



Arkivsaknr: 2023/10596-42
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling: Miljø og byggesak

SAKSFRAMLEGG

Klage i plansak - detaljregulering for Børøy, Lygra - gbnr. 58/15 mfl. - plan- ID 46312021008

Utvalssak	Utval	Møtedato
-----------	-------	----------

Utval for areal, plan og miljø		
--------------------------------	--	--

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klage i frå grunneigar Atle Lid ved gbnr. 4631-58/135, på kommunestyret sitt vedtak 19.06.2025 i sak 2023/10596, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Børøy gbnr. 58/15 mfl., PlanID 46312021008, som vist på plankart sist datert 14.05.2025 og med føresegner av revisjonsdato 14.05.2025 med følgjande endringar:

1. Føresegn 3.2.2 supplerast med kulepunkt:
oTrappeforbindelsane i felt GG skal ha god intern samanheng både i utforming og materialbruk, og tilpassast forventa ferdsel.
2. Illustrasjonsplan må oppdaterast slik at den viser maks utnytting av tomtearealet, dvs. hytter med grunnflate = 150 m2.

Endringane skal oppdaterast i samsvar med kommunestyrets vedtak før kunngjering av reguleringsplan. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas §§ 12–12, jf. 12-11.»

Saksutgreiing

Påklaga vedtak: Kommunestyret(KO) sitt vedtak om godkjenning av reguleringsplan datert 19.06.25

Plannamn: Reguleringsplan for Børøy gbnr. 58/15 mfl., PlanID 46312021008

Forslagsstilar:
Klagar:

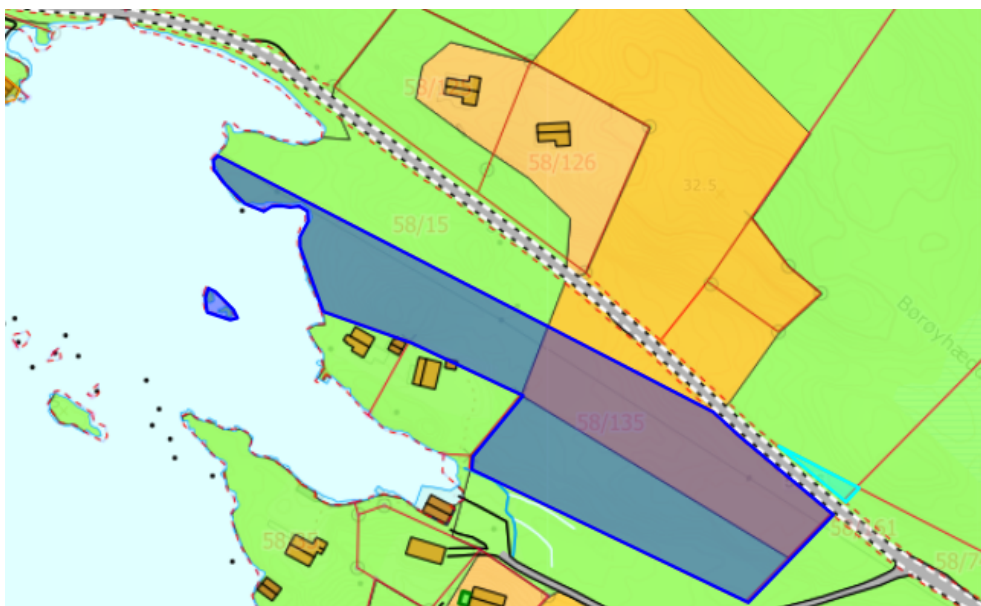


Fig. 2: klager si eigedom vist saman med arealformål kommuneplan

Klagegrunnar

Klager tek opp to klagepunkt:

- Omgjering av formål frå fritidsbustad i overordna plan til LNF i reguleringsplan.
- Plasseringa av felles parkeringsplass til fritidsbustadane.

Klagen ligg ved saka.

Merknader frå klagemotpart/forslagsstillar:

Det er innkommen kommentarar frå klagemotpart/forslagsstillar på klagen. Denne er utforma av Ard arealplanlegging AS, på vegne av Bente Lygre.

Utdrag frå tilsvaret:

Klagepunkt 1: Området regulert til LNFR

Klager ber om at delar av eigedom 58/135 vert regulert til fritidsbustad med 3–4 hyttetomter.

Tidleg i planprosessen var det dialog mellom klagar og forslagsstillar om moglegheita for ein felles reguleringsplan som òg kunne opne for utbygging av hytter på klagar sin eigedom. I kommuneplanen sin arealdel er delar av eigedom 58/135 sett av til fritidsbustad. Etter avklaringar med kommunen vart det likevel klart at denne delen ikkje kunne nyttast til hytteformål på grunn av høgspantlina som kryssar området. Arealrestane nord og sør for lina vart vurdert som for små til å kunne nyttast til hyttebygging.

