar og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vere stetta før nye tiltak kan godkjennast. Det same standpunkt vert oppretthalden i klageomgangen.

I klageomgangen er det vurdert at dei omsyna som ligg bak rekkefølgekrav til utbetring av køyrevegar, gangvegar og kollektivhaldeplassar i planområdet, sjå pkt. 2.3.3, framleis gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med tiltaket, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Det ligg ikkje ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering. Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkår for å gje dispensasjon er ikkje tilstades. Søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav og regulert byggegrense, for oppføring av tilbygg med bygd areal (BYA) ca. 400 m² 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 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 vidaresemdt 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.

Vedlegg

- 1 Søknad om tillatelse til tiltak.pdf
- 2 Søknad om rammetillatelse tilbygg på gnr/bnr. 482/88
- 3 F-1 Redegjørelse til søknad om rammetillatelse.pdf
- 4 Q-1 Referat fra forhåndskonferanse.pdf
- 5 A-1 Opplysninger om ytre rammer.pdf
- 6 D-1 5568 A-100 Situasjonsplan Rev4.pdf

- 7 C-1 Nabovarsel.pdf
- 8 C-2 Gjenpart av nabovarsel.pdf
- 9 E-1 5568 A-111 Plan 1 & Snitt Rev4.pdf
- 10 E-2 5568 A-300 Fasader Rev4.pdf
- 11 E-3 Messanin.pdf
- 12 C-3 Tilbakemelding Alver kommune vSamferdsel.pdf
- 13 B-1 Søknad om dispensasjon, rekkefølgekrav.pdf
- 14 B-2 Søknad om dispensasjon, byggegrense.pdf
- 15 Avslag på søknad - Gbnr 482/88 - Radøyvegen 387 - Rammesøknad
- 16 D-1 5568 A-100 Situasjonsplan Rev4.pdf
- 17 E-1 5568 A-111 Plan 1 & Snitt Rev4.pdf
- 18 E-3 Messanin.pdf
- 19 E-2 5568 A-300 Fasader Rev4.pdf
- 20 Klage på vedtak - gbnr 482/88 - Radøyvegen 387
- 21 Klage på vedtak.pdf
- 22 Bekreftelse på mottatt klage