



Arkivsaknr: 2024/5431-22
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på vilkår om samanføyning av eigedomar i gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 for riving og oppattføring av garasje i eitt-trinn - gbnr 106/146 Fanebust

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå tiltakshavar på vilkår om samanføyning av eigedomar i gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 for riving og oppattføring av garasje i eitt-trinn – gbnr 106/146 Fanebust datert 03.12.2024, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket som vert ståande lyd slik og med den justering at vilkåret har heimel i plan- og bygningslova § 21-4 6. ledd bokstav b. :

«Alver kommune gjev dispensasjon frå LNF-formålet gjeve i kommunedelplan for tidlegare Lindås kommune 2019-2031 og frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø for etablering av garasje på eigedom gbnr 106/146. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Eigedom gbnr 106/65 og eigedom gbnr 106/146 vert samanføyd, vilkåret vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 5.ledd bokstav b.

Alver kommune gjev løyve til riving av eksisterande garasje og oppføring av ny garasje på eigedom gbnr 106/146. Løyve vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan, rev. H datert 05.09.2024 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1.»

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 1245/2024

Påklaga vedtak	Dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 for riving og oppattføring av garasje i eitt-trinn på vilkår - gbnr 106/146 Fanebust
Tiltak:	Riving og oppattføring av garasje
Søknadstype:	Dispensasjon og søknad om tiltak i eitt-trinn
Eigedom:	Gbnr. 106/146
Adresse:	Fanebust, 5955 Lindås
Tiltakshavar:	LEIF STÅLE VABØ
Klagar:	Tiltakshavar v/ansvarleg søkjar
Nabomerknad:	2 likelydande merknadar frå eigarar av gbnr. 106/25 til søknaden. Ingen nabomerknad til klage.

Vurderingstema for APM

APM må vurdera vilkår i gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 for riving og oppattføring av garasje. Vilkåret er at eigedom gbnr 106/65 og 106/146 vert samanføyd. For gbnr 106/65 er bruk av grunn bustad (bustadeigedom) og for gbnr 106/146 er bruk av grunn garasje (garasjeeigedom). Tiltakshavar er eigar av begge eigedomane.

Heimel for vilkåret er i plan- og bygningslova § 21-4 6. ledd bokstav b.:

«[Kommunen kan] sette som vilkår for å gi tillatelse at:
b. eiendommer som skal nyttes under ett, blir sammenføyd etter matrikkellova»

Kommunen har heimel til å setje vilkår i eit løyve om krav om samanslåing av eigedomar. Eit krav om samanslåing av eigedomar vurderer søknaden opp mot dei rettslege rammene i arealplanen som gjeld for området.

Dersom APM vel å snu ved å ta bort/endre vilkåret om samanføyning av eigedomane, så kan APM gi både dispensasjon og løyve i eitt-trinn som omsøkt. Søknaden er komplett og er handsama av administrasjonen i vedtaket av 29.11.2024.

Gbnr 106/46 har i dag ein eksisterande garasje som er frå 1979. Gbnr 106/146 med eksisterande garasje er ikkje bebygd. Det er krav til einbustad mfl. for å vere bebygd eigedom. Gbnr 106/146 vart oppretta den 04.12.1997 og er i matrikkelen opplyst å vere 148,7m². Gbnr 106/65 har etablert ein einbustad og eit tilbygg. Gbnr 106/65 vart oppretta den 01.04.1971 og er i matrikkelen opplyst å vere 1236m². Gbnr 106/146 er gjenbuar til gbnr 106/65 då fylkesvegen skiljar eigedomane.

Ny garasje har opplyst BRA (bruksareal) til å vere 39m² og BYA (bebygd areal) til å vere 44,1m².

Statens vegvesen v/Transport og samfunn og Statsforvaltaren i Vestland har ikkje påklaga vedtaket.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar v/ansvarleg søkjar. Klagar er part og har klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut den 29.11.2024. Klagen er mottatt 03.12.2024 og er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

