



Arkivsaknr: 2024/1650-16
Sakshandsamar:Eirik Berntsen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag dispensasjon frå LNF spreidd bustad for oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 465/41 Frotaule 26

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar, på avslått søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF SB Spreidde bustader datert 10.10.2024, vert ikkje teke til følge.

Avslaget som vert ståande lyd slik:

«Søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF SB Spreidde bustader for oppføring av fritidsbustad vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad 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.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 2024/1650

Tiltak: Oppføring av ny fritidsustad
Søknadstype: Dispensasjon og Søknad om tiltak
Eigedom: Gbnr. 465/41
Adresse: , Frotaule 26, 5936 Manger
Tiltakshavar/eigar: Kjell Norstein
Klagar: Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurdere om dei ønska å gi dispensasjon og tillate ein fritidsbustad i eit område satt av til bustader i kommuneplanens arealdel.

Dersom APM vel å snu, kan dei berre gjere vedtak om innvilga dispensasjon. Søknad om løyve til tiltak kan ikkje innvilgast før søknad om utsleppsløyve er handsama.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, datert 10.10.2024. Vedtaket det klagast på er eit avslag på dispensasjon frå arealføremålet LNF SB Spreidde bustader, for å føre opp ein fritidsbustad.

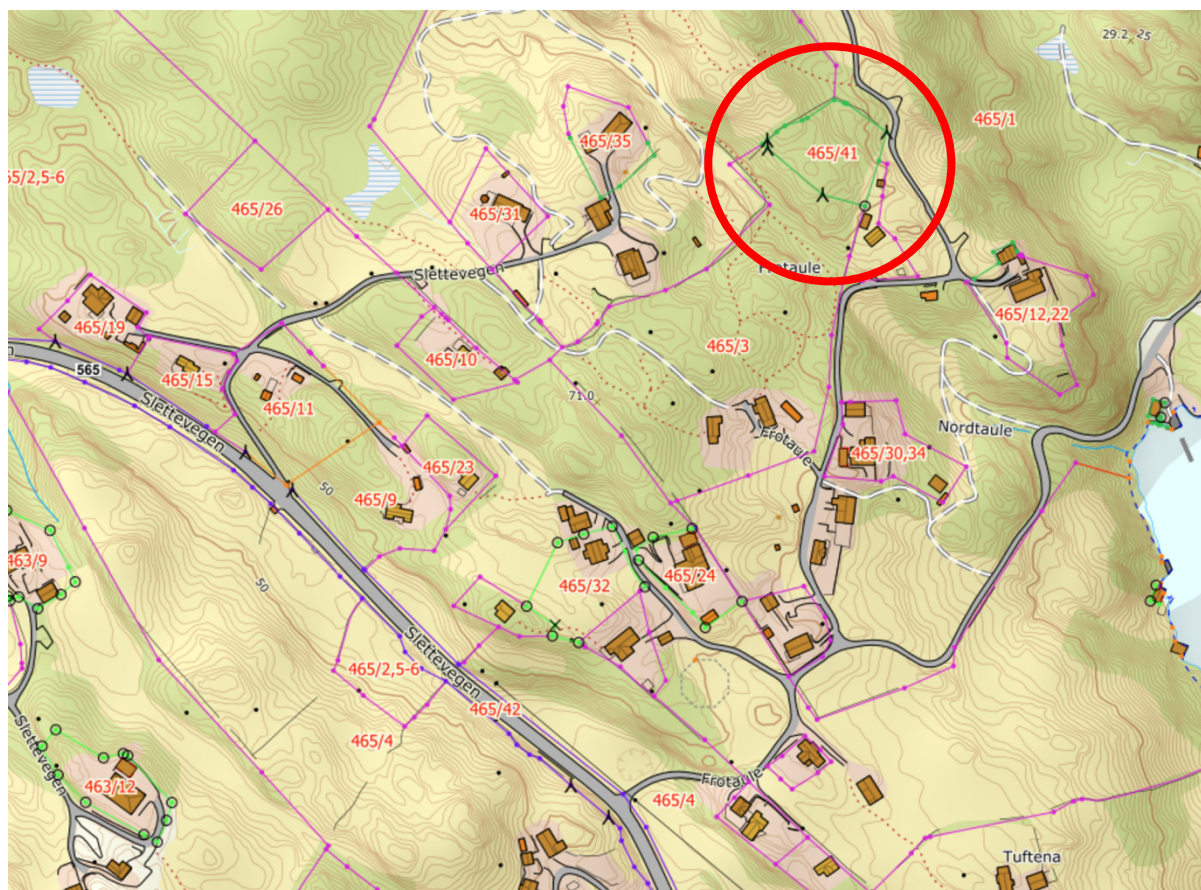
Klagar er tiltakshavar, som har klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut den 10.10.2024. Klagen er mottatt 30.10.2024 og er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