Det vart deretter reist spørsmål om å flytte hyttearealet til ein annan del av eigedomen, utanom høgspentråsen. Ei slik løysing ville likevel krevje ein omfattande prosess med usikkert utfall. På eit tidleg stadium vart det derfor avklart at reguleringsplanen ikkje skulle omfatte nye fritidsbustader på klagar sin eigedom.

I klagen viser klagar til areal «sør for 56/27», «heile arealet som no er inne i reguleringsplanen» og «heile arealet i bakre del av min tomt frå 56/27». Det vert lagt til grunn at dette gjeld gardsnummer 58, ikkje 56. Areal sør, aust og nord for gbnr. 58/27 ligg utanfor planområdet og er i kommuneplanen sett av til LNF. Den delen av klagar sin eigedom som ligg innanfor reguleringsplanen er i stor grad omfatta av høgspentråsa og tilhøyrande omsynssone.

Klagepunkt 2: Parkeringsplass

Klagar gjer gjeldande at han ikkje har blitt spurt om eller samtykka til etablering av parkeringsplass på eigedom 58/135. Han foreslår vidare at parkeringsplassen kan roterast 90 grader slik at den ligg under høgspentråsa, og peikar òg på at det bør avsettast eigne plassar til hans eigedom.

Forslagsstillar viser til at det tidleg i planprosessen var dialog mellom partane. Då det vart avklart at eigedom 58/135 ikkje skulle inngå i reguleringsplanen som hytteområde, vart det i telefonsamtale mellom klagar og forslagsstillar i 2022 avtalt at arealet kunne nyttast til parkeringsføremål. Grunngevinga var at arealet ligg under høgspentråsa og ikkje kan nyttast til utbygging.

Vidare dokumentasjon frå planprosessen stadfestar at plasseringa av parkeringsplassen har vore kjend. I merknad frå Asle Lygre (gbnr. 58/28) til offentleg ettersyn i 2024 går det mellom anna fram:

«De gamle grensemerkene er ikke lenger synlige. For å sikre korrekt plassering av planlagt parkeringsplass i forhold til grensen til Lurevegen 1240 må tomtegrensen mot sør/øst merkes opp på ny. Minimumsavstanden til grensen mot øst/sør må overholdes.»

Som oppfølging av merknaden vart det hausten 2024 gjennomført dialog med både Asle Lygre og klagar, der det vart semje om behov for grenseoppgang.

Når det gjeld kravet om eigne parkeringsplassar, viser forslagsstillar til at dette var ein del av den tidlege avtalen: eigarane av gbnr. 58/27 og 58/28 skulle få avsett plassar på den felles parkeringsplassen. Dette vart òg omtalt i felles merknad frå eigarane ved oppstart av planarbeidet i 2022:

«Ved anleggelse av felles parkeringsplass (anbefales) er det ønskelig at det også kan legges til rette for parkeringsplasser for Lurevegen 1240 og 1242.»

Avtalen er følgt opp i planen, og det er sett av eigne plassar til desse eigedomane.

Samla sett vurderer forslagsstillar det som klart at klagar både har vore kjend med og har akseptert bruk av eigedom 58/135 til parkeringsføremål, mot at han og

naboen fekk eigne plassar på den nye parkeringsplassen. Klagen bør difor ikkje takast til følgje.

Forslagsstillar presiserer at planforslaget har vore ute til offentleg ettersyn, der klagar har hatt høve til å kome med merknader og forslag til justeringar. Dette høvet har klagar nytta seg av. På bakgrunn av dette meiner forslagsstillar at klagen ikkje bør takast til følgje.

KOMMUNEN SI VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen syner til kommunestyret sitt vedtak 19.06.2025.

I samband med klagen, har avdeling for plan og utvikling gjeve følgjande kommentarar:

«Omgjering av formål frå fritidsbustad i overordna plan til LNF i reguleringsplan.

Klager fører fram at det må regulerast inn hyttetomter på heile FB2 avsett til fritidsbustad i KPA, og på resterande areal på gbnr. 58/135 som ligg sør for FB2.

Planstatus

Gbnr. 58/135 utgjer størstedelen av området FB2 (fritidsbustad) i KPA for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Gjennom området går ein høgspenkabel i luft. Resten av 58/135 i sør, er avsett til LNF med omsyn til friluftliv.