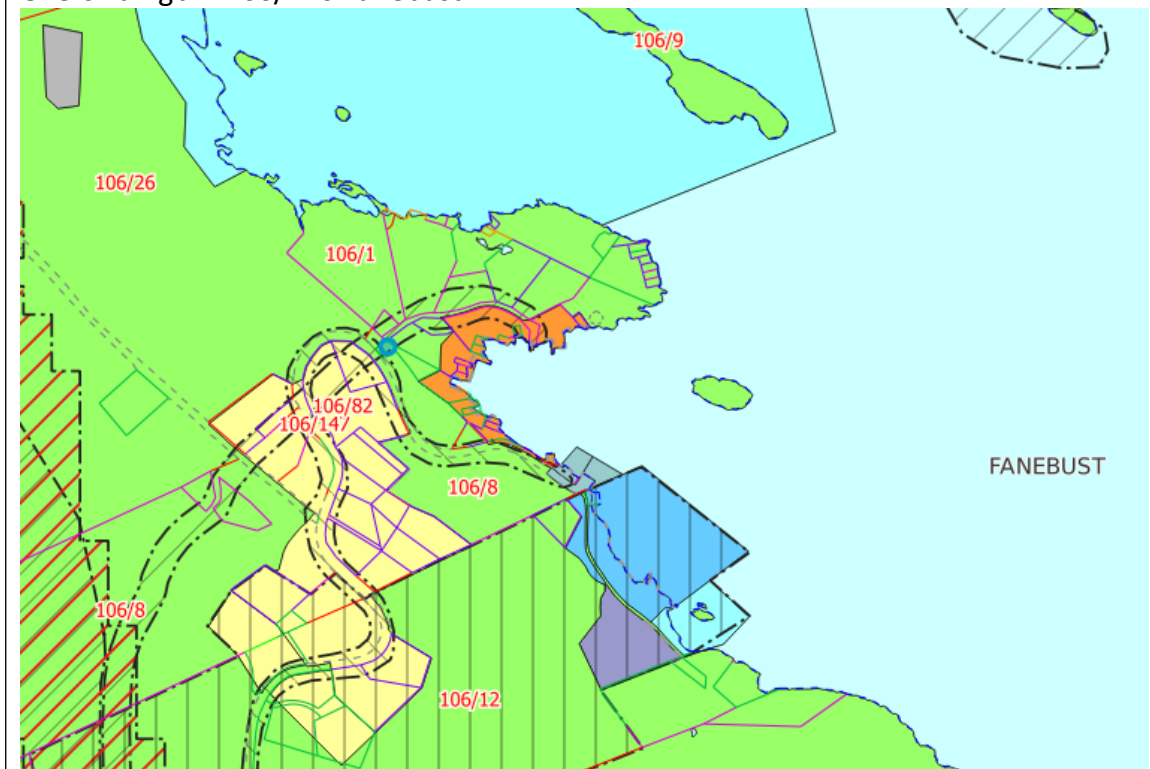
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i [kommunedelplanen sin arealdel for tidlegare Lindås kommune 2019-2031 \(KDP\)](#) er definert som LNF-formål.

Eigedomen ligg om lag i heilskap i sone H570_oK08 bevaring kulturmiljø – Den Trondheimske postveg.

Planlagt garasje ligg i byggeforbodsone langs sjø gjeve i plan- og bygningslova § 1-8. Det er ikkje høve til å sette byggegrense i område avsett til LNF-formål.

