

Saksframlegg

Saknr:	Utval:	Dato
	Utval for drift og utvikling	05.12.2017

Sakshandsamar:	Tenesteområde Plan, utbygging og kommunalteknikk	Marianne Aadland Sandvik
Avgjerslemynde:	Sak Id: 17/1904	Klassering:

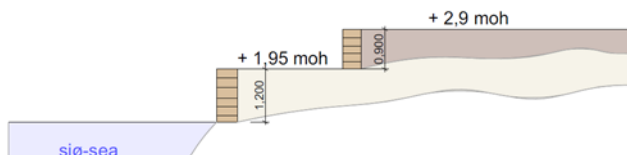
GBNR 38/23 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og arealformålet landbruk, natur og friluftsmål, for oppføring av murar og utfylling av terreng - Refskar

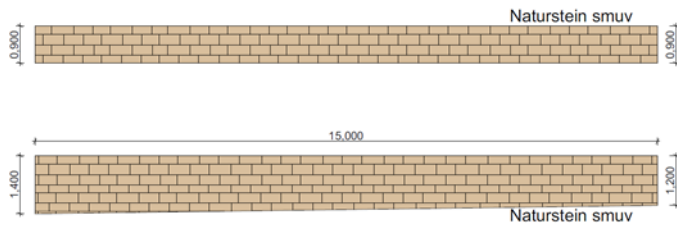
Saksopplysningar:

Tiltak:

Saka gjeld klage på avslag på søknad om løyve til oppføring av murar på gbnr. 38/23 på Refskar.

Ettersom tiltaka er i strid med landbruk, natur- og friluftsmål (LNF-formålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), vart det søkt om dispensasjon frå arealformålet. Vidare vart det søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona ettersom tiltaket er søkt plassert 0 meter frå sjøen.





Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett, journalført motteke 4.8.2017, avslag datert 19.9.2017 og klage på avslaget motteke 12.10.2017.

Sakshistorikk:

Det vart i 2014 søkt om dispensasjon for riving og gjenoppføring av fritidsbustad, samt rehabilitering og utviding av naust på eigedomen. Søknaden var blant anna grunngjeve med at det ikkje skulle brukast nytt areal og at tiltaket ikkje ville medføre auka privatisering eller krenkje ålmenta sine interesser. Tiltaket ville heller ikkje få negative verknadar på miljø eller naturmangfald.

Utval for drift og utvikling gav i møte den 3.6.2014, saksnr. 61/2014, dispensasjon frå arealformålet i arealdelen til kommuneplanen og frå byggjeforbodet i strandsona som omsøkt. Det vart stilt vilkår om at fritidsbustaden skulle ha eit bruksareal (BRA) på maskimalt 120 m² og at den skulle ha tilnærma same plassering som eksisterande fritidsbustad.

I møte den 27.1.2015, saksnr 07/2015, gav Utval for drift og utvikling dispensasjon for bygging av køyreveg fram til eigedomen, samt støttemur for å sikre vegen. Utvalet gav den 28.4.2015, saksnr 86/2015, rammeløyve i samsvar med gitt dispensasjon, og rådmannen gav igangsettingsløyve i vedtak datert 1.7.2016, saksnr. 226/2016.

I vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, gav rådmannen dispensasjon frå maksimal storleik på 120 m² BRA til 122,3 m² BRA, og rammeløyve for riving og oppføring av ny fritidsbustad.

Ovannemnde tiltak som det er gitt løyve til, er vist på bilete nedanfor, markert med grøn skraver:



Meland kommune vart i ettertid gjort kjent med at det er utført vesentlege terrenginngrep og oppføring av murar på eigedomen, i mai 2017. På bakgrunn av dette gjennomførte kommunen eit tilsyn på eigedomen den 29.5.2017. Tilsynet avdekkja at det er gjort søknadsplichtige tiltak på eigedomen ut over det som kommunen har gitt dispensasjon og løyve til. Det vart dermed

førehandsvarsla pålegg den 6.6.2017, med etterfølgjande vedtak om pålegg om riving og ilegging av tvangsmulkt den 14.7.2017.

Det vart søkt om løyve til oppføring av naust i søknad journalført motteke 16.6.2017. Rådmannen gav løyve til dette i vedtak datert 30.6.2017, saksnr. 190/2017.

