

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
094/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	19/670

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av garasje - gbnr 217/23 Romarheim

Vedlegg :

Klage vedk avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 217/23 Romarheim
Klage på avslag på søknad om dispensasjon gbnr 217/23
Avslag på søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 byggeforbodet langs sjø - gbnr 217/23 Romarheim
Søknad om dispensasjon - gbnr 217/23 Romarheim
TeikningKartTeikningar og fotoInnspeil til søknad om dispensasjon - gbnr 217/23 Romarheim
Utsnitt KPA 2015 gbnr 217_23
Utsnitt orthofoto 2015 gbnr 217_23
BegrunnelseTilleggsdokumentasjon - gbnr 217/23 Romarheim
Ettersendt dokumentasjon vedk søknad om dispensasjon - gbnr 217/23 Romarheim

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 28.06.19 avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 094/19

PM - behandling:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring.

Framlegget fekk 3 røyster og fall (Anne Julie Hetland-H, Anita Høgquist-H, Ingrid Fjeldsbø-H)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 7 røyster (Andreas Dyngen-Uavh, Malin Andvik-Krf, Vetlemøy Wergeland-Krf, Bent Risøy-Krf, Nils Markus Bakke-Sp, Espen Aakre-Ap, Ståle Hauge-Ap)

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 28.06.19 avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og

bygningslova § 1-8 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland og nabo til klagevurdering.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje vil ein og måtte ta stilling til søknad om dispensasjon frå plankravet i § 1.1 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023.

Saksopplysningar

Eigedom: 217/23

Adresse: Romarheimsneset 62

Tiltakshavar/eigar: Valborg Kaurin Nilsen

Klagar: Advokat Frode Træland på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av garasje til fritidsbustad. Det er gjennom klage og søkt om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel då eigedomen er for høgt utnytta og overskrid grad av utnytting opna for i område avsett til fritidsbustad.

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 i vedtak datert 28.06.19.

Det er motteke førebelsklage på vedtaket av Advokat Frode Træland på vegne av tiltakshavar den 23.07.19, klagen er rettidig. Det vart gjeve endeleg utvida klagefrist til

23.08.19.

Supplering av klage er motteken 23.08.19.

Historikk

Det var i 2012 søkt om dispensasjon og løyve til etablering av carport/bod/vedskjul på eigedomen i forlenging av fritidsbustaden mot nord. Søknaden vart trekt av heimelshavar.

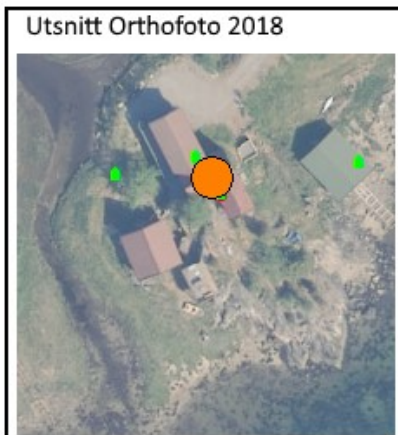
Planstatus

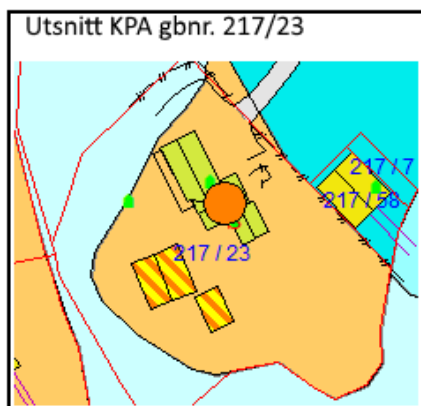
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsbustad.

Det ligg eit generelt plankrav for desse områda, men det er opna opp for mindre tiltak så framt bygdareal (BYA) ikkje overstig 20%-BYA og samla bruksaraeal for bustad, garasje og uthus ikkje overstig 120 m².