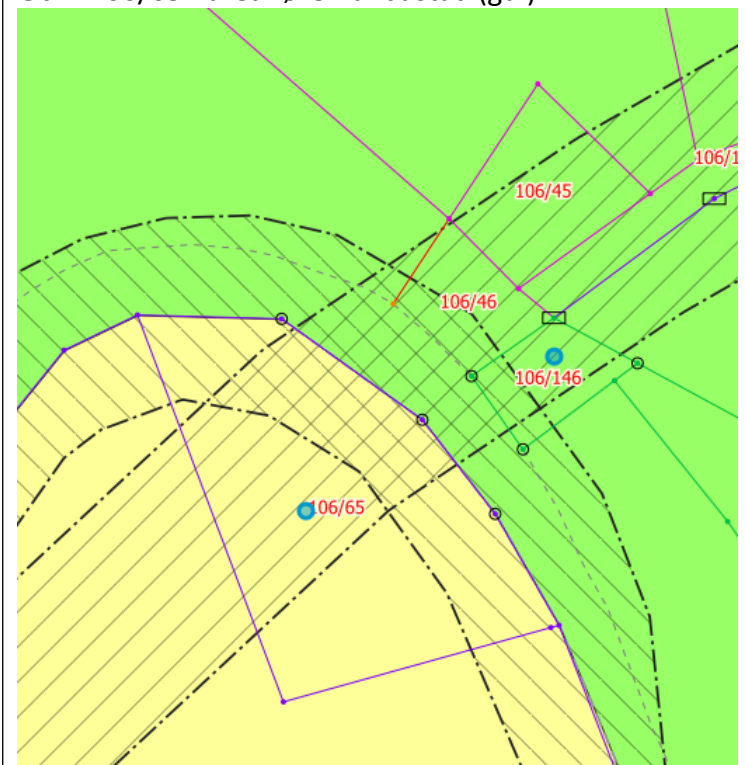
Kart og foto

Oversikt – gbnr 106/146 Fanebust

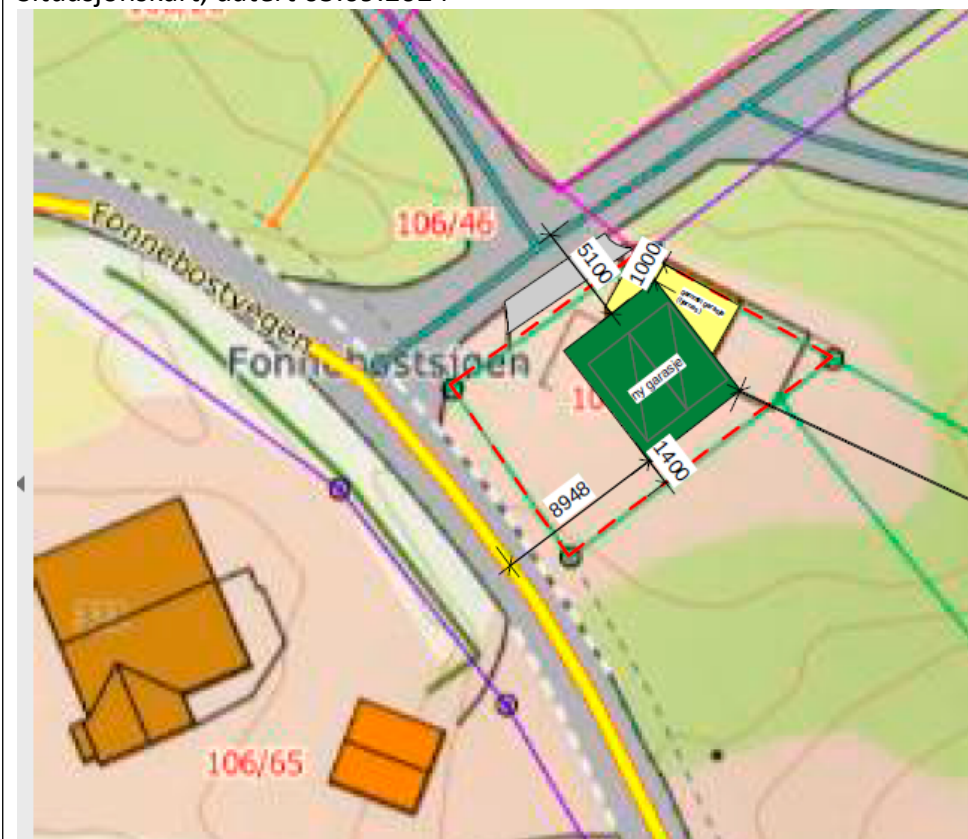


Gbnr 106/146 – arealføremål LNF (grøn)

Gbnr 106/65 - arealføremål bustad (gul)



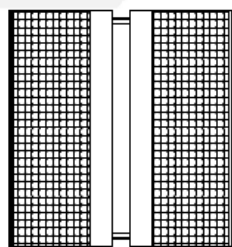
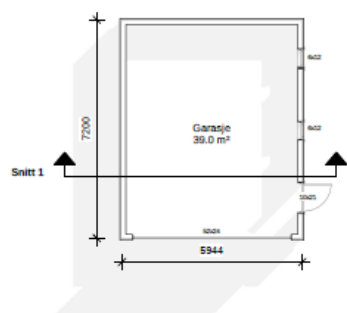
Situasjonskart, datert 05.09.2024



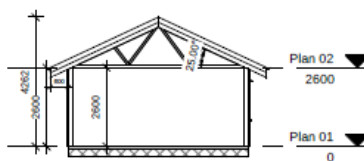
Eksisterende garasje



Ny garasje – fasade, snitt og plan



BYA 44.1
BRA 39.0



Rev. B 12-09-2022
· Endring av garasjemål
Rev. C 15-09-2022
· Endring på situasjonskart
Rev. D
· Teonina med eksisterende garasje og viser på det nye
prosjektet hvor TILBYGG er
Rev. E 14-03-2024
· Markering ft søknaden
Rev. F 12-07-2024
· Endring ft søknaden

*utnyttelsesgrad - max 30%-BYA
151 m2 tomt / 30% BYA - 45.3 - OK

This aerial map displays a residential neighborhood with property boundaries and parcel numbers. The map includes a road on the left, a road on the right, and a road at the bottom. A dashed line runs diagonally across the map. The following table lists the parcel numbers visible on the map:

Parcel Number
106/149
106/82
106/65
106/70
106/53
106/72
106/8
106/73
106/47
106/54
106/32
106/144
106/38
106/137
106/25
106/61
106/81
106/147
106/8

Uttale frå andre mynde

Saka har vore sendt regionale mynde til uttale ved to høve.

I 2. høyringsrunde hadde Statens vegvesen følgjande uttale til saka (uttale datert 08.10.2024):

«I brevet viser kommunen til tidlegare oversending av søknad og uttale frå Statens vegvesen. Det vert informert om at tiltakshavar etter uttale frå Statens vegvesen og nabomerknad har justert plassering av den aktuelle garasjen. Videre er søknaden frå tilbygg til eksisterande garasje endra til søknad om riving og gjenoppbygging av ny garasje på eigedom gnr. 106 bnr. 146.

Planstatus

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan for Lindås kommune 2019-2031(KDP), arealet er i planen avsett til LNF-formål.

Tiltaket krev og dispensasjon frå byggeforbodet mot sjø gjeve i plan- og bygningslova § 1-8.

Den Trondheimske postveg

Det planlagde tiltaket og eigedomen ligg innan omsynssone H570_oK08. Alver kommune viser til KDP pkt. 4.2.4 bokstav a) krav om løyve frå statens vegvesen før det kan gjevast løyve til tiltak etter plan- og bygningslova.