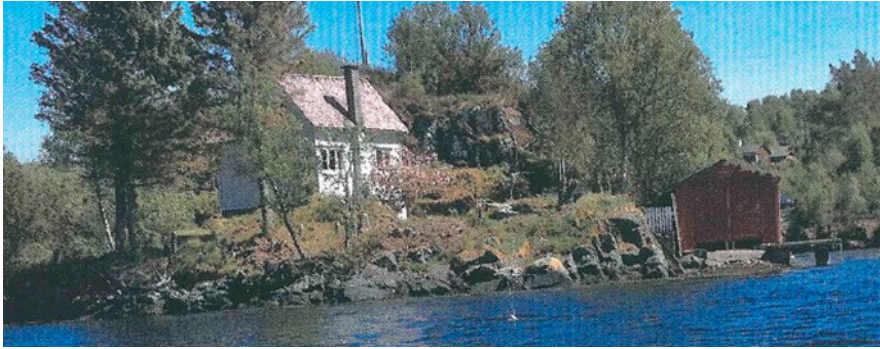
I søknad journalført motteke den 4.8.2017 vart det søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og arealformålet landbruk, natur og friluft til oppføring av murar på eigedomen. Rådmannen gav i vedtak datert 19.9.2017, saksnr. 246/2017, avslag på søknad om dispensasjon. Vedtaket vart klaga på av advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokatfullmektig Petter Bøe, på vegne av tiltakshavar.

Grunngjeving for avslag datert 19.9.2017, saksnr. 246/2017:

«I ettertid er det komme fram at det var nabomerknadar til søknaden. Administrasjonen tek omsyn til desse ved vidare handsaming. Vidare vil dei omsøkte tiltaket bli vurdert som om det ikkje allereie hadde vore sett i gang. Utgangspunktet etter dette er altså at tiltakshavar ikkje lettare skal få dispensasjon fordi tilbakeføring vil vere vanskeleg eller kostbart. Samstundes skal det ved dispensasjonsvurderinga ikkje leggjast tiltakshavar til last at han har brote igangsettingsforbodet i pbl § 20-1 første ledd.

Administrasjonen er ikkje einig med ansvarleg søkjar i at det er nødvendig med overdekking i form av terrenginngrep i denne saka. Eigedomen har godkjent utslepp frå 2 m³ slamavskiljar, men det ligg ingen kommunal vassleidning der. Vassleidningen er eigar av gbnr. 38/23 sin private leidning, som er knytt til ei anna privat vassleidning som ligg i sjøen. Dei av eigedomane i området som er knytt til den private vassleidninga har varmekabel for frostsikring av røyr, for å unngå terrenginngrep i strandsona. Det er naturleg å bruke dette også på gbnr. 38/23. Behov for overdekking av leidningane er dermed ikkje eit argument som taler for å kunne gje dispensasjon som omsøkt.

Vidare viser administrasjonen til at eigedomen ligg i eit område som består av holmar og viker med naturleg vegetasjon i form av skog. Området er sporadisk bygd ut med fritidsbustadar, naust og flytebyggjer, men desse er plassert naturleg i terrenget slik at ein i størst mogleg grad har teke omsyn til omkringliggjande topografi. Den omsøkte eigedomen bestod før av ein holme med ein fritidsbustad og eit naust på, samt naturleg vegetasjon med tre og buskas. Det omsøkte tiltaket inneber at topografien i strandsona vert endra vesentleg, og at eigedomen framstår som eit framandelement i området. Sjå bileta under, før og no. Dei omsøkte tiltaka inneber dermed at det vert teke i bruk nytt areal på eigedomen, til tross for at ovannemnde dispensasjonssøknad, datert 17.2.2014, var grunngjeve med at dette ikkje skulle skje.



Ein dispensasjon til det omsøkte tiltaket inneber etter dette at føresetnaden for den dispensasjonen som vart gjeve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny, datert 3.6.2014, saksnr 61/2014, ikkje er til stades. Vidare er vilkåra som var stilt i dispensasjonen ikkje oppfylt, då det blant anna var stilt vilkår om følgjande:

«[v]ed gjennomføring av tiltak knytt til grunnarbeid og oppføring av bygg vert det føresett at tiltakshavar tek i vare miljøet, jf. m.a. pbl §§ 23-1 andre ledd.»

Vidare er den aktuelle delen av strandsona lite nedbygd, samtidig som det ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona lang sjøen, der presset på areala er stort. Eit så stort inngrep som omsøkt vil dermed vere skjemmande og negativt for landskapet.

