



Stranda Båtforening v/Arne Hosøy

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/3531 - 16/30264

Saksbehandlar:

Kristin Nielsen

kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:

03.11.2016

Handsaming av klage på gebyr - Hosøyvegen småbåthamn - gbnr 11/135

Administrativt vedtak. Saknr: 525/16

SAKSUTGREIING

Vi viser til dykkar klage, motteken 27.09.2016, på punkt 7.2.3 g) «Planforslag i strid med overordna plan» i gebyret for handsaming av reguleringsplanen for Hosøyvegen småbåthamn, gbnr. 11/135. Det totale gebyret er bede om å bli redusert med kr 37 900,-, som er satsen for punkt 7.2.3 g) i gjeldande gebyrregulativ for Lindås kommune.

Tiltakshavar skriv mellom anna:

«Vi er uenige i at vi skal betale 37.900,-kr ekstra ut fra følgende argument:

- Prisen i deres prisliste er ment å dekke avvik som gir kommunen merarbeid ifm planprosessen.*
- I vår plan gjelder det en liten justering/tilpassning til overordnet plan da arealet i den var uhensiktsmessig utformet.*
- Justeringen fører til at båttrafikken får bedre passering gjennom sundet og naboene får litt større distanse til anlegget.*
- Det totale planarealet har ikke blitt større etter justeringen.*
- Justeringen har ikke medført høyere utnytting, men at det tvert i mot, er regulert mindre areal enn avsatt i kommuneplanen.*
- Justeringen ble tatt opp med kommunen i oppstartsmøtet, uten at kommunen henviste til at dette ville/kunne utløse ekstra gebyr.*
- Vi er en privat forening, ikke en profesjonell utbygger.»*

VURDERING

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

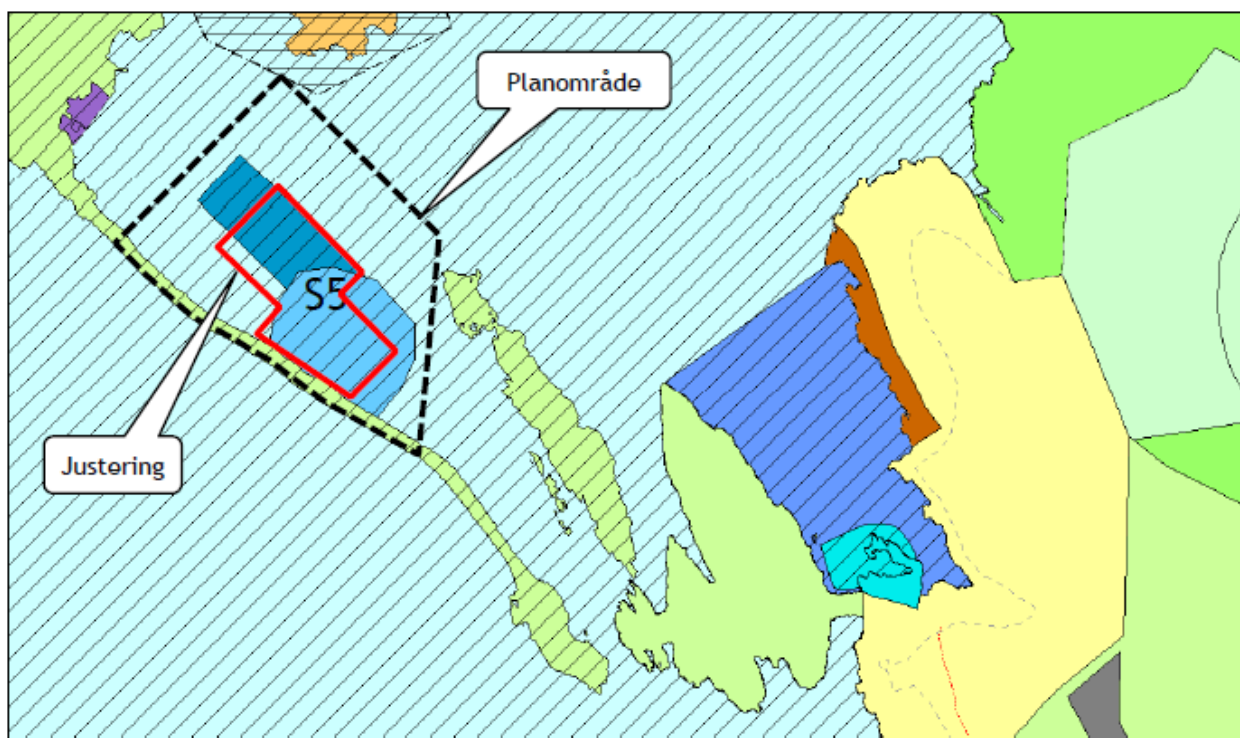
www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



