



Arkivsaknr: 2024/12949-21
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på dispensasjon frå regulert avkøyrslø og frå krav om saltak
samt løyve i eitt-trinn for oppføring av tomannsbustad - gbnr
108/634 - Felt B1 Gamle Prestavegen

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå gjenbuar og talsperson for hol eik, på gjeve dispensasjon frå regulert avkøyrslø og frå krav om saltak, samt løyve i eitt-trinn for oppføring av tomannsbustad – gbnr 108/634 – Felt B1 Gamle Prestavegen, datert 30.01.2025, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune gjev dispensasjon frå regulert avkøyrslø og frå krav om saltak for oppføring av ein tomannsbustad. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Alver kommune gjev løyve til etablering av tomannsbustad på eigedom gbnr 108/634. Løyve vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Eiketreet i FL/B1 skal bevarast, slik det går fram av planskildning. RP pkt. 8.2 og øvrige planføresegn gjeld fortsatt.

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Relevante rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.»

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 41/2025

Påklaga vedtak Dispensasjon frå regulert avkøyrslø og frå krav om saltak samt løyve i eitt-trinn for oppføring av tomannsbustad, datert 30.01.2025.

Tiltak: Oppføring av tomannsbustad

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: Gbnr. 108/634

Adresse: Felt B1 Gamle Prestavegen, 5936 Manger

Tiltakshavar: HELLAND GRUPPEN AS

Klagar: Gjenbuar – gbnr 108/513 som også er talsperson for hol eik

Utsatt iverksetting: Avgjerd om utsatt iverksetting grunnet hol eik, datert 14.02.2025.
Avgjerd om utsatt iverksetting vert trukket, datert 25.02.2025.

Vurderingstema for APM

APM må vurdera gjeve dispensasjon frå regulert avkøyrslø og gjeve dispensasjon frå krav om saltak samt løyve i eitt-trinn for oppføring av tomannsbustad – gbnr 108/634.

Nytt i klageomgangen

1. Avgjerd om utsatt iverksetting grunna hol eik, datert 14.02.2025. Kommunen har ikkje nok kunnskap i høve tiltaket og dei konsekvensar tiltaket kan ha for eiketreet. Fortsatt igangsetting av tiltaket kan gi uoppretteleg skade på eiketreet før naudsynt kunnskap etter naturmangfaldlova ligg føre.
2. Rapport frå Arborist (tredoktor) for eiketreet nær Prestavegen, datert 22.02.2025. Grave og byggearbeidet kan fortsette såfremt utbyggar ivaretar treet etter arboristen sine konkrete retningslinjer. Utbyggar ønskjer å følgje gjeve retningslinjer.
3. Avgjerd om å trekke avgjerd om utsatt iverksetting, datert 25.02.2025. Rapporten frå arborist, datert 22.02.2025, konkludert med at tilstrekkelege tiltak kan setjast i verk for å sikre eiketreet i samsvar med naturmangfaldlova og gjeldande reguleringsplan. Rapporten inneheld faglege vurderingar av treet tilstand og nødvendige sikringstiltak. Tiltakshavar stadfestar at desse vil bli følgde.
4. Kulturfagleg merknad frå Vestland fylkeskommune, datert 27.03.2025. Nytt tiltak er ikkje utilbørleg skjemmande for automatisk freda kulturminne. Det er gravminne - to gravrøyser frå førhistorisk tid - nær omsøkte tiltak. Samtidig må kommunen vere særleg merksam ovanfor automatisk freda kulturminne.
5. Uttale frå Statsforvaltaren i Vestland, datert 11.04.2025. Statsforvaltaren er positiv i si uttale i høve tiltaket og bevaring av den hole eika når bevaringa skjer i samsvar med rapporten frå arborist, datert 22.02.2025. Samtidig må kommunen må vere merksam på framtidige utfordringar som kan oppstå ved plassering av bygningar nær store og gamle tre.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå gjenbuar/talsperson hol eik. Klagar sin eigedom grenser ikkje direkte til gbnr 108/634 etter at gbnr 108/634 vart skilt ut frå gbnr 108/525. Klagar har interesse av utbygging i sitt nabolag, er aktiv i Lindås bygdelag og er talsperson for hol eik.

