

Arkiv: GBNR-464/111, FA-L42, HistSak-19/1739
JournalpostID: 20/4283
Saksbehandlar: Madeleine Fonnes Aase
Dato: 26.11.2019

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
024/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Gbnr 464/111 Haugstad - Klage på løyve til etablering av kai og kaikran, dispensasjon

Vedlegg i saken:

28.01.2020	Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - kai - søknad (317292)	1344563
28.01.2020	Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - kai - søknad om dispensasjon (317418)	1344564
28.01.2020	Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - kai - uttale (325773)	1344565
28.01.2020	Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - kai (329226)	1344566
28.01.2020	Førehandsuttale Bergen Havn (317412)	1344567
28.01.2020	KAI (316694)	1344568
28.01.2020	Komplett (317413)	1344569
28.01.2020	Kran (317210)	1344570
28.01.2020	Radøy - Gbnr 64 111 - Haugstad - Dispensasjon for oppføring av ka (325714)	1344571
28.01.2020	Situasjonskart og bilete (317416)	1344572
28.01.2020	Søknad (317417)	1344573
28.01.2020	Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - kai - vedkomande søknad om dis (326123)	1344574
28.01.2020	163546_1_A (329547)	1344576
28.01.2020	Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - kai (329631)	1344577
10.01.2020	Klage på vedtak - gbnr 464/111	1338286
10.01.2020	E-postmelding - Klage - Radøy - 64111 - Haugstad - kai og kaikran - dispensasjon	1338287
02.01.2020	Byggesak GBNR 464/111 Haugstad - kai og kran - søknad	1334847
02.01.2020	Situasjonsplan	1334848

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 065/2019, datert 11.12.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 024/20 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 065/2019, datert 11.12.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 464/111

Adresse: Haugstad

Tiltakshavar/eigar: Christina Dame Huseklepp

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i tidlegare Radøy kommune, sak 065/2019, om søknad om kai og båtkran på fritidseigedom.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav, samt løyve til etablering av kai og kaikran som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Kaien skal plasserast i terrenget. Det skal ikkje sprengast ut.
2. Kaien kan vere inntil 10 kvm.
3. Før arbeida vert satt i gang må det sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar kai på 10 kvm. Situasjonsplanen skal godkjennast av kommunen.
4. Før arbeida vert sett i gong må det liggja føre løyve frå Bergen Havn.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til reparasjon av kai.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i tidlegare Radøy kommune, sak 065/2019, i brev datert 07.01.2020.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 065/2019 er sendt ut den 18.12.2019. Klagen er mottatt den 07.01.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 05.02.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

