

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 1/57, FA - L42	17/1627

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
18/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## GBNR 1/57 - Klage på løyve til opparbeiding av veg og plassering av flytekai - Flatøy

### Vedlegg:

Klage på løyve til opparbeiding av veg og plassering av flytekai GBNR 1/57

Godkjenning - GBNR 1/57 - Løyve til opparbeiding av veg og plassering av flytekai - Flatøy kart

Prinsippskisse forankring

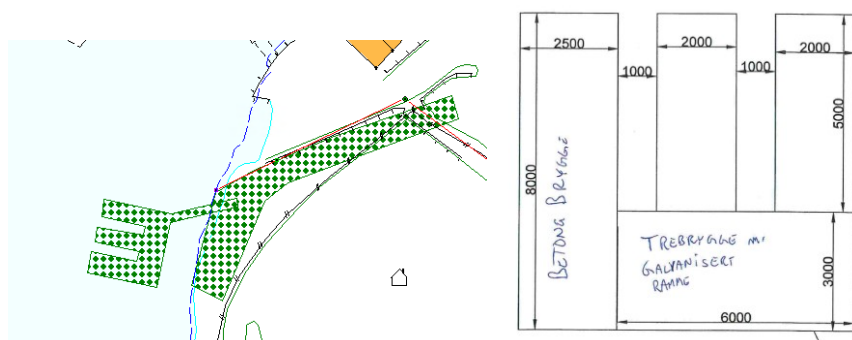
### Saksopplysningar:

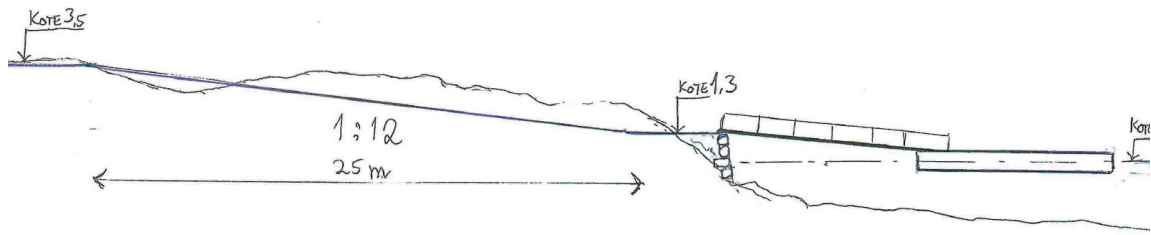
#### Tiltak:

Ansvarleg søkjar, Magne Hope AS, har på vegne av tiltakshavar, Framo AS, søkt om løyve i eitt trinn til opparbeiding av veg og plassering av flytekai på gbnr. 1/57. Tiltaka skal blant anna nyttast av Nordhordland Padleklubb og legg til rette for padling for personar med fysisk funksjonshemming.

Omsøkt veg har ei breidde på 3 meter og lengde på om lag 36 meter. Flytebrygga er omsøkt med eit areal på 58 m<sup>2</sup>. Delar av vegen er omsøkt plassert på naboeigedomen, gbnr. 1/6, men ettersom grunneigar stiller seg positiv til tiltaket og ikkje har merknadar i samband med omsøkt plassering på vegen, fann ikkje rådmannen grunnlag for å avvise søknaden, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-6.

Situasjonskart og teikning vedlagt søknaden som viser tiltaket ligg som vedlegg til saksframlegget.





### Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 14.9.2017, saksnr. 249/2017, vart det gitt løyve til det omsøkte tiltaket. Vedtaket vart klaga på av Dag Albert Sudmann i brev journalført motteke 5.10.2017.

Klaga vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

### Nærare om innhaldet i klaga:

Klage journalført 5.10.2017 er i all hovudsak grunngjeve med at klagar meiner at tiltakshavar, Framo AS, ikkje har privatrettsleg sikra vegrett over gbnr. 1/6 og fram til tiltaket på gbnr. 1/57. Han ønskjer difor at det i vedtaket skal leggjast til følgjande punkt:

*«Vegen til ny flytebrygge skal berre nyttast som tilkomst av padlarar som treng transport til brygga. Når padleklubben flyttar frå området fell retten til å bruke vegen på gbnr. 1/6 vekk. Gjerdet mellom eigedomane må setjast opp att som i dag, når padleklubben etablerer seg i nytt sjøsporsenter (Midtmarka) eller vert lagt ned.»*

Rådmannen viser til klaga i si heilheit som vart sendt til tiltakshavar for kontradiksjon. Tiltakshavar svarte følgjande i e-post til kommunen den 6.10.2017:

*«Framo Flatøy AS har de rettighetene de har.»*

### **Vurdering:**

#### Lov- og plangrunnlag – rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å kunne gi løyve til det omsøkt tiltaket er til stades i saka.