Fylkesmannen skriv i sin uttale at halvøya har gode landskapskvaliteter og at det er ingen andre tiltak heit nede i sjøkanten på denne delen av halvøya. Tiltaket er stort og forandrar landskapet på staden. I tillegg meiner Fylkesmannen at tiltaket privatiserer strandsona ytterlegare. Administrasjonen er einig med Fylkesmannen i desse vurderingane.

I tillegg vil ein dispensasjon kunne skape presedens for liknande saker i området og undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.»

Grunngjeving for klage frå advokatfirmaet Kyrre ANS, datert 11.10.2017:

Klagar meiner at kommunen har godkjent utfylling i sjø i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016. Det vert vist til punktet plassering, høgd og avstand til nabogrense på side 3 i vedtaket, der kommunen skriv at tiltaket er «i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd, og skal plasserast som omsøkt og vist på vedlagte situasjonsplan og profildeikningar journalført motteke 9.6.2016». Det vert vidare vist til sjølve vedtaket der det står at «[p]lassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt og planteikningar journalført 9.6.2016.» Det vert også vist til at det i

søknaden blant anna er vist til tiltakstype vesentleg terrenginngrep. Klagar viser også til avslagsvedtaket datert 19.9.2017, saksnr. 246/2017, der administrasjonen skriv at vesentleg terrenginngrep «*som står i direkte samband med plassering av fritidsbustaden er det gitt løyve til.*» Klagar meiner i den samanheng at omsøkt utfylling står i direkte samband med gitt løyve til plassering av fritidsbustaden, blant anna på bakgrunn av ein uttale frå 123 Entreprenør AS, som har føreteke ei vurdering av utfyllinga.

Vidare meiner klagar at viss løyve til oppføring av fritidsbustad i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, ikkje var meint å omfatte utfyllinga, skulle dette kome eksplisitt fram av vedtaket, jf. fvl § 25 og rettspraksis. Etter klagar sitt syn ville dette innebere at det burde vore fatta vedtak om delvis godkjenning av det omsøkte tiltaket, med påfølgjande moglegheit for kontradiksjon for tiltakshavar.

Klagar meiner at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det vert i den samanheng vist til at ei trappevis utfylling og plassering av murar i to ulike høgdar er gjort for å unngå ei høg steinfylling mot sjøen, noko som vil virke langt meir dominerande og estetisk inngripande i terrenget enn den løysinga som tiltakshavar ønskjer. Vidare er vika der ein ønskjer å plassere tiltaka ulendt og bratt og består delvis av tettvokst krattskog. Området er dermed lite eigna til ferdsel og bruk av ålmenta. Vidare er areala rundt allereie bebygd med fritidsbustadar, naust, brygger osv, og tiltaka vil dermed ikkje innebere ei ytterlegare utbygging som endrar på den karakter av bebygd areal som både tiltakshavar sin eigedom og områda rundt allereie har.

Vidare viser klagar til føresegn 1.6.5 til KPA som seier at på LNF-areal innanfor 100-metersbeltet kan det byggjast «*bygningar, landbruksgrjerde, leskur, landbruksveg, opplag for landbruk (...).*» På bakgrunn av dette meiner klagar at kommuneplanen opnar for at LNF-areal skal kunne bebyggjast. Klagar meiner også at dei omsøkte tiltaka vil betre eigar og ålmenta sin moglegheit til ferdsel og bruk av området, ved at arealet vert flata ut. På bakgrunn av dette meiner klagar at omsyna til natur, landskap og friluftsliv ikkje blir sett til side, og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering

Tolking av rammeløyve om riving og oppføring av fritidsbustad, datert 21.6.2016:

Ettersom klagar hevdar at kommunen i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, har gitt løyve til utfylling i sjø, finn rådmannen grunnlag for å vurdere løyvet som vart gjeve.

- Gjennomgang av søknad og vedtak:

I søknad om rammeløyve, journalført 9.6.2016, vart det søkt om løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny, samt vesentleg terrenginngrep. Situasjonskartet som låg ved viste plassering av ny fritidsbustad, endring av landskap og naust, samt parkering. Illustrasjonsteikningane viste plassering av fritidsbustaden i terrenget, terrengforandringar og murar langs heile eigedomen i fleire nivå, inkludert murar på nabo eigedomen.

Rådmannen godkjente i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, løyve til riving og oppføring av ny fritidsbustad. I vedtaket står det følgjande:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 rammeløyve til riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 38/23. (...).

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt- og planteikningar journalført 9.6.2016. (...).»