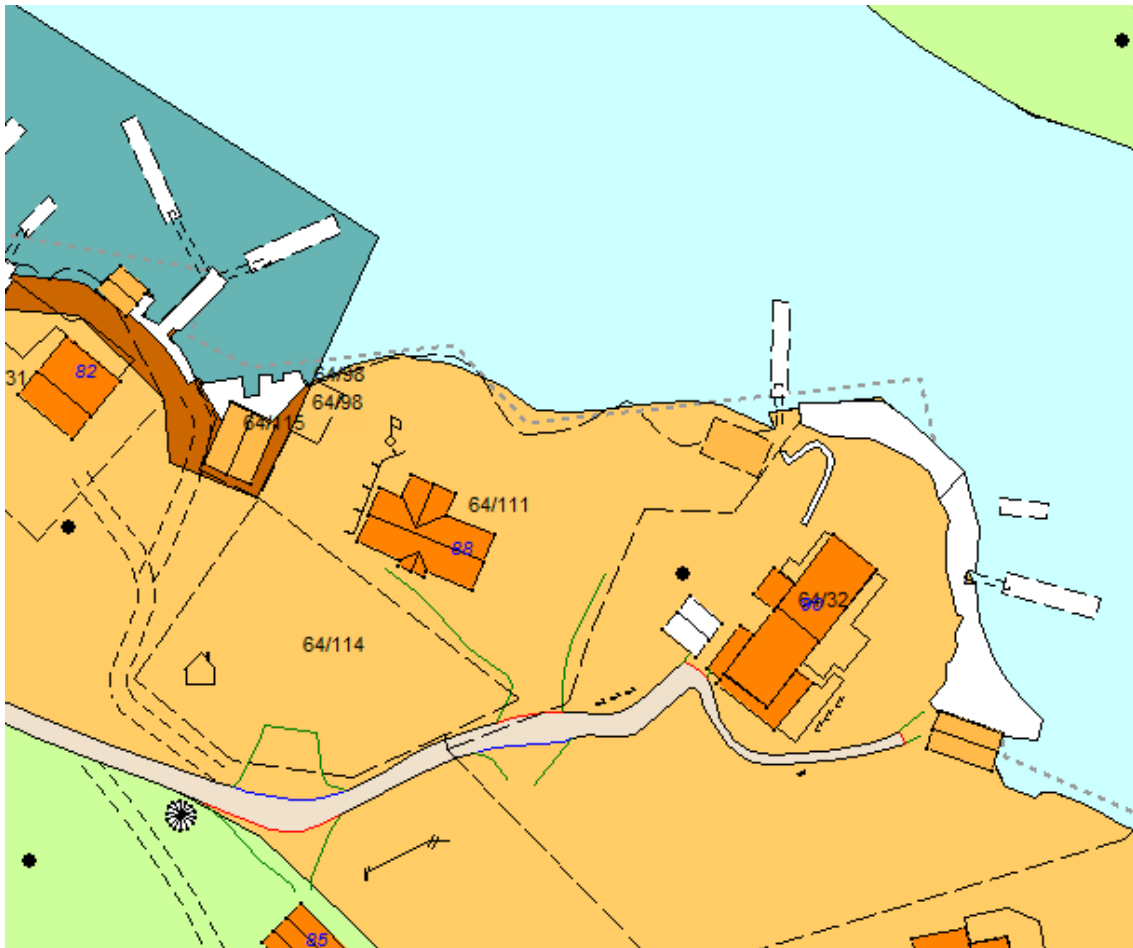
Planstatus

Eigedomen gbnr. 464/111 ligg i uregulert område som etter kommuneplan for tidlegare Radøy kommune, revidert 2019, er definert som byggeområde for fritidsbustad.

Arealføremål i sjø er bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone.

Tiltaka kjem ikkje i konflikt med kommunalt fastsatt byggegrense mot sjø.

Kart/foto



Utsnitt fra Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, revidert 2019.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Fylkesmannen er ikkje samd i kommunens vurdering i denne saka. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Det er eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Forbodet i § 1-8 mot bygging i 100- metersbeltet langs sjø veg tungt. jf. Ot. prp. 32 (2007-08) side 243.

Nedbygging av strandsona bit for bit i dette området er uheldig. I utgangspunktet skal strandlina ved Gbnr. 64/111 vere fri for naust og kaianlegg. Det er sett av føremål for dette vest for eigedomen. At strandsona både aust og vest for Gbnr. 64/111 er bygd ned, talar heller for ein bør søke å ta vare på dei strandverdiane som er att, snarare enn å bygge ned meir av den naturlege strandsona ved Haugstad.

Kommunen seier sjølv at dei har hatt ein «liberal praksis» når det gjeld dispensasjon frå plankrav. Denne praksisen bryt med intensjonane bak det nasjonale strandsonevernet i pbl. § 1-8, og kan ikkje halde frem. Det vi uttalte om plankrav i uttalen vår av 26.11.2019 gjer seg framleis gjeldande:

Det er ein føresetnad i kommuneplanen § 2.1 at området må inngå i ein reguleringsplan for å kunne få løyve til tiltak. Dette er for å sikre ei berekraftig bruk av areal, samordning av offentlege interesser og ei brei vurdering av verdiar og verknader. Gjennom planlegging skal ein sikre at nye byggetiltak og infrastruktur vert tilpassa og innordnar seg dei fysiske omgjevnadane. Vert eit område bygd ut fragmentert med dispensasjonar, kan kommunen kome i skade for å øydelegge ei optimal utnytting med omsyn til viktig samfunnsmessige element, slik som friluftsliv, natur- og landskapsverdiar.