Uttale

Statens vegvesen har sektoransvar for historiske vegar og vegmiljø. Den aktuelle vegen som tiltaket vert søkt etablert langs er Den Trondhjemske postveg. Dette er den første hovudveg som vart etablert på Vestlandet på starten av 1790- talet, i samband med etablering av fast postgang mellom Bergen og Trondheim. Postvegen er eit kulturminne av nasjonal verdi og i kommunedelplan for Lindås kommune 2019-2031(KDP) inngår postvegen i ei omsynssone H570_oK08.

I oversendingsbrevet ber Alver kommune særskild om at det vert svart ut om det krevjast eige løyve frå Statens vegvesen som sektormynde for historiske vegar. Kommunen viser til vegvesenet si uttale til opphøveleg tiltak på eigedom gnr. 106 bnr. 146 (referanse Statens vegvesen 24/177775-2).

Etter det vi kan sjå av situasjonskart er plasseringa av den aktuelle garasjen justert i høve til vår tidlegare tilråding i saka. Når det gjeld ordlyden i KDP pkt. 4.2.4 bokstav a) er denne upresis og krav om «løyve» blir å forstå som at tiltak som råkar omsynssone H570_oK08 skal sendast vegvesenet for uttale. Etter vurdering vil vi komme med ei påfølgjande fagleg tilråding som vi forventar at blir lagt til grunn ved kommunen si handsaming av denne type søknader.

Statens vegvesen viser til si tidlegare uttale i saka og har ingen merkadar til plassering av garasje slik denne no går fram av situasjonskartet.»

I 2. høyring kom Vestland fylkeskommune med følgjande uttale (datert 18.10.24):

«Det vert søkt om å bygge garasjen på gnr. 106 bnr. 146 i Alver kommune. Søknaden vart først sendt til uttale 28.06.2024. Etter uttale frå Statens vegvesen og naboar har plasseringa av garasje blitt justert, og saka vert no sendt til ny uttale. Vestland fylkeskommune, ved infrastruktur og veg ga dispensasjon frå byggegrensa i brev av 16.04.2024.

Kommunen ber om tilbakemelding på om endra plassering krev ny vurdering i høve byggegrense mot offentlig veg.

Vår uttale

Vi ser av nye teikningar at garasjen vil kome nærare fylkesvegen enn det som er gitt dispensasjon for i vårt brev av 16.04.2024. I dispensasjonsvedtaket vart det stilt vilkår om at kortaste avstand frå vegmidte til tiltaket skulle vere 9,7 meter. I nye teikningar vil garasjen kome nærare fylkesvegen, 8,9 meter frå vegmidte. Vi vurderer at vi kan akseptere at kortaste avstand frå garasjen til vegmidte er 8,9 meter. Sidan avstanden vert justert må det bli gitt eit nytt dispensasjonsvedtak med riktig avstandsmål.

Vi ser at det er teikna inn snuareal sør for garasjen. I teikninga som var lagt ved søknad om byggegrensedispensasjon var det berre garasjen som var søkt om. Det var ikkje vist til snuareal på den teikninga. Vi tolka det difor som at det ikkje skulle gjerast endringar på arealet sør for garasjen.

Dersom det skal gjerast endringar på arealet og opparbeidast snuareal sør for garasjen, til dømes utviding av det grusa arealet, treng vi informasjon om dette og kva ny avstand frå vegmidte til snuarealet blir.

Dersom det ikkje skal gjerast endringar på arealet utover etablering av garasjen, vurderer vi at vi kan gje dispensasjon frå byggegrensa. Dersom det skal gjerast endringar på snuarealet treng vi meir informasjon om kva som skal bli gjort, slik at vi kan gjere ei ny vurdering. Det må til dømes ikkje vere mogleg å parkere innanfor siktsona i avkøyrsla.

Samanfatning

Vestland fylkeskommune, ved infrastruktur og veg er ikkje negative til at garasjen vert flytta nærare fylkesvegen og at kortaste avstand til garasjen vert 8,9 meter, men vurderer at tiltaket krev ei ny og justert byggegrensedispensasjon. Dersom det skal gjerast endringar nærare fylkesvegen enn 8, 9 meter ber vi om informasjon om kva som skal gjerast på arealet og kva som vert kortaste avstand frå snuarealet til fylkesvegen.

Vi vil handsame søknad om byggegrense når vi mottar informasjon om kva som skal gjerast utover etablering av garasjen.»

Gjeve dispensasjon - avstand til senterline Fv. 5470

Det er etter uttale frå Vestland fylkeskommune innhenta ny dispensasjon i høve avstand til senterline Fv. 5470.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-formålet gjeve i KDP samt frå pbl § 1-8 for etablering av garasje på eigedom gbnr 106/146.

Det er søkt dispensasjon frå pbl § 1-8 med slik grunngjeving, søknad datert 26.04.2024:

«Undertegnede, søker herved om dispensasjon fra kravet om avstand til sjø i henhold til Plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 for påbygg på eksisterende garasje på eiendommen i Alver Kommune Gnr 106 Bnr 146

Formålet med dispensasjonssøknaden er å utføre et påbygg på den eksisterende garasjen. Det planlagte påbygget er nødvendig for å imøtekomme behovene til å få parkert bilene, lagring av verktøy og lignende

Det søkes om dispensasjon fra avstandskravet til sjø – avstand til sjø blir 59 meter, da den eksisterende garasjen allerede befinner seg nærmere sjøen enn det som er tillatt i henhold til Plan- og bygningsloven.