Kommune viser til at det frie gode i form av rent vatn, luft og jord samt trær/skog har i utgangspunktet eit lavt rettsleg vern. I vår sak har den hole eika vern gjennom naturmangfaldlova og gjeldande reguleringsplan. Hol eik kan imidlertid ikkje sølv fremje interesser ved å påklage vedtaket. Det er naudsynt med ein talsperson til å fremje den hole eika sine interesser. Klagar vert den hole eika sin talsperson.

På bakgrunn av nærleiken til eigedomen for klagar, klagars særlege interesse i vernet av den hole eika samt at klagars interesser ved handsaminga av saka vart imøtekommen ved å få løyvet til klagevurdering, så har klagar rettsleg klageinteresse. Klagar har klagerett i saka.

Vedtak i saka er sendt ut 30.01.2025. Klagen er datert, 06.02.2025 og mottatt 07.02.2025. Klagen er mottatt innan fristen.

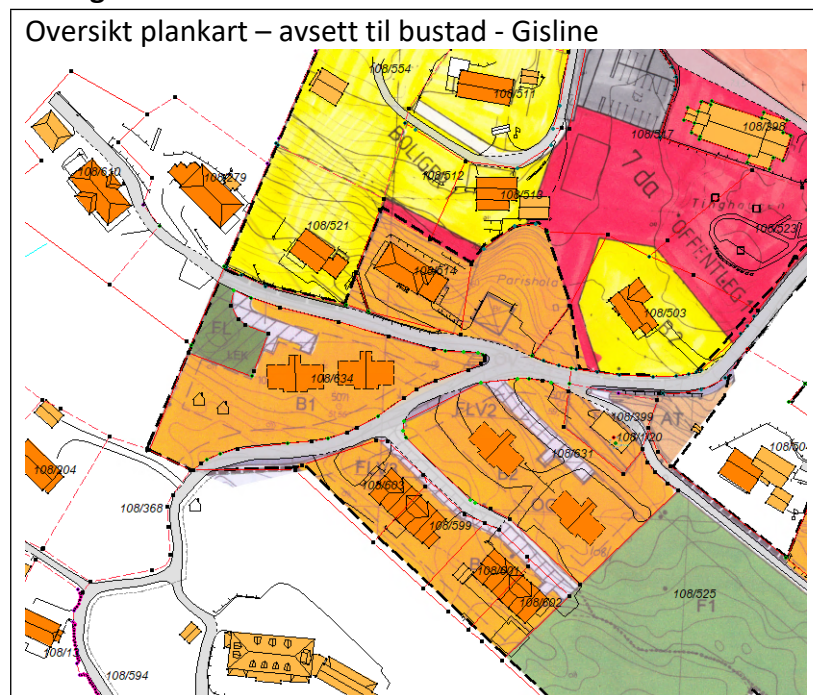
Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

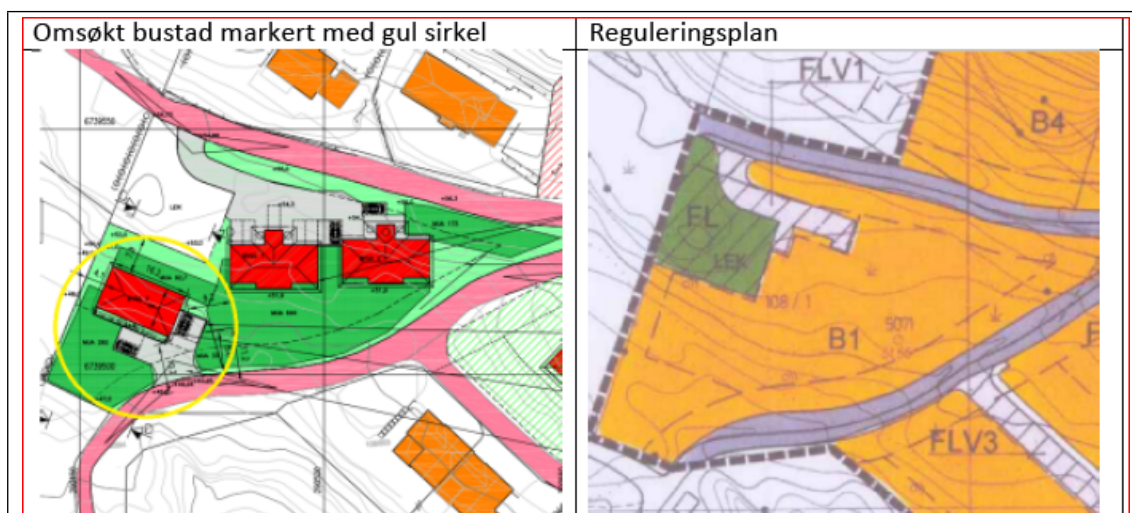
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Lindås prestegard Del av gnr. 108 bnr. 1 er definert som bustader.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Kart og foto