Eigedomen overstig grad av utnytting for fritidseigedomar fastsett i gjeldande arealdel til kommuneplanen. Oppføring av garasje vil krevje at det vert søkt om og gjeve dispensasjon frå plankravet.

Kart/Foto





Klage

Førebels klage motteken 23.07.19:

**«KLAGE -AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PBL § 1-8
BYGGEFORBUDET LANGS SJØ - OG SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
PLANKRAVET I KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL § I-I -GNR 217/BNR23
ROMARHEIM**

Det vises til vedtak datert 28/6 2019.

Vedtaket påklages. Det gjøres gjeldende at vilkårene for å dispensere er tilstede basert på de opplysningene som er gitt i søknaden. Slik garasjebygget er utformet og plassert på tomten vil den på ingen måte negativt påvirke almenhetens interesser.

Som anvist av kommunen søkes det også om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen sin arealdel § 1-1. Imidlertid er søkerne av den oppfatning at dette ikke skulle være nødvendig fordi tiltaket ble etablert før det ble søknadsplikt for slike tiltak i strandsonen.

På grunn av ferieavviklingen trenger man tid for å fremsette detaljert klage/dispensasjonssøknad. Dette vil bli oversendt seinest innen 15/8 2019.»

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Det vart i epost datert 15.08.19 bedt om ytterlegare utvida frist for supplerings av klage til 23.08.19.

Supplerings av klage motteken 23.08.19:

(...)Det vises ellers til tidligere brev der det også ble søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen sin arealdel §1-1.

Etter pbl § 19-2, 2 ledd kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Det gjøres gjeldende at kommunen har foretatt en uriktig vurdering av dette kriteriet.

Verken Fylkesmann etter Fylkeskommune har hatt innsigelser mot søknaden. Det er heller ikke kommet noen relevante naboinnsigelser.

Dette er en bebygget eiendom. Dette tilsier en mer liberal anvendelse av dispensasjonsbestemmelsen enn dersom en eiendom er ubebygget.

I dette tilfellet gjelder søknaden et mindre garasjebygg som vil bli oppført nær den øvrige bebyggelse på eiendommen og skjult bak denne. Kommunen har ikke innsigelser mot terrengbehandling eller visuelle kvaliteter. Søkerne tilstreber ellers at den ubebygde del av eiendommen beholdes mest mulig som naturtomt.

Som del av begrunnelsen for avslaget skriver kommunen at: «Erfaring tilsier at ålmenta vil vere mindre tilbøyeleg til å ta i bruk områder i strandsona dersom nærrområder verker privatiserte og bebygde.» Dette generelle synspunkt har ikke relevans når det gjelder gnr 217, bnr 23. Valborg og Helge Kaurin Nilsen har bygget kjørevei fra Elvavegen frem til bnr 23. Denne veien har klart bedret tilgjengeligheten til badeplassen i Einevika. Siden denne veien ble bygget viser all erfaring at det er denne veien som nyttes som atkomst. Det er denne veien brukerne av strandsonen nytter til tross for at

den går over privat bebygget eiendom.

Oppføring av denne garasjen vil ikke påvirke denne atkomsten negativt.

Det gjøres dessuten gjeldende at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Oppføring av garasjen gir ingen ulemper for naboer.

Garasje vil gi høyere funksjonalitet for eiendommen både når det gjelder lagring av løsøre og av- og pålessing.

I tillegg kommer de individuelle forhold i denne saken. Begge søkerne er over 70 år. Når det gjelder hjemmelshavers helse, vises til den fremlagte legeerklæring.

Etter Ot.prp m 32 (2007-2008) åpner dispensasjonsbetømmelsen for at i saker der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt.

Garasje på eiendommen vil bedre søkerne mulighet for bruk av eiendommen, særlig i vinterhalvåret. Snømengden i Romarheim kan være ganske betydelig. En garasje vil klart lette transport til og fra eiendommen både når det gjelder hjemmelshaver selv og nødvendig bagasje. Den kan følgelig også bedre sikkerheten for hjemmelshaver, eksempelvis ved behov for transport ved akutt sykdom.

