



Arkivsaknr: 2024/7956-10

Sakshandsamar: Eirik Sætre

Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring - 357/3 - Sætreviksmarka 77

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar, på to avslag på dispensasjon, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaka som vert ståande lyd slik:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet for arealoverføring frå gbnr. 357/3.»

«Søknad om dispensasjon frå storleikskrav for fritidsbustadstomter for arealoverføring frå gbnr 357/3 til 357/50 vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 931/2024

Påklaga vedtak To avslag på dispensasjon, datert 29.08.2024 og 01.11.2024

Tiltak: Dispensasjon i frå plankrav og maksimal størrelse tomt

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr. 357/3

Adresse: Sætreviksmarka 77

Tiltakshavar: BENTE TVEDT

Klagar: Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurderer om dei ønsker å tillate at ein eksisterande tomt på 1,3 mål vert gjeve eit tilleggsareal på 2 mål, slik at den nye fritidsbustadtomta vart på ca. 3,3 mål. Kommuneplan sett krav om at fritidsbustadtomter ikkje skal overstige 1,5 mål.

Dersom APM vel å snu, kan dei berre gjere vedtak om innvilga dispensasjon. Søknad om løyve til tiltak er ikkje handsama av administrasjonen, så saka må sendast tilbake slik at administrasjonen kan følgje opp APM sitt vedtak.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

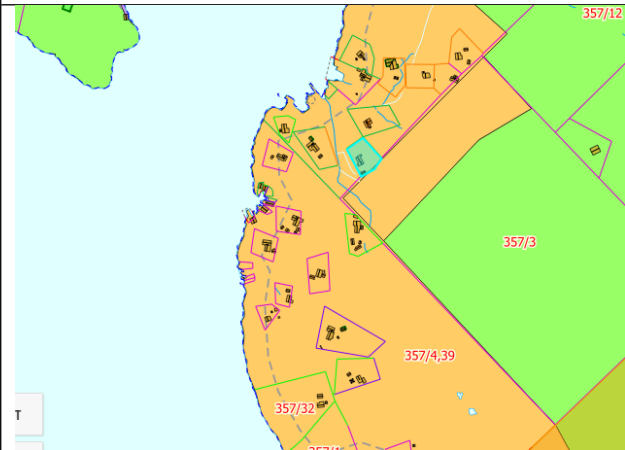
Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar. Klagar har klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut 29.08.2024. Klagen er mottatt 05.09.2024 og er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsbustad.

Kart og foto

Gbnr 357/50 markert i blått:	Arealet tiltakshavar ynskjer å overføre:
	

Uttale frå andre mynde

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå

1. krav om reguleringsplan jf. KP pkt. 1.2.1
2. krav om at tomter for fritidsbustader ikkje skal vere større enn 1,5 dekar jf. KP pkt. 1.6.14

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Dispensasjon i frå krav om regulering

I forbindelse med søknad om arealoverføring fra nevnte gårds- og bruksnummer søkes det samtidig om dispensasjon fra Kommuneplan tidligere Meland kommune, for forutsetning 2.1.1 c:

«Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller fradeling av tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering, jf. pbl § 11-10 nr. 1.»

Arealoverføring skal kun benyttes som tilleggstomt til eksisterende hytte. Av praktiske årsaker knyttet til terrenget og selgers ønske er det avtalte arealet på ca 2000 m², som vist i vedlegg 1 til denne søknaden. Endelig størrelse fastsettes ved oppmålingsforretning.

2. Dispensasjon for tomtestørrelse

Kommuneplanens punkt 1.6.14, femte kulepunkt har tre bestemmelser om tomteutnyttelse for fritidsboligtomter. For det første skal ikke selve byggverket være større enn 120 m²-BRA, for det andre skal utnyttelsesgraden regnet som bebygget areal overstige 20 %-BYA, og til slutt skal ikke tomtene være større enn 1 500 m². På min tomt er både det første og det andre vilkåret innfridd. Jeg søker derfor om dispensasjon fra den tredje begrensningen i bestemmelsen; tomtens absolutte størrelse.

Hensynet bak størrelsesbegrensning på hyttetomter er antakeligvis at hyttefelter skal kunne utbygges nokså tett, slik at ikke det ikke trengs å settes av unødig mye areal til hyttefeltene. I denne saken er både min hytte og hytteområdet rundt den allerede utbygget. Det blir derfor ikke noen større nybygging i området. Dette innebærer at det ikke er snakk om noen vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen. Jeg kan ikke se at lovens formålsbestemmelser, regionale hensyn eller nasjonale hensyn skal tilsidesettes heller.