Rødt dobbelpunkt – omsøkt tomannsbustad – gbnr 108/634

Rødt singelpunkt- klagars eigedom – gbnr 108/513



Kulturminne – markert med raudt

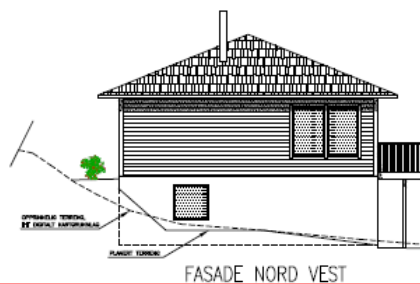
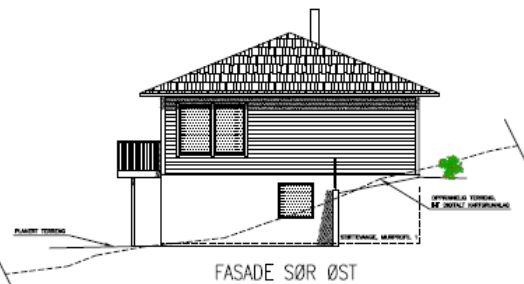


Bilete hol eik – rapport arborist



Fasadar - tomannsbustad

E-4



Uttale frå andre mynde

Det ligg føre uttale frå vegavdelinga i Alver kommune, datert 27.01.2025. Ansvarleg søkjar har ettersendt dokumentasjon i relasjon til svingradius og snuplass.

I klageomgangen, så ligg det føre kulturfagleg merknad frå Vestland fylkeskommune, datert 27.03.2025 samt uttale frå Statsforvaltaren i Vestland, datert 11.04.202, sjå punkt «Vurderingstema APM».

Dispensasjon

Tiltaket krev og det er søkt om:

1. Dispensasjon frå regulert avkøyrslø
2. Dispensasjon frå krav om at bustader skal ha saltak.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Avkøyrslø er ikkje i tråd med gjeldande krav til avkøyrslø (radius og bredde).
- Manglande høyring til Vestland fylkeskommune.
- Parkeringsplassar plassert utanfor byggegrensen utan dispensasjon.
- Diverse farar knytt til eiketreet

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:

«Generelt om dispensasjon

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.

Vurdering av omsynet bak krav om saltak

Omsynet bak kravet om saltak er skape samanhengande utforming på bebyggelsen i planområdet. I område B1 til B3 er det krav om saltak, mens det i B4 er tillate både med saltak og valmtak. Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak kravet om saltak blir satt vesentleg til side da det allereie er tillate med valmtak i delar av planområdet.

Reguleringsplanens føresegn om saltak for bustader i dette området har som formål å sikre estetikk og en harmonisk heilheitsfølelse i området. Den visuelle forskjellen mellom valmtak og saltak er ikkje stor endringa vil difor ikkje innebere eit drastisk avvik frå det reguleringsplanen stiller krav om. Valmtak kan bidra til å gi ein mindre dominerande uttrykksform i dette tilfellet. Kommunen finn det rimeleg å tillate valmtak i dette tilfellet.

Vurdering av omsynet bak regulert fellesavkøyrsl

Omsynet bak kravet om felles avkøyrsl er blant anna å auke trafiksikkerheit og optimalisere arealutnytting ved å redusere antall separate avkøyrslar ut på ein meir trafikkert veg. Ein bevarer og mest mogleg grøntareal ved å unngå unødige inngrep i terreng.

I gjeldande reguleringsplan er det lagt opp til felles avkøyrsl i nordleg del av feltet. På grunn av terrenghøva lar denne løysinga seg imidlertid ikkje gjennomføre utan omfattande terrenginngrep og bandlegging av uteopphaldsarealet for bustadane i øvre del av feltet. Det er difor lite formålstenleg at både øvre og nedre del av feltet nyttar same avkøyrsl. Vidare medfører ikkje dei planlagte endringane negative konsekvensar for trafiksikkerheita i området, og tiltakshavar held ein seg innanfor utnyttingsgraden for feltet med god margin. Avkøyrsl i sør vil bidra til at området kan realiserast og nyttast i tråd med føringane i kommuneplan og reguleringsplan,

med nødvendige justeringar. Kommunens vurdering er at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene.»