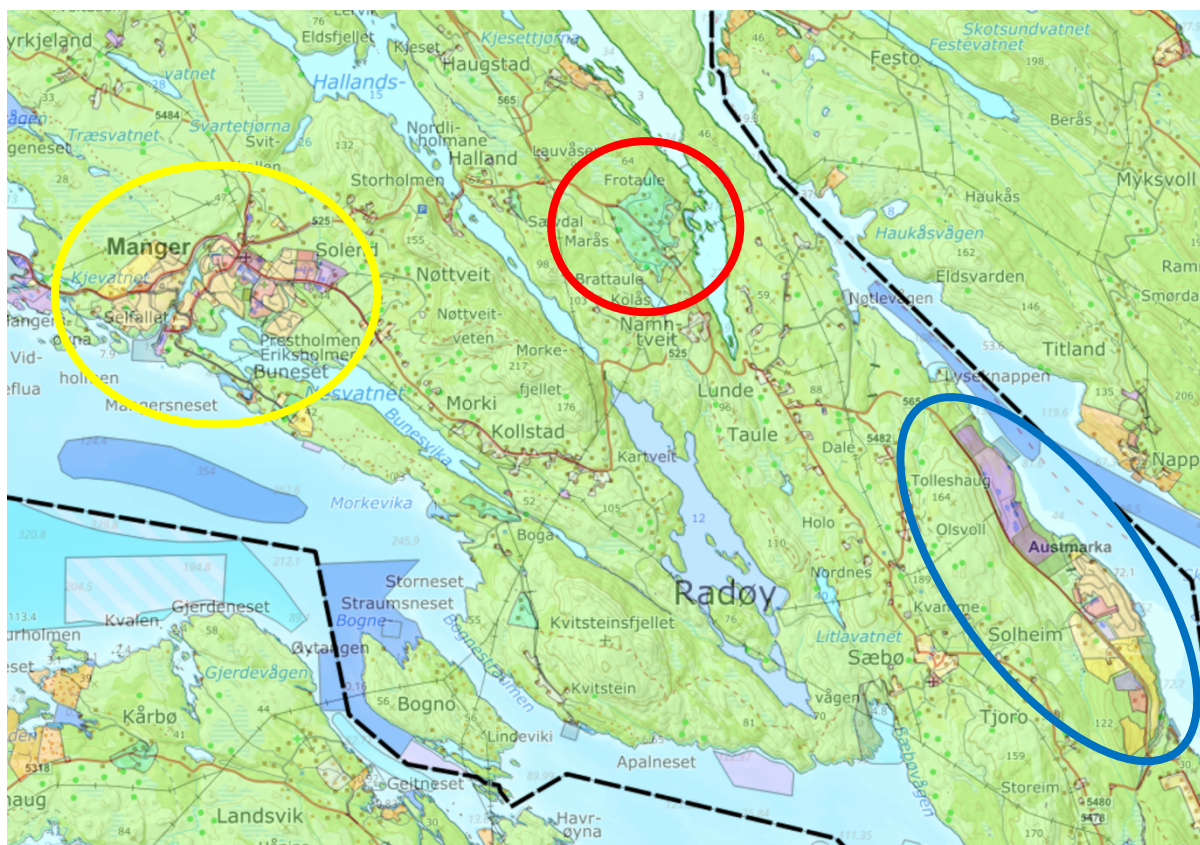
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF SB spreidde bustader.

Kart og foto



Eigedomen markert med rød sirkel.



Oversiktsbilde som synar Frotaule (rød sirkel) si plassering i samanheng med Austmarka (blå sirkel) og Manger (gul sirkel).

Dispensasjon

Tiltaket treng som sagt dispensasjon frå arealføremålet LNF SB Spreidde bustader, for å føre opp ein fritidsbustad. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Eigedommen 465/41 ligg i området avsett til spreidd bustad i KPA. Tiltakshavar som har tilknytning til området men pt. bur i Danmark ynskjer å etablerer fritidsbustad på staden. Vi vurderer at tiltaket kjem inn under unntaksbestemmelsen for krav om reguleringsplan under føresetnad av at det vert gitt dispensasjon. Dersom vår vurdering er feil ber me om at det og vurderer dispensasjon frå plankravet.

Eigedomen ligg på Frotaule i gamle Radøy kommune og er i gjeldande kommuneplan avsett til spreidd bustad. Tomten er på 2093m² og ligg på in liten høgde med skrin jord og lite drivverdig skog.