Fordelene med å innvilge dispensasjonen inkluderer:

- Muligheten til å utnytte eksisterende infrastruktur (garasjen) mer effektivt ved å legge til ekstra lagringsplass eller funksjonalitet.
- Økt bo- eller brukskomfort ved å kunne oppbevare nødvendige gjenstander nærmere eiendommen.
- Garasjen blir mer brukt som lager av veteranbil og ikke så mye økt transport ut og inn fra eiendommen.

Ulempene ved å innvilge dispensasjonen kan inkludere:

- Endringer i landskapsbildet eller visuelle aspekter som kan påvirke det estetiske miljøet.
- Potensiell påvirkning på nærliggende miljø, f.eks. gjennom økt arealdekning eller annen påvirkning på natur og dyreliv.

Jeg legger ved følgende dokumentasjon: - Situasjonsskart som viser eksisterende garasje og planlagt påbygg i forhold til sjøen - Plan- og fasadetegninger av det planlagte påbygget - Eventuelle andre relevante dokumenter eller utredninger- se søknaden

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-2 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram av § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Fyrste punktum seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lovens formålsføresegn, eller nasjonale eller regionale interesser, vert "vesentlig tilsidesatt". Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vera "klart

større" enn ulempene. Vilråa er kumulative, dvs. at begge må vera oppfyllt for at dispensasjon kan gjevast.

Ved dispensasjon frå lova og forskrifta til lova skal det leggst særleg vekt på «dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet».

I forarbeida går det fram at det i vurderinga kun skal leggst vekt på «forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse».

Ordlyden «vesentlig tilsidesatt» tilseier at tilsidesetting må ha eit kvalifisert preg, slik at ikkje ein kvar negativ innverknad på omsyna bak lova si føremålsføresegn og den aktuelle føreseigna det skal dispenserast frå, er tilstrekkeleg.

Grunnar for å gje dispensasjon

Da det allerede er bygget en garasje og garasjen ligger bak naust, slik at det ikke er eksponert mot sjøen.

Basert på ovannemnde argumentasjon meiner me at fordelane med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene. Vilråa for dispensasjon er soleis oppfyllt, og dispensasjon bør gjevast.»

Søknad om dispensasjon vart supplert i skriv datert 01.07.2024 med søknad om dispensasjon frå LNF-formålet:

«Beskrivelse av tiltaket

Per i dag står det en garasje på eiendommen, men denne er ikke stor nok til å dekke våre behov. Vi ønsker å utvide garasjen slik at både bil og utstyr kan stå under tak. Garasjen blir spesielt brukt til veteranbil som er sporadisk i bruk. Dette vil forbedre våre muligheter til å ivareta utstyret og bilen, spesielt med tanke på værforholdene i området.

Begrunnelse for dispensasjon

1. Økt beskyttelse av utstyr og kjøretøy: Utvidelsen av garasjen vil gjøre det mulig å oppbevare både bil og annet utstyr på en forsvarlig måte. Dette er særlig viktig med tanke på det norske klimaet, hvor beskyttelse mot regn, snø og kulde er essensielt for å unngå slitasje og skade.
2. Ingen vesentlig endring i landskapet: Selv om tiltaket innebærer en utvidelse av eksisterende bygningsmasse, vil det ikke medføre vesentlige endringer i landskapet eller medføre negative konsekvenser for det omkringliggende miljøet. Vi planlegger å holde den utvidede strukturen i samme stil og materialvalg som den nåværende garasjen, noe som vil sikre en harmonisk integrering i landskapet.
3. Bedre bruk av eiendommen: Utvidelsen vil gi oss bedre utnyttelse av eiendommen og mulighet til å opprettholde og forbedre vedlikeholdet.

4. Eksisterende infrastruktur: Eiendommen har allerede eksisterende infrastruktur i form av den nåværende garasjen. En utvidelse vil derfor ikke kreve betydelige nye inngrep i naturen eller etablering av ny infrastruktur.
5. Økt trygghet og sikkerhet: Ved å ha et større og mer funksjonelt garasjebygg vil vi kunne sikre våre eiendeler bedre mot tyveri og hæverk, noe som også vil bidra til en økt følelse av trygghet for oss som eiere.
6. Ingen ulemper ved dispensasjon: Vi kan ikke se at det er ulemper som tilsier at det ikke kan gis dispensasjon i denne saken. Veg er allerede etablert til eksisterende garasje og parkering ved siden av. Eksisterende tiltak og arealet er ikke brukbart til landbruksformålet. I tillegg har arealet vært båndlagt til parkering siden ca 1950-tallet.

Med grunnlag i dette er det vår klare oppfatning at fordelene er "klart" større enn ulempene i denne saken, og vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Konsekvenser for miljø og samfunn

Vi har vurdert de potensielle miljømessige og samfunnsmessige konsekvensene av tiltaket og mener at utvidelsen ikke vil ha negative effekter på miljøet eller på andre samfunnsinteresser. Garasjeutvidelsen vil skje innenfor eiendommens grenser, og vi vil følge alle relevante byggestandarder og forskrifter.