I utgangspunktet skal all planlegging gjerast innanfor gjeldande rammer og føremål for at ikkje punkt 7.3.2 g) i det gjeldande gebyrregulativet skal slå inn. Gebyr for dette punktet er kravd i denne saka fordi planforslaget er i strid med den overordna planen, som i dette tilfellet er kommuneplanen. Sjå kartutsnitt under, der raud figur viser småbåthamna si utstrekning slik det er vist i planframlegget, og der dei to figurane i blåfarger under den raude figuren viser kva areal som er sett av til småbåtanlegg i kommuneplanen.



Illustrasjon henta frå planskilddinga til planframlegget for Hosøyvegen småbåthamn.

Administrasjonen har vurdert klagen og svarer under på dei ulike argumenta frå tiltakshavar punkt for punkt. For nokre av vurderingane er to punkt slått saman.

- «Prisen i deres prisliste er ment å dekke avvik som gir kommunen merarbeid ifm planprosessen.»

For dette spesifikke reguleringsarbeidet er det snakk om ei mindre omdisponering av areal i sjø, der arealet som vert omdisponert i stor grad vil ha liknende funksjon i etterkant, og tiltaket det er snakk om er reversibelt. Det er i utgangspunktet liten konflikt mellom funksjonane, noko som gjer at administrasjonen i dette tilfellet kan seie seg einig i at tidsbruken for vurdering av verknader ved ei omdisponering ikkje har vore tilstrekkeleg til å kunne forsvare at gebyr for planframlegg i strid med overordna plan vert nytta. Kommunen må likevel vurdere om bruken av punkt 7.2.3 g) likevel må brukast, då utrekninga av gebyrsatsen er basert på ei heilskapsvurdering knytt til tidsbruk i alle saker som kjem inn der denne problemstillinga vert gjeldande. Ei totalvurdering av også andre argument vil då verte gjeldande.

- *«I vår plan gjelder det en liten justering/tilpassning til overordnet plan da arealet i den var uhensiktsmessig utformet.»*

og

- *«Justeringen fører til at båttrafikken får bedre passering gjennom sundet og naboene får litt større distanse til anlegget.»*

Administrasjonen er i dette konkrete tilfellet eining i at justeringa som er gjort i planframlegget med overvekt av sannsyn vil gi ei betre løysing og ei meir hensiktsmessig plassering av hamneanlegget enn det det er lagt opp til i kommuneplanen. I nokre tilfelle vil det vere slik at det som er lagt og vist i den overordna planen kan vise seg å ikkje gi den mest optimale løysinga, og at dette vert sett først under detaljplanlegginga. I denne spesifikke saka er kommunen eining med tiltakshavar i at planframlegget gir betre plass for båtar som skal forbi eller ut frå hamneanlegget gjennom sundet i søraust. Justeringa gir også moglegheit for å samle båtplassane meir, som kan tene føremålet betre, og administrasjonen ser ikkje på dette som ei ulempe for verken brukarar, naboar eller ålmenta, då dette sjøarealet som er bytta ligg mellom småbåthamna og vegen mellom fastlandet og Hosøy, og som administrasjonen ikkje kan sjå at har ein naturleg bruk for ålmenta.

