



Arkivsaknr: 2024/2950-28
Sakshandsamar: Lene Helgesen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på vedtak - 188/1 - Osterfjordvegen 167 - Frådeling, bustad, veg

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå Statsforvaltar, på løyvet til dispensasjon datert 07.11.2024, vert teke til følgje.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

«Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål for frådeling og oppføring av einebustad 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. 2024/2650

Påklaga vedtak Dispensasjon, datert 16.10.2024

Tiltak: Frådeling av ny bustadtomt

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr. 188/1

Adresse: Osterfjordvegen 167

Tiltakshavar: MARITA BLEIKLI ALGRØY

Klagar: Statsforvaltar

Vurderingstema for APM

APM må vurdera om det bør gjes dispensasjon frå LNF-føremål, for frådeling og oppføring av bustad.

Vedtaket det klagast på

Vedtaket det klagast på lyd slik:

«Dispensasjonen blir gitt på vilkår av:

1. Tomtestørrelsen reduseres til 1,5 mål
2. Innkjørsel utformes slik at den ikke hindrer fremtidig tilkomst til eventuelt videre utvidelse til nye boliger.

Begrunnelse

1. Området har liten verdi som landbruksjord og består av krattskog.
2. Tomten grenser tett inntil eksisterende boligfelt og har tilgang til vei, vann og avløp i tomtegrensen.
3. Det er ikke eneboligstomter ledig i området.
4. Det er opparbeidet gang- og sykkelvei til sentrum og skole/barnehage.
5. Det er ingen rekkefølgekrav forbundet med tiltaket. Bakgrunnen til bestemmelsene er å hindre nedbygging av LNF områder.

Utvalget for areal, plan og miljø mener av begrunnelsen i vedtaket at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene og at hensynet til bestemmelsene ikke blir satt vesentlig til side.»

Klagerett og klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltar. Klagar har klagerett i saka. Klagen er mottatt 07.11.2024 og er mottatt innan fristen.

Saka har vore handsama av APM tidlegare. APM valde, etter ein synfaring, å snu administrasjonen sitt avslagsvedtak, og gje dispensasjon frå Arealføremål LNF i politisk vedtak av 16.10.2024

Planstatus

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

Uttale frå andre mynde

Det er henta inn uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 03.04.2024 som spør om 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 leggast 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 einbustad 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 ifølgje marklagsskart 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.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Vesentlige hensyn blir tilsidesatt: Statsforvalteren argumenterer for at dispensasjon bare kan gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, samt nasjonale og regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette er ikke vurdert tilstrekkelig i kommunens vedtak.

Fordeler må klart overstige ulemper: Klagen påpeker at det ikke er godtgjort at fordelene ved dispensasjonen klart overstiger ulempene, som er et krav i plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynet til arealplaner: Kommunen har ikke tilstrekkelig dokumentert hvordan dispensasjonen påvirker forutsigbarheten og langsiktigheten i arealplanleggingen, noe som kan undergrave styringsverktøyet arealplaner representerer.

Bærekraft og helhetlige vurderinger: Statsforvalteren fremhever også at det er viktig å ta hensyn til FNs bærekraftsmål og hvordan tiltaket påvirker natur- og miljøverdier, som ikke er grundig vurdert i saken.

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

Tiltakshavar har kommentert klage frå Statsforvaltar. Kommentaren inneheld ikkje nye moment og ligg vedlagt saksframlegget.

KOMMUNENES VURDERING I KLAGEOMGANGEN

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

Vurdering av omsynet

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 søker 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 almenta. 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 offentlig veg.

Administrasjonen har ikkje per no sendt saka til avdeling for Teknisk drift, kan difor ikkje vurdere 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 vurdere saka opp i mot ønska utvikling av Knarvik som tettstad. Det er få eigedomar igjen i Knarvik for ein bustadbygging. 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 vurdere utvikling av mellomanna Lonena gjennom ei planprosess.

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

Det ligg nabomerknader til saka. Desse er primært vurdert under avsnitt for nabomerknader. Vi ser det samstundes som naudsynt å vurdere 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 regulerte 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.

Vurderingar av moment i klagen

Statsforvaltaren peikar på omtrent dei same momenta som vart påpekt i høyringsomgangen ved fyrste gongs handsaming av søknaden. Statsforvaltaren er likevel i klageomgong tydeleg på at ein meiner at dispensasjon i denne saka vil sette føremålet vesentleg til side, og at fordelande ikkje er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om. Administrasjonen sin vurdering er samd med Statsforvaltar og meiner at lovens vilkår for dispensasjon jf. Pbl. 19-2 ikkje er oppfylt.

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

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Settestatsforvaltar 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 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 Klage - dispensasjon - Alver 188_1 - Osterfjordvegen 167 - frådeling - oppføring av bustadhus.pdf
- 2 Saksframlegg med vedtak
- 3 Søknad dispensasjon Osterfjordvegen 167 gnr./bnr. 188/1. Deres ref 23/3408 - 23/40211
- 4 Søknad om dispensasjon fra planformål LNFR - Osterfjordvegen 167 - gbnr 188/1
- 5 Situasjonsskart
- 6 Kart
- 7 Kart
- 8 Kart
- 9 Kart
- 10 Teikningar
- 11 Kommentar til Statsforvalterens klage på dispensasjon for boligtomt.docx