Oppsummering

På bakgrunn av ovenstående begrunnelser, ber vi om Alver kommunes velvilje til å innvilge vår søknad om dispensasjon fra LNF-formålet, slik at vi kan utvide eksisterende garasje på eiendommen Gnr 106 Bnr 146 Fanebust.

Vi håper på en positiv behandling av vår søknad og ser frem til å kunne forbedre bruken av vår eiendom på en ansvarlig og bærekraftig måte.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 2 likelydande merknadar frå eigarar av gbnr. 106/25 ved brev av 25.07.2024.

Kommunedirektøren viser til nabomerknad, ansvarleg søkjar og kommune sin sin vurdering i vedtaket av 29.11.2024.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Vi viser til byggeløyve ved Gnr 106/146 saken om krav om sammenføring av arealet til gnr. 106/65, og vi ønsker med dette å be om at denne eiendommen opprettholdes som en selvstendig matrikkelenhet og ikke sammenføres med vår eksisterende eiendom, gnr. 106/65.

§ 21-4.Behandling av søknaden i kommunen

Kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse at gebyr etter [§ 33-1](#) er innbetalt. Videre kan kommunen sette som vilkår at:

a. det blir holdt oppmålingsforretning når det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder for

b. eiendommer som skal nyttes under ett, blir sammenføyd etter matrikkellova

tiltakshaver varsler kommunen når midlertidige tiltak som nevnt i [§ 20-4](#) bokstav c, fjernes.

Vedtak

1. Eignedom gbnr 106/65 og eignedom gbnr 106/146 vert samanføyd, vilkåret vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 5.ledd bokstav b.

Begrunnelse for vårt ønske:

1. Adskilt beliggenhet og funksjon:

De to tomtene, gnr. 106/65 og gnr. 106/146, ligger adskilt fra hverandre av en fylkesvei. Dette skaper en naturlig fysisk grense mellom eiendommene, som understøtter at de bør behandles som separate enheter.

2. Eksisterende og fremtidig bruk:

Vi bygger nå en egen garasje på gnr. 106/65, som vil dekke garasjebehovet for denne boligeiendommen.

Gnr. 106/146 planlegges for tiden som en selvstendig garasjetomt, men vi ser det som en mulighet at denne i fremtiden kan knyttes til vår fritidseiendom i umiddelbar nærhet. Å opprettholde eiendommene som separate gnr/bnr gir derfor fleksibilitet for fremtidig disponering.

3. Eiendomsstruktur og matrikkelhensyn:

Ved å bevare gnr. 106/146 som en selvstendig matrikkelenhet, unngår vi kompliserte endringer i fremtiden dersom eiendommen skal selges, overføres eller disponeres annerledes enn gnr. 106/65. Sammenslåing nå vil kunne skape unødvendige juridiske og praktiske utfordringer.

Vi ber derfor kommunen om å godkjenne at gnr. 106/146 opprettholdes som en selvstendig matrikkelenhet. Dette vil sikre en fleksibel og hensiktsmessig eiendomsstruktur som reflekterer vår bruk og fremtidige behov.

Vi takker for forståelsen og ser frem til deres svar. Dersom ytterligere opplysninger er nødvendig, tar vi gjerne en samtale eller møter til et møte for å avklare saken nærmere.»

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

KOMMUNENES VURDERING I KLAGEOMGANGEN

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

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

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser 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.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

I denne saka er det søkt om dispensasjon frå LNF-formålet gjeve i KDP og frå byggeforbodet langs sjø gjeve i plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av garasje på eigedom gbnr 106/146.

På eigedomene er det oppført ei mindre garasje som vert riven og erstatta av ny garasje med bruksareal på om lag 39 m² og bygd areal på om lag 44 m² BYA. Heimelshavar av gbnr 106/146 eig og gbnr 106/65 som er bygd med bustad. Dei to eigedomane er gjenbuareigedomar skild med fv 5470. Eigedom gbnr 106/146 er per definisjon ein ubygd eigedom.

LNF-formålet skal sikre omsyn knyt til arealbruk som legg til rette for berekraftig utvikling. Formålet er å sikre matproduksjon gjennom landbruk, bevare naturmangfald og viktige naturverdiar, samt legge til rette for friluftsliv og rekreasjon for ålmenta. Videre skal det beskytte kulturminne og kulturlandskap som er knytta til landbruk og naturbruk, samt bidra til en langsiktig forvaltning av desse ressursane for framtida.

Byggeforbodet i strandsona, heimla i § 1-8 i plan- og bygningslova, har som mål å beskytte strand- og kystområde mot nedbygging for å ivareta både natur, miljø og offentleg tilgang. Forbodet skal sikre fri ferdsel langs sjøen, bevare økosystem og biologisk mangfald i kystområda. Samtidig skal det bidra til å bevare landskaps- og kulturverdiar i strandsona og fremme ei berekraftig forvaltning av kystressursane for alle brukargruppe.