Det er etablert avtaler med alle naboar i området om bruk av eksisterande felles veg samt tilgang til vatn og etablering av avløp.

Området rundt er spreidd bebygd og heile tomten er avsett til bebyggelse KPA. Tiltaket det vert søkt om er derfor i tråd med «overordna» bruk av arealet som er bebyggelse. Nedbygging av areal, privatisering og anna ser vi ikkje at det er forskjell på og vidare ligg det «ledige» tal for etablering av bustad i området dersom det skulle vera aktuelt. Utbygginga skjer skånsamt og gjennom bruk av eksisterande felles veg. Området er bebygd med både bustader og hytter og tiltaket her

harmoniserer fint med dagens bebyggelse og bruk – nærmaste naboeigedom 465/8 er bebygd med fritidsbustad og det er såleis god harmoni i bruk dei i mellom.

Tomten er frådelt tilbake i tid med etablering av fritidsbustad som formål, tiltaket som no er tenkt er i tråd med dette og krev ingen oppretting av ny grunneigedom eller anna utskiljing av areal i og med at privat felles veg er etablert heilt fram til eigedomen, det er inngått og tinglyst avtale som sikrar rett til bruk av denne.

Så lang vi kan sjå vil ein dispensasjon ikkje tilsidesette hensynet som ligg bak bestemmelsen, tiltaket medfører relativt små terrenginngrep og plasseringa gjer at eigedommen ligg «for seg sjølv» saman med ein anna fritidsbustad på ein allereie frådelt tomt. Tiltaket er av lite omfang og alle forhold lar seg fint handtera direkte i ein byggesak.

Tiltaket vil sikra framtidig bruk og ivaretaking av eigedomen og sikra tiltakshavar sin tilknytning til staden og forsåvidt også til heimlandet. Vidare vil tiltaket kunna nytta seg av eksisterande infrastruktur i området og dermed bidra til vedlikehald av denne. Området er avsett til bebyggelse og det er kun tale om å endre dette frå bustad til fritidsbustad som medfører mindre trafikkbelastning, mindre fotavtrykk og generelt lettare bruk en bustad ville gjort – utan at det hindrar etablering av bustader i området dersom det skulle verte aktuelt.

Eventuell bruk som bustad på eit seinare tidspunkt kjem ein tilbake til, det vil verta gjort førebuingar no for enkelt å kunna endra bruksformålet seinare om / når det vert aktuelt. Det vil søkjast om på vanleg måte når eventuell endring skjer.

Hensynet bak regelen vert etter vår vurdering ikkje vesentleg sett til side og fordelane er klart større enn ulempene. Det bør difor kunna gjevast dispensasjon.»

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak ein utdjuping av søknaden og inneheld i stor grad dei same hovudmomenta:

1. Dispensasjonen vil ikkje sette omsyna bak arealformålet til side, da det allereie er en blanding av bustader og fritidsbustader i området.
2. Tiltakshavar har særlege grunner for å oppføre fritidsbustaden, da han er boset i Danmark og har behov for fritidsbustaden for å halde kontakt med familie.
3. Tiltaket vil sørge for at tomten ikkje står ubrukt.
4. Rettigheter knytt til veg, vann og avløp er på plass.

Klagen er referert i si heilheit under her:

1. Dispensasjonens formål og vurdering av omsynet bak arealformålet

I dykkar vurdering vert det peika på at dispensasjon ikkje kan gjevast då fordelane ved tiltaket ikkje klart overstig ulempene, og at arealformålet er tilrettelagt for heilårsbustader. Vi ønskjer å framheve følgjande:

- Tiltaket er i tråd med den generelle bruken av området som spreidd bebyggelse, der både heilårsbustader og fritidsbustader allereie eksisterer. Næraste naboeigedom, gnr. 465/8, er til dømes bygd ut som fritidsbustad, og tiltaket er i harmoni med dagens bruk i området og vi kan vanskeleg sjå at det legg beslag på areal for heilårsbustad i ein del av kommunen kor det er lite eller ingen press på utbygging.
- Dispensasjonen vil ikkje vesentleg tilsidesette omsyna bak arealformålet slik vi ser det, overordna bruke av området er bebyggelse og området har allereie ein miks av bustad og fritidsbustad. Det er ingen reell bustadmangel eller press på bustadmarknaden i dette området av kommunen heller. Forøvrig er tiltaket skånsamt og vil bidra til vidare bruk og vedlikehald av infrastrukturen i området og bli tilrettelagt slik at det med relativt enkle grep kan gjerast om til bustad på eit seinare tidspunkt.