Oppføring av «konstruksjon» er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a). Dette omfattar blant anna flytekai som omsøkt. Det same gjeld for anlegging av «veg», jf. bokstav l). Tiltaka er søknadspliktige, jf. pbl § 20-2, med krav om ansvarleg føretak, jf. § 20-3.

Delar av tiltaket, vegen, er omsøkt plassert på eit areal som er satt av til industri i Reguleringsplan for Flatøy vest, planid: 125619890001. Resten av tiltaket, flytekaien, er omsøkt plassert på eit areal som er satt av til grønstruktur og næringsverksemd i arealdelen til kommuneplanen (KPA), der KPA går føre reguleringsplanen, jf. føresegn 1.1 til KPA. Planføresegn 1.2.1 til KPA krev at området vert regulert før ein tillèt oppføring av nye tiltak.

Rådmannen kan ikkje sjå at opparbeiding av veg på eit areal som er regulert til industri er i strid med gjeldande arealformål. Formålet grønstuktur skal blant anna sikre tilgjenge til grøntområder, sikre viktige landskapselement og godt lokalklima, jf. Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1491 til Kommuneplanen sin arealdel. Rettleiaren opnar for at det blant anna kan opparbeidast turveggar, parkeringsplass og bryggjer som legg til rette for ei auka bruk av arealet for ålmenta.

Det omsøkte tiltaket skal blant anna brukast av Nordhordland padleklubb, og rådmannen føreset at ålmenta kan nytte seg av anlegget til på- og avstigning. På bakgrunn av dette er det rådmannen si vurdering at det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldande reguleringsplan og kommuneplanen sin arealdel. I høve plankravet som vist til i planføresegn 1.2.1 til KPA, finn rådmannen at vi kan fritta frå kravet om reguleringsplan med heimel i føresegn 2.1.1a til KPA.

#### Klagevurdering:

Kommunen skal vurdere saka på bakgrunn av den klaga som er satt fram. Det følgjer av forvaltningslova (fvl) § 33 andre ledd at underinstansen *«skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.»*

Klage journalført 5.10.2017 er i all hovudsak grunngjeve med at klagar meiner at tiltakshavar, Framo AS, ikkje har privatrettsleg sikra vegrett over gbnr. 1/6 og fram til tiltaket på gbnr. 1/57. Han ønskjer difor at det i vedtaket skal leggjast til følgjande punkt:

*«Vegen til ny flytebrygge skal berre nyttast som tilkomst av padlarar som treng transport til brygga. Når padleklubben flyttar frå området fell retten til å bruke vegen på gbnr. 1/6 vekk. Gjerdet mellom eigedomane må setjast opp att som i dag, når padleklubben etablerer seg i nytt sjøsport senter (Midtmarka) eller vert lagt ned.»*

Skylddelingsforretning frå 1935 viser at gbnr. 1/57 kan setje opp gjerde, om ønskjeleg. Viss tiltakshavar har plikt til å setje opp gjerde føl dette eventuelt av gjerdelova direkte. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at kommunen har heimel til å krevje oppsetting av gjerde mellom eigedomane.

I vedtak datert 14.9.2017, saksnr. 249/2017, skreiv rådmannen at det omsøkte tiltaket ikkje medfører endringar av eksisterande tilkomst. Klagar er ikkje einig med kommunen i denne vurderinga.