Vesentleg terrenginngrep som står i direkte samband med plassering av fritidsbustaden er det gitt løyve til. Det er ein naturleg konsekvens av at fritidsbustaden er større, og skal plasserast annleis, enn eksisterande fritidsbustad. På bakgrunn av situasjonskartet vart det gitt løyve til plassering av fritidsbustaden på kote +3 moh, og høgda på fritidsbustaden er godkjent etter fasade-, snitt- og planteikningar. At fritidsbustaden viser plassering i terrenget på illustrasjonsteikningar inneber ikkje at kommunen har godkjent andre tiltak på eigedommen. Kommunen skriv ingenting i sitt vedtak om løyve til terrenginngrep i form av utfylling, og vi kan difor ikkje sjå at vi har teke stilling til, og gitt løyve til, utfyllinga.

Utval for drift og utvikling har heller ikkje teke stilling til utfylling i sjø tidlegare. Vi viser i den samanheng til dispensasjonsvedtak i sak 61/2014, den 3.6.2014, som var grunngjeve med at det ikkje skulle gjerast tiltak nærare sjøen, og at plassering på den nye fritidsbustaden skulle ha tilnærma lik plassering som eksisterande fritidsbustad har.

Rådmannen viser til at ei plassering av terrengutfylling og mur som vist på vedlagte situasjonskart er avhengig av anten samtykke frå eigar av naboeigedommen med gbnr. 38/24, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a), eller dispensasjon frå avstandskravet på fire meter i pbl § 29-4 andre ledd, jf. § 19-2 andre ledd. I søknad om rammeløyve til oppføring av fritidsbustaden, journalført motteke 9.6.2016, vart det ikkje søkt om plassering nærare nabogrensa enn fire meter, verken på bakgrunn av nabosamtykke eller i form av dispensasjon. Det er heller ikkje gitt løyve til ei slik plassering. Vi viser i den samanheng til rammeløyve datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, på side 3, der det står under punktet plassering, høgde og avstand til nabogrense at tiltaket er i samsvar med avstandskravet på 4 meter i pbl § 29-4 andre ledd.

Det ovannemnde inneber at løyve til oppføring av fritidsbustad datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, er ugyldig etter fvl § 35 første ledd bokstav c), viss det blir lagt til grunn at kommunen har godkjent ei plassering av utfylling av terrenget nærare nabogrensa enn fire meter i vedtaket. Spørsmålet blir då om kommunen har plikt til å omgjere vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016. I ei vurdering av om eit ugyldig vedtak bør gjerast om skal det berre i lita grad leggjast vekt på tiltakshavar si innretting ettersom kommunen ikkje har materiell kompetanse til å gi eit slikt løyve. Vi viser i den samanheng til Sivilombudsmannen si vurdering i sak 2014/3496 om kommunen si plikt til å gjere om ugyldige vedtak etter allmenne forvaltningsrettslege prinsipp, jf. ot.prp. nr. 3 (1976-77) s. 98.

- Konklusjon og vidare handsaming:

Ovannemnde vurderingar inneber at rådmannen ikkje kan sjå at vi har godkjent vesentlege terrenginngrep i form av utfylling i sjø i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016.

Viss Utval for drift og utvikling kjem til det resultat at rådmannen har godkjent utfylling i sjø i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, som vist på vedlagte situasjonskart, er vedtaket ugyldig på grunn

av manglande materiell kompetanse, jf. fvl § 35 første ledd bokstav c). Rådmannen må i så tilfelle vurdere om vi har plikt til å omgjere vedtaket, jf. allmenne forvaltningsrettslege prinsipp.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen heller ikkje grunnlag for å vurdere om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av murar i vedtak datert 19.9.2017, saksnr. 246/2017, i realiteten er omgjering i strid med fvl. § 35, slik klagar skriv. Vi finn då heller ikkje grunnlag for å vurdere om løyve til oppføring av fritidsbustad i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, var mangelfullt grunngjeve, jf. fvl § 25.

Fordi rådmannen framleis er av den oppfatninga at det ikkje er gitt løyve til vesentleg terrenginngrep i form av utfylling i sjø, vil vi vurdere utfylling og murar samla i fortsettinga. Vi legg til grunn at det er søkt om dispensasjon for plassering i strandsona og nærare nabogrensa enn fire meter.

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 gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

Det følgjer av pbl § 20-1 bokstav k) at «*vesentlig terrenginngrep*» er tiltak etter lova. Vesentleg terrenginngrep omfattar både fylling og planering av terrenget.

Vidare følgjer det av pbl § 20-1 bokstav a) at oppføring av «*konstruksjon*» er tiltak etter lova. Dette omfattar blant anna murar.

Byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav e) nr. 6 og 7 legg til grunn at «*mindre*» støttemurar og fylling eller planering av terrenget er unnateke frå søknadsplikt.

Rådmannen kan ikkje sjå at dei omsøkte tiltaka er omfatta av unntaket. Vi viser i den samanheng til SAK10 § 4-1 første ledd som legg til grunn at tiltak som er unnateke frå søknadsplikt må vere i samsvar med blant anna plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter og arealdelen til kommuneplanen (KPA). Ettersom eigedomen ligg i si heilheit innanfor byggjeforbodet i strandsona, er dei omsøkte tiltaka ikkje tiltak som kan godkjennast plassert nærare sjøen i samsvar med planføresegn 1.6.3 til KPA. I tillegg er terrenginngrepet og muren omsøkt plassert nærare nabogrensa enn det som kan tillatast i samsvar med SAK10 § 4-1 bokstav a) nr. 6 og 7. Dette inneber at sjølv «*mindre*» tiltak etter SAK10 § 4-1 er søknadspliktige etter pbl § 20-3, jf. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a) og k). Skal det gis løyve til omsøkte tiltak må det på bakgrunn av dette også vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd, jf. andre ledd.

Vidare er den omsøkte eigedomen sett av til landbruk, natur- og friluftformål (LNF-formål) i KPA, med status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 i føresegn 3.2.3 til KPA. På bakgrunn av det ovannemnde er ikkje omsøkte terrenginngrep og murar tiltak som kan godkjennast i tråd med eksisterande bruk, jf. føresegn 3.2.2 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

I tillegg følgjer det av pbl § 29-4 andre ledd at byggverk skal ha ei avstand frå nabogrense på ikkje under 4 meter. Ettersom avstandskravet gjeld for vesentlege terrenginngrep etter pbl § 20-1 bokstav k), finn ikkje rådmannen grunnlag for å vurdere om føresegna også gjeld for muren, jf. pbl § 30-4 første ledd. Ettersom omsøkt plassering er i strid med avstandskravet, og det ikkje ligg føre eit nabosamtykke til omsøkt plassering, må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå pbl § 29-4 andre ledd, jf. § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon:

- Rettsleg utgangspunkt:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen og avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd må etter dette ikkje verte «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større*» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-formål gjev det i tillegg kommunen kontroll med byggjetiltak i strandsona.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal haldast open for ålmenta.

Avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd er først og fremst grunngeve i omsynet til branntryggleik og omsynet til naboar ved at den sikrar rom, utsikt og lys til den enkelte eigedom.

- Vurdering i klageomgangen:

På bakgrunn av klaga vil rådmannen for det første vise til føresegn 1.6.5 til KPA som seier at på LNF-areal innanfor 100-metersbeltet kan det byggjast «*bygningar, landbruksgrjerde, leskur, landbruksveg, opplag for landbruk, (...) som er nødvendige for aktiv landbruksdrift.*» [rådm. si understreking].

Ettersom dei omsøkte tiltaka ikkje er nødvendige for aktiv landbruksdrift kan vi ikkje sjå at føresegna har relevans for dei omsøkte tiltaka, slik klagar hevdar.

Rådmannen er einig med klagar i at føreliggjande søknad skal handsamast på eige grunnlag. Ettersom tilhøva ikkje er endra etter at det vart gitt dispensasjon i løyve datert 3.6.2014, saksnr. 61/2014, finn vi likevel at argumentasjonen som vart nytta i det vedtaket er relevant også for føreliggjande dispensasjonssøknad.

Etter gjennomgang av klaga er rådmannen framleis av den oppfatning at tiltaka samla sett, slik dei er omsøkt, vil vere vesentleg i strid med omsyna bak LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona. Vi viser i den samanheng til grunngevinga vår i avslag datert 19.9.2017, saksnr. 246/2017.

Fordi eigedomen ikkje er større enn at heile vert rekna for innmark etter friluftsløva § 1a, er den allereie privatisert og difor ikkje eigna for bruk av ålmenta. Det er i all hovudsak omsynet til

eksisterande landskap som må vurderast og leggjast vekt på i denne saka. Rådmannen finn difor grunnlag for å ta ei ny vurdering av murane og utfyllinga kvar for seg.