2. Særlege omsyn i tiltakshavar sin

Tiltakshavar, Kjell Norstein, er etablert og busett i Danmark og har vore det over svært mange år. Det er difor lite hensiktsmessig / umogleg å byggje ein heilårsbustad på denne tomte då han ikkje har planar om å busetje seg der permanent pr. i dag. Likevel ønskjer tiltakshavar å behalde tilknytninga til området og heimlandet gjennom oppføring av ein fritidsbustad for bruk når dei er i Norge. På «same garden» bur næraste familie som ein er opptatt av å pleie jevnleg kontakt med.

Dispensasjonen er derfor viktig for å sikre tiltakshavar sin tilknytning til området, og landet samtidig som den praktiske bruken av eigedomen vert tilpassa hans reelle livssituasjon framfor ei «skinntilpassing» til regelverket der ein byggjer bustad men brukar som hytte – det vil jo være lov. Vi meiner at tiltakshavar sitt etablerte liv i Danmark samstundes som tilknytning til heimlandet og framtidige planar om heimflytting er eit vesentleg forhold som bør vektleggast i vurderinga.

3. Fordelar ved dispensasjon

Kommunen si vurdering tek ikkje i stor nok grad omsyn til dei positive aspekta ved tiltaket:

- Tiltaket vil bidra til at ein eksisterande frådelt tomt vert teken i bruk, som elles kunne stått ubrukt og kanskje forfalle.
- Det vil bidra vedlikehaldet av eksisterande infrastruktur i området, som veg- og vassleidningar i
- Dispensasjonen ivaretek tiltakshavar sin tilknytning til både landet, kommunen og familien.

4. Adkomst og infrastruktur

Det har tidlegare vore omtalt manglande dokumentasjon knytt til vegrett og vassforsyning. Vi har all nødvendig dokumentasjon for rettigheit til veg via grunneigaravtaler og veglaget i området. Vidare er det inngått avtale om tilgang til eksisterande borehol for vassforsyning samt for etablering av avløp slik at alle nødvendige rettar for etablering / bruk av eksisterande infrastruktur er på plass og det er gjeve løyve til bruk av avkøyring til offentleg veg frå fylket si side.

Me ber vi om at kommunen revurderer avslaget, og at dispensasjon blir innvilga.

KOMMUNENS VURDERING I KLAGEOMGANGEN

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

«Vurdering av omsynet

Omsynet bak LNF SB er tilrettelegging for landbruk (stadbunden næring), men samstundes tillate kontrollert mengd oppføringar av bustader utan tilknytning til landbruk. Utgangspunktet er difor at busetnaden skal vere spreidd slik at området sin overvegande karakter skal vere open og ubygd, men at det ikkje skal vere naudsynt med dispensasjon for kvar enkelt byggesak. Føremålet sikrar naturområde, allemannsrett og bevaring av natur.

I denne saka er det søkt om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak arealføremålet blir sett vesentleg til side då området i utgangspunktet er sett av til spreidd bustad. Plassering av fritidsbustad i området sett av til spreidde heilårsbustader inneberer ikkje ein like stor tilsidesetting av omsyna som ved utbygging av reine LNF-areala.

Vurdering av fordeler og ulempe

Kommunens vurdering er likevel at fordelane med dispensasjonen ikkje er klart større enn ulempene. Utbygging av fritidsbustader i områder sett av til heilårsbustader vil føre til ein reduksjon i tilgjengelege bustader for fastbuande og bidra til å svekke lokalsamfunnet. Det må føreligge sterke objektive grunnar for å tillate dette. Eigaren sine private forhold kan ikkje vektleggjast i stor grad i denne vurderinga. Det har tidlegare blitt godkjent fritidsbustader i området, men ikkje i den siste perioden og under den gjeldande kommuneplan. Kommuneplanen gjekk gjennom ein delrevisjon i 2019 der det var spesielt fokus på areal til heilårsbustader, særleg i LNF.

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

Konklusjon

Momenta i klagen har ikkje endra vårt syn på saka. Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klaga skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

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

GENERELL INFORMASJON

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.

Aktuelt lovverk

- 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 paratar 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.

Vedlegg

- 1 Søknadsskjema
- 2 Søknad om dispensasjon
- 3 Følgerev byggesøknad
- 4 Avslag på søknad
- 5 Situasjonsplan
- 6 Fasade
- 7 Plan loft
- 8 Plan 1.etg
- 9 Følgerev - Tilleggsinformasjon
- 10 Avkjøringstillatelse
- 11 Klage på vedtak