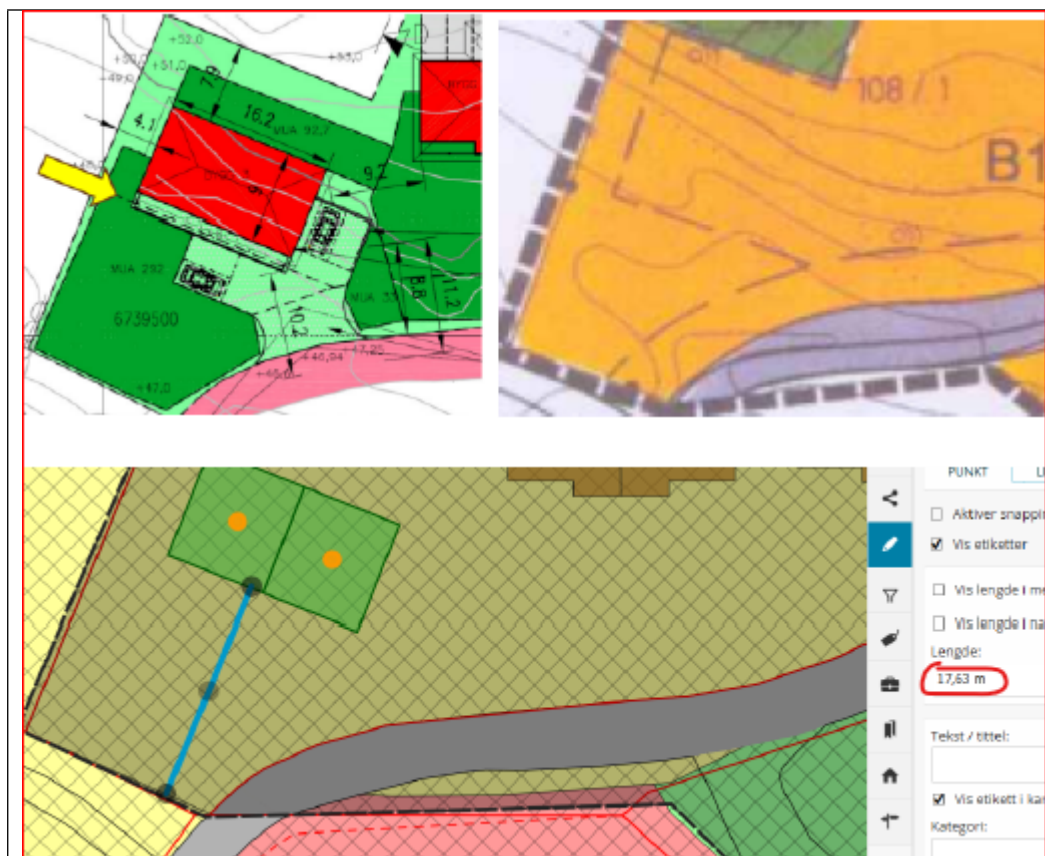
Vurderingar av moment i klagen

Klagar meiner at avkøyrsl er ikkje i tråd med gjeldande krav til avkøyrsl (radius og bredde). Kommunen viser til at søker har opplyst at tiltaket tilfredsstiller krav til avkøyrsl. Kommunen legger dette til grunn. Ved avvik følges dette opp av tilsyn.

Klagar meiner det manglar høyring til Vestland fylkeskommune. Tiltaket ligg innafor areal sett av til bustader i reguleringsplan for Lindås Prestegjeld, gnr. 108, bnr. 1. Området er omfatta av omsynssone bevaring kulturmiljø H570_0K07 (Indre farleia. Det følgjer av kommuneplanen for Lindås pkt. 4.2.4 skal sendast på høyring til fylkeskommunen for vurdering.