➤ Dispensasjon for oppføring av murar:

Rådmannen finn at murane som er omsøkt vil innebere ei så stor endring av eksisterande landskap, noko som vil føre til at eigedomen vil framstå som eit framandelement i området, at omsyna bak LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon som omsøkt. Ettersom grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt, finn rådmannen ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane er klart større enn ulempene når det gjeld murane, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

➤ Dispensasjon for utfylling av terrenget:

Under føresetnad av at den er skråande frå kote +3 moh til +2, +1 på lik linje med eksisterande terreng, vert tilført jord og sådd i med naturleg vegetasjon for området, finn rådmannen at omsynet bak LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona ikkje vil bli vesentleg sett til side for utfylling som vist på vedlagte situasjonskart. I tillegg vil den sikre ei fornuftig fundamentering for fritidsbustaden. Fordelane ved å gi dispensasjon til utfylling av terrenget er etter dette klart større enn ulempene etter rådmannen si vurdering.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet i byggjeforbodet i strandsona er oppfylt for utfylling som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det vert stilt følgjande vilkår for utforminga, jf. pbl § 19-2 første ledd:

1. *Utfyllinga skal skråast ned mot sjøen frå kote +3 moh til kote +2 til kote +1 og ned til sjøen på lik linje med eksisterande terreng, som vist på vedlagte situasjonskart.*
2. *Fyllinga skal tilførast jord og såast i med naturleg vegetasjon for området.*

Ovannemnde vilkår må vere oppfylt før det kan søkjast om bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket.

➤ Dispensasjon frå avstandskravet:

På bakgrunn av ovannemnde vurdering for murane finn rådmannen ikkje grunnlag for å vurdere dispensasjon for plassering nærare nabogrensa for desse.

Når det gjeld avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd vil utfylling som omsøkt ikkje få verknad for branntryggleiken på naboeigedomen. Under føresetnad av at den blir tilpassa eksisterande terreng med tanke på utforming og beplantning, kan rådmannen ikkje sjå at den vil medføre at naboeigedomen mister lys, luft og utsikt. På bakgrunn av dette finn vi at dei omsyna som avstandskravet skal ivareta ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Det er ein fordel i dispensasjonsvurderinga at tiltakshavar får ei god fundamentering for plassering av fritidsbustaden. På bakgrunn av ovannemnde stilte vilkår kan vi ikkje sjå at utfyllinga vil medføre ulemper for naboeigedomen. Rådmannen finn etter dette at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd for utfylling, er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Konklusjon

Etter ei ny vurdering av saka finn rådmannen at vilkåra for å kunne gje dispensasjon for oppføring av murar som omsøkt, ikkje er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Under føresetnad av at det blir stilt vilkår for utforminga, finn vi at vilkåra for å kunne gi løyve til vesentleg terrenginngrep, med plassering i nabogrensa, er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

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 delvis teken til følgje og at Utval for drift og utvikling (UDU) treff nytt vedtak om å gi løyve til utfylling på vilkår om utforming, men ikkje til oppføring av murar. Dette vil vere eit nytt enkeltvedtak etter forvaltningslova som skal sendast til partane med opplysning om klagerett.

På bakgrunn av sakshistorikken finn rådmannen det rett å fremja alternativt forslag til vedtak om at klaga ikkje vert teke til følgje. Viss UDU vel å ta dette forslaget til følgje vert saka bli sendt til Fylkesmannen i Hordaland for vidare handsaming av klaga.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek klaga frå advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokatfullmektig Petter Bøe, datert 11.10.2017, delvis til følgje.

Utval for drift og utvikling avslår, i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, søknad om dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona for oppføring av murar som omsøkt, då vilkåra ikkje er oppfylt.

Vidare gir Utval for drift og utvikling dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona for utfylling av terrenget, samt plassering i strid med nabogrensa, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen, jf. pbl § 19-2 første ledd:

- Utfyllinga skal skråast ned mot sjøen frå kote +3 moh til kote +2 til kote +1 og ned til sjøen på lik linje med eksisterande terreng, som vist på vedlagte situasjonskart.
- Fyllinga skal tilførast jord og såast i med naturleg vegetasjon for området.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksugreiing og vurdering ovanfor».

Alternativt framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klage frå advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokatfullmektig Petter Bøe til følgje. Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klaga inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag på søknad om dispensasjon av 19.9.2017, saksnr. 246/2017, vert omgjort. Vedtaket vert difor oppretthalde.»

Vedlagte saksdokument:

Avslag - GBNR 38/23 - Søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og arealformålet landbruk, natur og friluft	122988	15.11.2017
Klage på avslag på søknad om dispensasjon GBNR 38/23	127628	15.11.2017