Søker vil ellers være tilgjengelig for et møte med administrasjonen hvis ønskelig. Det tas forbehold om nye anførsler.

Det bes om at vedtaket omgjøres til gunst for søkerne.(...)

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Vurdering

I vedtaket det er klagd på var administrasjonen si vurdering som følgjer:

«Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Det er planlagt å føre opp ny garasje på eigedomen som ligg innanfor sone for byggeforbod langs sjø. Eigedomen er frå før bygd med fritidsbustad og naust med eit

samla bruksareal på 175 m², jf. skriv datert 04.04.19.

Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for å føre opp garasje på eigedomen. Det er i søknad om dispensasjon lagt fram argumentasjon knytt til personelge tilhøve hjå heimelshavar. Det vert og argumentert for at plassering av garasjen ikkje vil vere eit visuelt hinder eller problem i landskapet, vidare er det argumentert med at garasje ikkje vil vere noko hinder for ålmenta si tilkomst til strandline og strandareal.

Eigedom gbnr. 217/23 er ein etablert fritidseigedom bygd med fritidsbustad, naust og ein etablert støypt uteplass. Eigedommen ligg langs Romarheimsfjorden. Eigedomen framstår som særskild nedbygd.

Vi gjer merksam på at i tillegg til å vere i strid med byggeforbodet langs sjø så vil tiltak på eigedomen også krevje at det vert søkt om dispensasjon frå det generelle plankravet i kommuneplanen sin arealdel § 1.1 då grenser for utnytting av fritidseigedomen er overskriden, jf. §§ 2.20 og 2.21.

Den omsøkte garasja vil føre til at eigedomen vert ytterlegare bebygd og byggepreget i strandsona vil auke.

Det at ein eigedom frå før er bebygd og privatisert so gjer ikkje dette noko rett til å ytterlegare privatisere. Erfaring tilseier at ålmenta vil vere mindre tilbøyeleg til å ta i bruk områder i strandsona dersom nærområder verker privatiserte og bebygde. Når det, som her, ikkje er opplyst om nokre spesielle tilhøve ved eigedomen som gjev grunnlag for at dispensasjon kan gjevast kan vi ikkje sjå at det er grunnlag for å gje dispensasjon.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodsona vert sett vesentleg til side som følgje av planlagd garasje på eigedomen. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for etablering av garasje er ikkje oppfylt. Dispensasjon vert ikkje gjeve.»

For vedtak i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Det vert i klagen vist til Ot.prp 32 (2007-2008) her er det i klagen tatt eit utdrag frå kap. 6.19 som omhandlar plan- og bygningslova § 19-2, avsnittet det vises til er som følgjer:

«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle Sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

Administrasjonen har i si vurdering vektlagt strandsonevernet og omsyna dette skal ivareta med omsyn til ålmenta si rett til fri ferdsel og den påverknaden ytterligere nedbygging i strandsona kan ha på bruken av området.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i denne saka er særskilde grunnar til å sette stransonevernet tilside. Moment framsett i klagen kan gjere seg gjeldande på fleire eigedomar og er ikkje unike for akkurat denne eigedomen.

Eit vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova sine bestemmelsar inneber at det i eitt enkelt tilfelle vert gitt unntak frå bestemmelsar i lova, forskrifter eller planar som er vedtekne i medhald av lova. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Det skal heller ikkje vera kurant å fråvika lov eller gjeldande planar.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klagen har kome nye opplysningar i saka som vil endra kommunen si vurdering. Hovudargumentet i administrasjonen si vurdering er at planlagd garasje på eigedom gbnr. 217/23 vil vere med å auke den privatiserande effekten i strandsona. Vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget gjer seg etter administrasjonen si vurdering framleis gjeldande. Med bakgrunn i vurderinga over rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn: [19/670](#)