- *«Det totale planarealet har ikke blitt større etter justeringen.»*

og

- *«Justeringen har ikke medført høyere utnytting, men at det tvert i mot, er regulert mindre areal enn avsatt i kommuneplanen.»*

Det er etter administrasjonen sin vurdering eit viktig moment at planarealet ikkje har vorte større eller har gitt tiltakshavar spesielle fordelar i form av auka utnytting av området. Administrasjonen vil også vektlegge at føremålet ikkje er endra, og at ein ikkje kan sjå at delvis flytting av føremålet fører til konflikhtar med andre føremål av høg verdi. Vurderinga er at sidan planframlegget ikkje er i open strid med overordna plan og at arealet som er sett av til småbåthamn vert mindre og ikkje større, er føremonene større enn ulempene i denne spesifikke saka.

- *«Justeringen ble tatt opp med kommunen i oppstartsmøtet, uten at kommunen henviste til at dette ville/kunne utløse ekstra gebyr.»*

I alle oppstartsmøte vert tiltakshavar gjort kjent med kommunen sitt gebyrregulativ, og at gebyr vert fastsett etter dette regulativet (jf. referat frå oppstartsmøtet for Hosøyvegen småbåthamn, datert 04.11.2015). I gebyrregulativet går det av punkt 7.2.3 g) fram at eit planforslag som er i strid med overordna plan utløyser eit gebyrpunkt på kr 37 900,-. I oppstartsmøte kan kommunen gi ein peikepinn på i kva storleik gebyret kan bli på, men det er først mogleg å fastsette totalgebyret etter at planframlegget er utarbeidd og sendt inn som ein komplett sak kommunen kan ta stilling til, og etter at saka har vore handsama av Plan- og miljøutvalet første gong. Det er i utgangspunktet tiltakshavar sitt ansvar å halde oversikt over kva gebyr som vert utløyst ut i frå korleis ein utformer det enkelte prosjekt.

- *«Vi er en privat forening, ikke en profesjonell utbygger.»*

Kommunen har ikkje høve til å skilje mellom private og profesjonelle utbyggjarar når det gjeld gebyrregulativet. Regulativet er bygget opp med faste gebyrpunkt som skal dekke kommunen sine gjennomsnittskostnader i arbeidet med handsaming av planen, jf. punkt 4.3 i det gjeldande gebyrregulativet, og er difor likt for alle som fremjar ein plan, uavhengig av om det er private personer, foreiningar eller større føretak.

Oppsummering

I den totale vurderinga ser administrasjonen det som eit tungtvegande moment at tiltaket i dette området er reversibelt. Administrasjonen legg også stor vekt på at arealet som det etter reguleringsplanen er mogleg å opparbeide småbåthamn innanfor, ikkje gir auke i hamneareal og ikkje fører til ulemper for ålmenta, men etter administrasjonen sin vurdering heller gir føremoner. Det er også eit særskilt viktig moment at det etter administrasjonen sin vurdering ikkje fører til konflikt når det gjeld bytte mellom arealføremålet «småbåthamn» og «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, omsynssone friluftsliv». Kommunen finn etter ei konkret og samla vurdering at vi i dette spesifikke tilfellet vil fråfalle kravet om gebyr for punkt 7.2.3 g) i faktura nr. 61012459.

VEDTAK

Kommunen tek klagen på gebyr til følgje. Utsendt faktura nr. 61012459, sakshandsamingsgebyr for reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn, pålydande kr 94 560,- er ikkje betalt av tiltakshavar og vil verte sletta. Ny faktura pålydande kr 56 660,- vil verte sendt ut.

Grunngjevinga for vedtaket får fram av vurderinga over.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisas spørsmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Frøydis Ones
konst. avdelingsleiar

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Stranda Båtförening v/Arne Hosøy