Fordelene ved å innvilge dispensasjonen og derfor søknaden generelt, har jeg allerede kommentert i forrige avsnitt. Ulempene i forhold til tiltaket som helhet er også kommentert. Når det gjelder fordeler og ulemper i forhold til akkurat bestemmelse 1.6.14, kan jeg heller ikke se at det skal bli en overvekt av ulemper. Fordelen ved å tillate en større tomt er – også her – at nasjonale føringer om redusert hyttebygging blir etterlevd. Ulempene ved å tillate at arealet legges til min eiendom og derfor ikke kan bygges av andre, er at man går glipp av en potensiell selvstendig hyttetomt. Dette er et høyst hypotetisk spørsmål, ettersom fradeling av en ny hyttetomt også krever kommunenes samtykke. Disse ulempene er altså ikke spesielt tungtveiende, og uansett klart mindre enn fordelene.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

I den delen av Alver kommune som tidligere var Meland, gjelder det et krav om å utarbeide reguleringsplan før det kan fradeles eller arealoverføres arealer større enn 200 m², jf. kommuneplan for Meland punkt 2.1.1.c., jf. punkt 1.2.1. Jeg er uenig i kommunens vurdering av om dispensasjonsvilkårene i pbl. § 19-2 er innfridd, og vil nedenfor argumentere for hvorfor kommunen kan – og bør – innvilge dispensasjon.

Kommunen lister i avslagsvedtaket opp hvilke hensyn plankravet skal ivareta. Jeg er enig i at dette er hensynene *generelt sett*, men ikke at de gjør seg gjeldende i min sak. Den omfattende planleggingen som inngår i en vanlig reguleringsplan skyldes de mange hensyn som skal balanseres i saken. Det er krav til både teknisk og sosial infrastruktur, fordeling av ulike bygningsfunksjoner, ivaretagelse av balanse mellom næring og bolig, i tillegg til at kommunen skal få ekspropriasjonshjemmel. Dette er ikke hensyn som berøres av min dispensasjonssøknad. Her er det snakk om et areal som er søkt tillagt min fritidseiendom. Det danner ikke grunnlag for noen form for bygging, det påvirker ikke antall hytter eller plasseringen av hytter (min ligger der allerede) og det påvirker ikke allmenhetens anledning til å ferdes i området. Det er kun snakk om endring av en eiendomsgrense som ingen kan se. Siden arealoverføringen ikke har noen konsekvenser for omverdenen, kan jeg ikke forstå at en dispensasjon skulle kunne medføre tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra.

Når det gjelder regionale og nasjonale hensyn, trekker de stadig mer i retning av begrensninger i hytteutbyggingen. At en eksisterende hytte får et større tomteareal er et effektivt hinder for at det blir søkt om oppføring av en separat hytte der. Det vil derfor underbygge statlige føringer om reduksjon i nedbygging av naturen dersom arealet tillegges min eksisterende eiendom.

Etter dette kan jeg ikke se at vilkåret om tilsidesettelse av de bakenforliggende hensyn ikke er innfridd.

Så over til avveilingen av fordeler mot ulemper. Fordelene har jeg langt på vei beskrevet i min opprinnelige søknad. Jeg forstår at det ikke er tilstrekkelig med rene private fordeler, men at de også må knytte seg til mer allmenne, offentlige interesser.

Som nevnt i avsnittet om de bakenforliggende hensyn, er den gjennomgående trenden i nasjonale føringer at hyttebygging skal begrenses. Ved å innlemme det omsøkte arealet i min tomt, vil det effektivt stanse at andre kan bygge der. Det vil bevare lynghei samtidig som allmennhetens muligheter til ferdsel opprettholdes. Ved at arealet bevares slik det er og at sjansen til å bebygge arealet fjernes, er det åpenbart en fordel ift. den risikoen for nybygging det ville innebåret om arealet skulle fradeles som en egen tomt.

Jeg kan ikke se at en dispensasjon skulle innebære noen ulemper. Det er kun snakk om å flytte en eiendomsgrense – det er ikke snakk om et fysisk tiltak, tilretteleggelse for aktivitet eller påvirkning på ferdsel.

Selv om en dispensasjon ikke utløser veldig store fordeler, er de i det minste klart større enn de ikke-eksisterende ulempene. Vilkåret i pbl. § 19-2 er altså innfridd.