I denne saka er det mellom aktuell eigedom og sjø, lagt inn eit større område med arealformål naust som og i nærleik til strandlina har byggegrense mot sjø. Det er ikkje høve til å legge byggegrense mot sjø på areal avsett til LNF-formål og tiltaket treng omsøkt dispensasjon.

Arealformålet LNF og byggeforbodet langs sjø har til dels samanfallande omsyn knytt til ålmenta si rett til friferdsel. I høve til LNF-formålet er administrasjonen si vurdering i denne saka at arealet er registrert som bebygd i NIBIO's database, arealet er ikkje nytta i til landbruksdrift i dag. Vidare er administrasjonen si vurdering at det er uheldig å ha eigedomar som berre er bygd med uthus/garasjebygg. Dette er fritt omsetjelege eigedomar som på sikt kan bidra og auka belastning på infrastruktur. Dette kan bøtast på ved at heimelshavar samanføyar gbnr 106/146 og gbnr 106/65, slik at ein har ein eigedom med 2 parsellar, bustadeigedom og eigedom med garasje vil då verte ein juridisk eining.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet bak LNF-formålet i KDP og byggeforbodet mot sjø i denne aktuelle saka vert vesentleg tilsidesett. Aktuelt tiltak er ei erstatning av eksisterande garasje på eigedomen. Arealet mellom tiltak og strandlina er bygd med bustadar og naust, eigedomen er i NIBIO's database registrert som bebygd og tiltaket legg ikkje beslag på dyrka mark. Administrasjonen si vurdering i høve til LNF-formålet og byggeforbodet og omsyn knytt til ålmenta si rett til fri ferdsel og verne av landskap og kultur i strandsona i denne aktuelle saka ikkje i vesentleg grad vert tilsidesett.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering, vidare er det lagt vekt på at det etter dialog ikkje ligg føre negative uttale frå regionale mynde. Aktuell eigedom var oppretta i 1997, av dokument i frådellinga går det fram at eigedomen var frådelt som garasjetomt, ut i frå historiske foto går det fram at det har stått bygg på eigedomen i lengre tid.

Arealet er i NIBIO's database registrert som bebygd areal, eigedomen er bebygd og omsøkt garasje legg ikkje beslag på areal som i dag er nytta i landbruket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-formålet gjeve i kommunedelplan for tidlegare Lindås kommune og frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet lang sjø for etablering av garasje på eigedom gbnr 106/146 er oppfylt.»

Vurderingar av moment i klagen

Heimel for vilkåret om samanføying av eigedomane er i plan- og bygningslova § 21-4 6. ledd bokstav b.:

«[Kommunen kan] sette som vilkår for å gi tillatelse at:
b. eiendommer som skal nyttas under ett, blir sammenføyd etter matrikkellova»

Spørsmålet er om bustadeigedomen og garasje-eigedomen høyrer naturleg saman og vert nytta under eitt, jf. pbl. § 21-4 6. ledd bokstav b.

Kommunedirektøren har først vurdert om vi skal omgjere vedtaket. Istadenfor å sette vilkår om samanføyning for bustadeigedomen - gbnr 106/146 og garasjeigedomen - gbnr 106/65, så er det vurdert om gbnr 106/146 skal samanføyast med fritidseigedomen - gbnr 106/32. Gbnr 106/32 er tiltakshavarar fritidseigedom med etablert fritidsbustad. Fritidseigedomen er lokalisert i nærleiken av gbnr 106/145 og 106/65, sjå kart/foto.

Fritidsbustaden på gbnr 106/32 har i utgangspunktet parkeringsmoglegheit på bustadeigedomen. Garasjeigedomen, med eksisterande garasje, vert nytta av bustadeigedomen. På bustadeigedomen gbnr 106/145, så opplys klagar at dei er i prosess med å føre opp eigen garasje. Bustadeigedomen har ikkje etablert garasje i dag. Begge eigedomane skal ha garasjar som skal nyttast av klagar.

Etter dette vert vilkåret, om gbnr 106/146 skal samanføyast med gbnr 106/32, ikkje fremja av kommunedirektøren i klageomgangen.

Kommunedirektøren held fast på vilkåret om samanføyning slik det er satt i vedtaket av 29.11.2024. Det er ikkje opna opp for at frittliggjande LNF-eigedomar skal kunne byggast med garasje. Dersom vilkåret tas bort, så vert gbnr 106/145 ein frittliggjande LNF-eigedom med bygd garasje.

Vidare er garasjeigedomen, slik den ligg i dag, er fritt omsetteleg. Dersom vilkåret tas bort, kan eigedomen seljast fritt på det opne markedet. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at tiltakshavar skal gis fleksibilitet til å råde over ein fritt omsetteleg grunneigedom når bruken av garasjeigedomen høyrer naturleg til bustadeigedomen.

Kommunedirektøren viser til at sjølv om ein fylkesveg skiljar eigedomane, så er bruken av begge eigedomane i dag lagt til same grunneigar. Med tanke på etableringstidspunktet for eksisterande garasje i 1997, så har bustadeigedomen med etablert einebustad nytta garasjeigedomen med etablert garasje over lengre tid. Dette synleggjer at bustadeigedomen og garasjeigedomen vert nytta under eitt uavhengig av fylkesvegen.