Sjølv om byggegrensa til sjø er sett i formålsgrensa langs sjøen i kommuneplanen, er det ein føresetnad at seinare reguleringsplan vil vurdere og ta omsyn til dei konkrete strandsoneverdiane i området i detalj. [...]

Det er lova si klare ordning at dersom ein skal bygge ut i strandsona, må det fortrinnsvis skje gjennom planlegging og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar. Dette er stadfesta i kommuneplanen. Det er elles eit generelt lovkrav i pbl. § 12-1 andre ledd om at det skal utarbeidast reguleringsplan der det er trong for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, fleirbruk og vern i forhold til dei involverte private og offentlege interessene.

Tiltaket medfører ei ytterlegare privatisering av strandsona i området. Vi viser elles til at personlege omsyn normalt ikkje har avgjerande vekt i dispensasjonssaker jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242.

Ein dispensasjon vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy og kunne skape presedens for liknande saker i framtida både i Haugsbygd og elles i kommunen.

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

Det er i e-post datert 26.01.2020 motteke følgjande uttale frå tiltakshavar:

«Grunnen til at det ikke ble søkt om kran&kai eller slipp samtidig med naustet

var på grunn av usikkerheten rundt naustets beliggenhet i terrenget og hvordan dette ville fungere i praksis pga høyden på naustet. (fikk ikke spreng)

Jeg ble fortalt i møte på kommunehuset og på telefon at det kom ny kommuneplan juni 2019 som nettopp åpnet opp for å bygge kai med kran foran naust der hvor det ikke kunne bygges slipp. (Ref kommuneplanen 3.1.10.2 "Andre typer bygninger – småbåtanlegg på land)

Fra revidert kommuneplan 2019:

Det kan gjerast unntak frå plankravet for oppføring av mindre tiltak i knytt til eksisterande bygningar. Som mindre tiltak vert rekna:

1. Kaifront og kai inntil 10 kvm
2. Frittliggjande båtopptrekk
3. Båtopptrekk og lunnar til eksisterande naust
4. Båtheis på lovleg etablert kai

Jeg ble oppfordret til å vente med å sende inn søknaden til etter 30 juni 2019 slik at tiltaket kunne godkjennes i forhold til den reviderte kommuneplanen.

Når fylkesmannen nå klager på vedtaket til kommunen lurer jeg på hva fylkesmannen mener jeg skal bruke naustet til når det ikke er mulig å få inn båter?

Fylkesmannen bør, hvis de ønsker å klage på saker som kommunen av fattet vedtak i, komme ut og se på området. Det er lov å bruke sunn fornuft.

Det har heller ikke vært en eneste naboklage på bygging av hytte, naust eller søknaden til kai&kran på eiendommen.

Hvis en kai på 2x5 meter i front av et allerede godkjent naust ikke kan bygges

for at naustet skal fungere har jeg rett og slett ikke ord for hvor håpløst dette er.»

VURDERING

Følgjande kjem fram av administrasjonen si vurdering i vedtaket:

«Område på Haugstad er i stor grad utbygd. Utbyggingen har skjedd over tid gjennom dispensasjon frå plankrav. Siste dispensasjon for frådelling av fritidseigedom er gjort i vedtak datert 07.03.2018, sak 17/2294. Omsyna bak plankravet har dermed gradvis falt bort gjennom utbygginga som har vore.

Eigedomen er vidare bygd og utnytta etter sitt formål og det er ikkje naudsynt å sikre areal for vidare utvikling. I 2017 vart det gjeven løyve til oppføring av naust på eigedomen.

Tiltakshavar informerer om at på grunn av plassering av naust og grunne i sjø vil båtopptrekk verte stort og ruvande. Rådmannen vil presisere at det i løyve til etablering av naust ikkje er gjeve løyve til båtopptrekk. Samstundes ser Rådmannen et plassering av naust i terreng vanskeleggjer tradisjonell bruk av naust. Det er dermed teneleg med kai foran naust og kaikran, for å kunne nytta naust slik føremålet er. Ettersom det allereie er lovleg etablert naust på eigedomen vil ikkje kai og kaikran medføre ei auka privatisering eller i stor grad endre bruken av eigedomen. Arealføremålet vil difor ikkje verte vesentleg sett tilside om det vert gjeve dispensasjon.