KOMMUNENES VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom hensyna i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interessar blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

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

Vurderingar i denne konkrete saka

Administrasjonen viser til vurderingane som vart gjort ved handsaminga av søknadene og legg desse til grunn. Det vart gjort følgjande vurderingar:

«Omsynet bak kravet om å utarbeide reguleringsplan for arealføremål avsett til bygg og anlegg er å sikre kommunen ei heilskapleg arealstyring, der alle nødvendige forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsprosess. I ein slik prosess har både

kommunen og innbyggjarane betre føresetnader for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak.

I samsvar med kommuneplanen sitt punkt 2.1.1.c kan det givast løyve til overføring av tilleggsareal på inntil 200 m² utan krav om reguleringsplan. I denne saka vert det søkt om å overføre 10 gonger meir enn det som er tillate. Administrasjonen si vurdering er at omsynet bak plankravet vert vesentleg tilsidesett som følgje av tiltaket, og at vilkåret for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt.

Administrasjonen vurderer vidare at fordelane med dispensasjonen ikkje er klart større enn ulempene. I denne vurderinga har kommunen særleg lagt vekt på at det ikkje ligg føre særlege grunnar for eit tilleggsareal av dette omfanget. Det at kommuneplanen eksplisitt angir kor stor arealoverføring som er tillate utan at plankravet trer i kraft, kan tolkast som eit tydeleg signal om at større overføringar ikkje er ynskjeleg.

Den eksisterande eigedomen er på om lag 1,3 mål, og etter arealoverføringa vil den totale storleiken vere rundt 3,3 mål. Dette vil vere i strid med kravet i kommuneplanen sitt punkt 1.6.14 om at fritidsbustadtomter ikkje skal overstige 1,5 mål. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå dette kravet, og det kan difor ikkje vurderast sjølvstendig, men dette tilhøvet understrekar at arealoverføringa er for stort.

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

Og vidare:

«Omsynet bak kravet om at fritidsbustadtomter ikkje skal vere større enn 1,5 mål er for tilretteleggje for ein fornuftig planmessig utvikling av området, å unngå uønskt spreidd busetnad (som er forbeholdt LNF spreidd fritidsbusetnad), og bidra til at fritidsbustadareala er tilgjengelege for eit større antall eigarar.

Eksisterande eigedom er på om lag 1,3 mål. Etter arealoverføringa vil den totale storleiken vere rundt 3,3 mål og inneberer meir enn fordobling av maksimumskravet i kommuneplanen. Administrasjonen si vurdering er at omsynet bak storleikskravet vert vesentleg tilsidesett som følgje av tiltaket, og at vilkåret for å kunne gje dispensasjon ikkje er oppfylt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at området er uregulert, og har stort potensiale for vidare utvikling. Kommunen er ikkje eining med tiltakshavar om at området er ferdig utbygd. Kommuneplankratet viser at det vil vere plass til fleire hyttetomter, særleg i bakkant av gbnr 357/50, i det same området tiltakshavar ynskjer å få arealoverført.»

Vurderingar av moment i klagen

Det er ein klart politisk forventning om at fritidseigedomar i kommunen skal være nøkterne, og ikkje skal overstige 1,5 mål. Administrasjonen kan ikkje sjå særlege samfunnsmessige eller arealmessige fordelar i å tillate fritidseigedommar på godt over tre mål.

Vi kan elles ikkje sjå særlege nye moment i klagen, som ikkje allereie er handsama i vedtaket.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane 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.

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.

Nytta 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 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 klager, 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 • Søknad om arealoverføring - gbnr 357/3 til 357/50 Sætre •
 - 2 • Søknad om disp fra kommuneplan.pdf •
 - 3 • Søknad.pdf •
 - 4 • Situasjonsplan.pdf •
 - 5 • Opplysninger gitt i nabovarsel.pdf •
 - 6 • Kjøpsavtale.pdf • Offl. § 26
5. ledd
 - 7 • Søknad om arealoverføring vert avslått, Gbnr 357/3, Sætre •
 - 8 • Ber om utsett klagefrist - gbnr 357/3 Sætre •
 - 9 • 2024.08.29 Alver kommune Søknad om arealoverføring vert avslått- Gbnr 357 3- Sætre.pdf •
 - 10 • Klage og søknad om dispensasjon.pdf •
 - 11 • Ettersending av utfyllende dokumentasjon - gbnr 357/3 Sætre •
 - 12 • Søknad om dispensasjon vert avslått - gbnr 357/3 Sætre •
 -