Administrasjonen legg til grunn at det var feil å ikkje sende saka på høyring til Vestland fylkeskommune ved handsaminga av søknaden. Saka vart sendt til Vestland fylkeskommune i klageomgangen. Det er mottatt kulturfagleg merknad frå Vestland fylkeskommune, datert 27.03.2025, sjå punktet «Vurderingstema APM». Vestland fylkeskommune er einig med administrasjonen si vurdering at tiltaket ikkje kjem i konflikt med omsynssona.

Klagar påstår at parkeringsplassar er plassert utanfor byggegrensen utan dispensasjon. Kommunen si vurdering er at tiltaket ikkje kjem i konflikt med byggegrensen mot vegen i øst, men med byggegrense mot arealformålsgrensa i sør.



Det står i RP pkt. 2.4 at byggegrense frå senterlinje frå offentlig veg er 8 meter. Tiltaket er i tråd med denne. Grensen mot sør er etter administrasjonen si vurdering ikkje like kritisk da den er ment å ivareta avstand mot nabogrenser. Med sine 17 meter er omsynet til naboeigedomane godt ivaretatt, og vert ikkje forringa av at det etablerast biloppstillingsplass utan vesentleg terrenginngrep med god avstand til grensa. Spesielt dersom en tolkar denne spesifikke byggegrensen i lys av pbl. § 30-4 og SAK10 § 4-1 første ledd bokstav f pkt. 10.

Klagar framhev diverse farar knytt til eiketreet. Farar knytt til eiketreet med tiltaket er svart ut av kommunen i skriv om utsatt iverksetting, datert 14.02.2025 og 25.02.2025. Statsforvaltaren har den 11.04.2025 kome med positiv uttale til tiltaket såfremt bevaring av den hole eika skjer i samsvar med rapporten frå arborist, datert 22.02.2025.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane 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 følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Om klagen vert teke til følge, 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 undertekna 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 parter 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 Løyve til oppføring av tomannsbolig - gbnr 108/634
- 2 HOVEDPLAN
- 3 FASADER
- 4 FASADER OG SNITT
- 5 KJELLERPLAN OG SNITT
- 6 TERRENGPROFIL D-D
- 7 TERRENGPROFIL C-C
- 8 2023049A10 - SITUASJONSPLAN rev B.pdf
- 9 Søknad om løyve i eitt trinn - Tomannsbustad - gbnr. 108/634 - Felt B1
- 10 Søknad om dispensasjon - gbnr. 108/634 - Felt B1
- 11 Nabovarsel
- 12 Merknad til nabovarsel for ny tomannsbolig på gbnr 108-634
- 13 Kvittering for nabovarsel
- 14 grunnboksutskrift

- 15 Veirett
- 16 Redegjørelse gbnr. 108/634 Alver
- 17 Vedleggsopplysninger
- 18 Samtykke tiltakshaver (1)
- 19 Fwd_ Gamle Prestavegen 17b
- 20 Revidert situasjonsplan - gbnr. 108/634 - tomannsbustad
- 21 Saksnummer 2023_10612
- 22 Avklaring - søknad om ny avkjørsle/dispensasjon - 108/634 - Alver kommune
- 23 Klage på vedtak om løyve for ny tomannsbolig på gbnr 108-634.pdf
- 24 Klage på vedtak om løyve for ny tomannsbustad - gbnr. 108/634
- 25 Stadfestar mottatt klage og gir løyvet utsatt iverksetting - Løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 108/634 - Felt B1
- 26 Tilsvaer på vedtak og rapport frå aborist - gbnr. 108/634
- 27 Tilsvaer Alver kommune .pdf
- 28 Rapport - Aborist Lindås.pdf
- 29 Vedtak om utsatt iverksetting trekkes - gbnr 108/634
- 30 Ber om uttale fra Statsforvalteren vedrørende en enkeltstående hul eik i forbindelse med byggesak
- 31 Kulturmiljøfagleg merknad - Vedtak til klagevurdering - dispensasjon - oppføring tomannsbustad - gnr. 108 bnr. 634 - Alver kommune.pdf
- 32 Uttale - Alver Gamle Prestegård - bevaring - enkeltstående hul eik.pdf
- 33 Avklaring vedr. avkjørsle - gbnr. 108/634 - Felt B1 - Tomannsbustad
- 34 Spørsmål til formulering i vedtak fra Alver kommune
- 35 Oversending av søknad til uttale - gbnr. 108_634 , Felt B1.pdf