Når det gjeld vegrett følgjer det av pbl § 27-4 at før det blir gitt løyve til oppføring av bygning *«skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er open for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»*

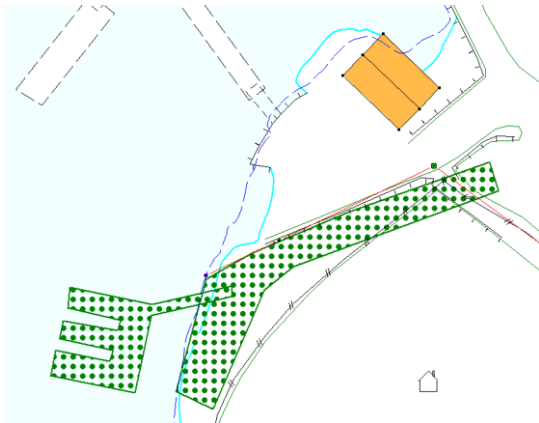
Gbnr. 1/307 med påståande bustadhus vart i 1986 oppretta som ein eigen eigedom, frådelt frå gbnr. 1/6. Vegrett over gbnr. 1/6 og fram til offentleg veg var ein føresetnad for frådelinga. Vi viser i den samanheng til møtebok for Meland bygningsråd, datert 26.4.1984. Tiltakshavar, Framo AS, overtok denne eigedomen i 2017 og har parkering på eiga grunn. Rådmannen legg difor til grunn at Framo AS har sikra vegrett over gbnr. 1/6 og fram til gbnr. 1/307, jf. pbl § 27-4, og at dei kan parkere på eiga grunn.

Vidare er området i sjøen satt av til grøntområde i kommuneplanen sin arealdel. Ålmenta har dermed rett til gangveg ned til sjøen og grøntområda i samsvar med friluftsløva. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at kommunen har heimel til å stille vilkår som innskrenkar tiltakshavar sin

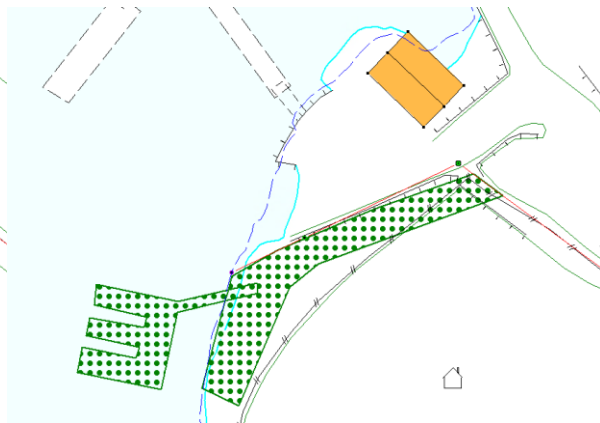
eksisterande vegrett.

Rådmannen er einig med klagar i at tiltakshavar ikkje har rett til bilveg frå gbnr. 1/307 og fram til tiltaket. På bakgrunn av dette finn vi grunnlag for å krevje endra plassering av tiltaket, som vist på kartet nedanfor og med heimel i pbl § 29-4 andre ledd, jf. første ledd.

Godkjent tiltak:



Rådmannen sitt forslag til endra plassering:



Endringa inneber at tiltaket i si heilheit må plasserast på gbnr. 1/57 sin eigedom.

I høve plasseringa elles viser rådmannen til vår vurdering i vedtak datert 14.9.2017, saksnr. 249/2017.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

Rådmannen fremjar to alternative forslag til vedtak i saka.

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klaga vert teken delvis til følgje og at Utval for drift og utvikling (UDU) treff nytt vedtak om å krevje endra plassering av tiltaket. Dette vil vere eit nytt enkeltvedtak etter forvaltningslova som skal sendast partane med opplysning om klagerett.

Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i UDU.

Viss UDU ikkje tek klaga, heilt eller delvis, til følgje skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling tek klage frå Dag Albert Sudmann, journalført motteke 5.10.2017, delvis til følgje. Det omsøkte tiltaket skal plasserast i si heilheit på gbnr. 1/57, som vist til på kartet ovanfor.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

### **Utval for drift og utvikling - 18/2018**

#### **UDU - behandling:**

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Mabel Johansen ba utvalet ta stilling til om hun er ugild i saka då hennes ektemanns interesser vert råka i denne saka. Mabel Johansen fråtrådte møtet.

Røysting viste at utvalet var einstemming i at Mabel Johansen var ugild i saka.

Som vara for Mabel Johansen tiltrådde Ragnar Bratland- H, møtet ved handsaming av denne saka.

#### **UDU - vedtak:**

##### **UDU- samrøystes vedtak:**

«Utval for drift og utvikling tek klage frå Dag Albert Sudmann, journalført motteke 5.10.2017, delvis til følgje. Det omsøkte tiltaket skal plasserast i si heilheit på gbnr. 1/57, som vist til på kartet ovanfor.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over.»