I tillegg er det opplyst at eit føremål med bruken av garasjen er å oppbevare veteranbil. Dette er eit personleg bruk som synleggjer at bruken av garasje på garasjeigedomen fortsatt skal tilleggast bustadeigedomen.

Kommunedirektøren vurderer at bustadeigedomen og garasjeigedomen høyrer naturleg saman og vert nytta under eitt, jf. pbl. § 21-4 6. ledd bokstav b.

Dessutan vil vilkåret om samanføyning av eigedomane sørge for at den potensielle belastninga på veg i området ikkje aukar.

På denne bakgrunn, så vert vilkåret om samanføyning oppretthalden i klageomgangen.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

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

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 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 • Skjema •
- 2 • Kart, Fonne •
- 3 • Kart, Fonne1 •
- 4 • Bilde 1 •
- 5 • Bilde 2 •
- 6 • Bilde 3 •
- 7 • Bilde 4 •
- 8 • Bilde 5 •
- 9 • Bilde 6 •
- 10 • Bilde 7 •
- 11 • Bilde 8 •
- 12 • Bilde 9 •
- 13 • Bilde 10 •
- 14 • garasje, rev E •
- 15 • garasje, rev E1 •
- 16 • garasje, rev E2 •
- 17 • garasje, rev E3 •
- 18 • Dispensasjon, 22-03-2024 •
- 19 • Dispensasjon D240000039 •
- 20 • Dispensasjon frå byggegrense - tilbygg garasje - fv. 5470 - gnr. 106 bnr. 146 - Alver kommune •
- 21 • Eksisterende garasje Fonne •
- 22 • Eksisterende garasje Fonne1 •
- 23 • Eksisterende garasje Fonne2 •
- 24 • Kvittering for nabovarsel -1-20240405-0822 •
- 25 • Nabovarsel 1-20240405-0822 •
- 26 • Merknad til nabovarsel -1-20240410-ERLING ANDRE HØIVIK •
- 27 • Eksisterende garasje Fonne3 •

- 28 • Vedleggsopplysninger •
- 29 • Supplering av søknad •
- 30 • Vedlegg til søknaden •
- 31 • Søknad om dispensasjon frå LNF •
- 32 • Signert avstandserklæring GBNR 106/25 Høyvik-2 •
- 33 • Signert avstandserklæring GBNR 106/144 Dag Rune Lund-2 •
- 34 • Signert avstandserklæring GBNR 106/38 Per Gunnar Sundsbø-2 •
- 35 • Signert avstandserklæring GBNR 106/146 Jarle Fanebust-2 •
- 36 • Signert avstandserklæring GBNR 106/1 Jarle Fanebust-Anne May-2 •
- 37 • Vedleggsopplysninger •
- 38 • Uttale til søknadspliktig tiltak - Eitt-trinns søknad hovudombygging garasje - Gnr. 106 bnr. 146 Fanebust - Alver kommune.PDF •
- 39 • Gjeld dispensasjon - ombygging garasje - gnr. 106 bnr. 146 - Alver kommune.pdf •
- 40 • Skjema •
- 41 • kart, rev. G •
- 42 • garasje, Vabø, rev. F-1 •
- 43 • Kvittering-for-nabovarsel-1-20240712-1427 •
- 44 • Nabovarsel-1-20240712-1427 •
- 45 • D240000077 •
- 46 • Merknad-til-nabovarsel-1-20240725-GYRI-TEIEN-HAUGLAND •
- 47 • Merknad-til-nabovarsel-1-20240725-ERLING-ANDRE-HØIVIK •
- 48 • Vedleggsopplysninger •
- 49 • Skjema •
- 50 • Garasje, Vabø, kart-1 •
- 51 • Garasje, Vabø, kart-11 •
- 52 • Vedleggsopplysninger •
- 53 • Tilbakemelding - Søknad om oppføring av garasje - til uttale gnr. 106 bnr. 146 Fanebust - Alver kommune.PDF •
- 54 • Uttale - dispensasjon - oppføring av garasje - gnr. 106 bnr. 146 - Alver kommune.pdf •

- 55 • Supplering av søknad 106/146 •
- 56 • Ny dispensasjon fra byggegrense - revidert søknad og situasjonsplan - oppføring av garasje - fv. 5470 - gbnr. 106/146 - Alver kommune-1 •
- 57 • Vedleggsopplysninger •
- 58 • Dispensasjon frå kommunedelplan og løyve til riving av eksisterande garasje og oppføring av ny garasje - Gbnr 106/146 - Fanebust •
- 59 • Garasje - Vabø - rev. F-1 •
- 60 • Garasje - Vabø, kart-11 •
- 61 • Klage på vedtak - gbnr.106/146 •
- 62 • Klage på vedtak •
- 63 • Stadfesting på motteke klage og orientering til partar - gbnr. 106/146 Fanebust •
- 64 • Gjennomføringsplan •
- 65 • Erklæring Om Ansvarsrett UTF REKNES BYGGJEVARER L.L •
- 66 • Erklæring Om Ansvarsrett PRO REKNES BYGGJEVARER L.L •

•