Kommunen har ikkje ynskja å hindre utvikling i området og har difor hatt en liberal praksis når det gjeld dispensasjon får plankrav for tiltak i tråd med arealføremål i plan. Ein ser etter kvart at praksisen har medfør at spesielt tilkomsten til sjø har vorte råka, og at det er naudsynt å sikre dette i framtidige saker.

Eit naust er i utgangspunktet eit uthus, og for å kunne ta opp ein båt og få den inn i naustet er det trong for eit opptrekk eller kai med kaikran. Oppføring av kai med kaikran ved naust vil i utgangspunktet ikkje utvide den privatiserte sona.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at omsynet bak plankravet og arealføremålet vert tilsidesett, men ikkje vesentleg, av ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på lik

handsaming av like saker (presedens).

Fylkesmannen i Vestland har gjeve negativ uttale i saka. Det vert vist til at plankrav bør følgjast dersom strandsona skal utbyggast. Dette for å blant anna sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak.

I område for naust og småbåthamn opnar Kommuneplan for Radøy opp for at det kan oppførast kai på inntil 10 kvm. Sjølv om dette ikkje er eit naustområde har kommunen praksis for å gje dispensasjon til etablering av kai i staden for båtopptrekk der tilhøve på staden tilseie at det er meir formålstenleg. I den samanheng må det sjåast til kva størrelse for kai som kan etablerast i tråd med naustføremålet i kommuneplanen og det bør ikkje opnast for større kai enn det.

Rådmannens vurdering er at det er trong for kai og kaikran for å kunne nytta naustet slik føremåla med naust er. Ein får ikkje opp båt frå sjøen og inn i naustet utan å ha enten eit opptrekk eller ein kai med kaikran.

Rådmannen finn på bakgrunn av dette at fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering for en kai på inntil 10 km og kaikran.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav som omsøkt er oppfylt.»

Administrasjonen held fast ved vurderinga som er gjort i vedtaket.

Fylkesmannen visar i klagen til at kommunen sjølv peikar på at dei har hatt ei liberal praksis når det gjeld dispensasjon frå plankrav i området som bryt med intensjonane bak strandsonevernet. Når det gjeld praksisen med dispensasjon frå plankrav i området gjeld denne i hovudsak at det er gitt dispensasjon til utbygging av fritidseigedomar. Alle frådelte fritidseigedomar er nå bygd og dette har skjedd over tid utan at Fylkesmannen har klaga på dei vedtaka.

I denne saka har administrasjonen vurdert at for å kunne å kunne nytta naustet slik det er tiltenkt er det naudsynt med båtopptrekk eller kai med kaikran. Det er ikkje mogleg å få opp ein båt, og inn i naustet, utan ein av dei nemnde tiltak i samband med eksisterande naust. Det var i behandlinga av søknaden vurdert at det ville verte eit betydeleg mindre inngrep i strandsona med ein kaifront med tilhørande kran, enn eit båtopptrekk. Mykje av grunnen

til det er at eit båtopptrekk vil lage varige sår i strandsona, i tillegg til å verte ruvande i terrenget då den må byggast mykje opp i høgda for å kunne fungere til naustet. Kaien vil derimot komme i ei naturleg forlenging av naustet som gjer at det vert estetisk finare i terrenget då det vil følgje eksisterande bebyggelse.

At det allereie er eit eksisterande lovleg etablert naust på eigedomen, og tiltaka skal gjerast i samband med det, gjer at administrasjonen finn at det ikkje vil verte meir privatiserande med ein kai og kaikran til eigedomen. Eit naust er eit uthus, oppføring av kai med kaikran i tilknytning til naustet vil i ikkje utvide den privatiserte sona. Det vil heller gjera at naustet kan nyttast som det skal.

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. 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.
5. 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. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf.

plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.

9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. 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.
11. 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.