Vurdering

Det vart fyrst varsla oppstart med kun deler av FB1. Etter innspel frå Statsforvaltar og Vestland fylkeskommune ved varsel om oppstart, vart heile arealformål for FB1 og FB2 innlemma i planavgrensinga. Varsel om utvida plangrense er datert 14.09.2022.

Forslagsstillar har i planprosessen opplyst at det har vore kontakt med grunneigaren til gbnr. 58/135, men at eigaren ikkje ønskte å delta i planarbeidet. På bakgrunn av dette, samt dei avgrensingane som høgspentlina gjennom FB2 medfører, vart arealet vurdert som lite eigna til hyttebygging. I tillegg gjeld byggegrense mot fylkesveg, fastsett til 15 meter.

Det vart difor vurdert som føremålstenleg å tilbakeføre det resterande arealet i FB2 til LNF-formål. Då grunneigar ikkje stilte seg positiv til reguleringa, og heller ikkje kom med merknader under den offentlege høyringa, vart hytteformålet teke ut. Det er difor ikkje gjort nærare vurderingar i dette planarbeidet av om det resterande arealet, sett i samanheng med høgspentlina og byggegrensa mot veg, kunne vere aktuelt for framtidige hyttetomter.

Den søndre delen av gbnr. 58/135, er ikkje vurdert då denne ikkje er sett av til fritidsformål i KPA og ligg utanfor planavgrensinga.

Plassering av felles parkeringsplass (f PP)

Klager seier han ikkje har blitt spurt om plassering av felles parkeringsareal på sin eigedom, og vil ikkje avstå arealet om ikkje klagen hans vert tatt til følgje. Han meiner parkeringsplassen må plasserast i sin heilheit under høgspentlina og den må vere stor nok til også å dekke behovet for hans tomter.

På grunn av terrenget der dei nye hyttene er plasserte, blei eitt av plangrepa å etablere ein felles parkeringsplass med gangveg inn til hyttene for å minske det totale inngrepet. Parkeringsplassen vart derfor lagt til 58/135 og 58/15, der terrenget er tilnærma flatt.

[Kommunens] inntrykk er at det har vore dialog med grunneigarar innafor planområdet. Sjølv om dette ikkje skulle vere tilfelle, har klager hatt moglegheit til å tileigne seg kunnskap om planforslaget og anledning til å medverke og kome med merknad gjennom dei formelle høyringsprosessane. Klager har ikkje nytta seg av dette.

Retning for parkeringsplassen i høve til klagar sine ønskjer har ikkje vore vurdert, då det ikkje har kome innspel om hyttetomter på denne sida av fylkesvegen. Vi ser ikkje at plasseringa ville vore meir hensiktsmessig den eine eller andre vegen, så lenge høgspenteleidninga er planlagt å bestå.

Arealbruken i reguleringsplanen er avklart etter ein formell planprosess der kommunen ikkje har ansvar for at privatrettslege forhold ligger til rette, sjølv om det er ein fordel. Risikoen kviler dermed på utbygger, som ikkje kan gjennomføre tiltaket utan samtykke frå klager.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje er komen fram vesentleg nye opplysingar i saka i klageomgangen.

Klagar har hatt moglegheit til å komme med innspel og merknader til plan i planprosessen.

Kommunedirektøren vil og tydeleggjere at for at planen skal realiserast, må dei planlagde tiltaka søkjast om i ei byggesak. Reguleringsplanen som sådan gir ingen konkrete rettar til forslagsstillar/tiltakshavar til å sette i gong med byggearbeida.

Dersom det er ynskjeleg å gjennomføre tiltak på klagars grunn, må det føreligge samtykke. Slike omstende er av privatrettsleg karakter, og er ikkje noko kommunen skal ta stilling til verken i byggjesak eller plansak.

Dei endringane som etterlysast, bør gjerast gjennom ei planendring og ikkje i ei klagesak.

Kommunedirektøren rår difor til at planvedtaket vert ståande.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Dersom vedtaket står seg, vert saka sendt til Statsforvaltaren i Vestland. Då det er statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vil det bli oppnemnd setjestatsforvaltar som får saken til endeleg avgjerd.

Dersom utvalet snur og klagen frå statsforvaltar vert tatt til følgje, er det eit nytt enkeltvedtak som kan påklagast av partane.

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 på vedtak
- 2 4 Lygra Illustrasjonsplan datert 25.06.2025
- 3 Detaljregulering for Børøy, Lygra - uttale til klage.pdf
- 4 3 Lygra planskildring datert 25.06.2025
- 5 1 Lygra plankart datert 14.05.2025
- 6 2 Lygra føresegner datert 25.06.2025