

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 6/23/24/32, FA - L42	14/4139

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
58/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

GBNR 6/23,24 og 32 - Klage over avslag på dispensasjon - Søknad om tilkomstveg til fritidsbustad

Vedlegg:

situasjonskart

SV Fråsegn etter kulturhistorisk synfaring - Ytre Brakstad - gnr 6 bnr 23, 24 og 32 - dispensasjon - oppføring av tilbygg

Søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel og byggegrense mot Rylandsvassdraget for byggetiltak på gbnr 6/23 og 24 i Bjørndalen

6_232432sit3

Klage på vedtak i dispensasjonssøknad

Merknader til klage på vedtak gbnr 6/23 m.fl

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune ved Utval for drift og utvikling vedtok 28.4.2015, sak 34/205, følgjande:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon på vilkår frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100- metersbeltet langs Rylandsvassdraget, for oppføring av tilbygg og terrasse på eksisterande hytte på gbnr 6/23, 24 og 32 i Meland kommune.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon på vilkår frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel for etablering av parkeringsplass med manøvreringsareal for 2-3 bilar inntil Bjørndalsvegen.

Utval for drift og utvikling avslår i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 søknad om etablering av veg til fritidsbustaden.»

Einar Karlsen (heimelshavar til omsøkt eigedom), representert ved Marit Holm Monsen (tiltakshavar/klagar), har ved skriv journalført 27.5.2015 fremma rettidig klage over vedtaket. Klagen gjeld avslaget på søknaden om etablering av tilkomstveg til fritidsbustaden. Problemstillinga i saka vert å vurdere om det gjennom klagen eller på annan måte gjer seg gjeldande nye opplysningar som gir grunnlag for ei anna vurdering av søknaden om vegtiltaket.

Nærare om innhaldet i klagen:

Klagen er i korte trekk grunngjeve slik:

- Klagar si mor sit i rullestol og vil ikkje kunne kome tilbake til hytta utan tilkomstveg som omsøkt. Det er klagar sine foreldre som har bygd opp eigedomen.
- Klagar kan ikkje forstå grunngjevinga i kommunen sitt vedtak om at tilkomstveg som omsøkt vil vere negativt for strandsoneomsyn. Det vert vist til at det er lang avstand frå vegen til Rylandsvassdraget, og vegen vert heller ikkje synleg frå vassdraget. Klagar opplever det urimeleg at kommunen tek meir omsyn til «...at allmenheten skal gå på en sti, enn at vi, som tross alt eier stedet, kan få lage en nødvendig kjørevei mot hytta». Stien og området rundt hytta vert ikkje brukt av andre enn tiltakshavar/klagar. Det er eit flott nes ca 200 meter frå hytta som vert nytta av allmenta til bading, fiske og friluftaktivitetar.
- Naboar i det same området har fått løyve til å lage tilkomstveg til sine eigedomar. Desse har gjort større naturinngrep enn omsøkt tiltak. Klagarane etterlyser svar på kvifor nokon får etablere veg i området og andre ikkje.

Administrasjonen gav ved brev dagsett 10.6.2015 førebels svar på klagen. Mellom anna følgjande vart opplyst:

«Etter ei førebels gjennomgang av saka, ser administrasjonen at klagen delvis er grunngjeven med ulikehandsaming. For å kunne vurdere desse påstandane oppmodar administrasjonen om at klagar opplyser konkret kva for eigedomar (gards- og bruksnummer, eventuelt adresse) klagar meiner har fått løyve til å lage veg, og som er samanliknbare med eigedomen klagen gjeld.»

I brev frå klagar journalført 20.7.2015 er det gitt følgjande tilleggsgrunngjeving til klagen:

«Det er 3 eiendommer som ligger på rekke og rad ved Rylandsvassdraget, alle på venstre side når en kjører mot vår eigedom. Alle disse eiendommene har vei beregnet for bil. Da administrasjonen var på befaring tidligere i år, var det en enkel sak å få øye på disse veiene. Jeg har i disse ferietider prøvd å få kontakt med naboene, da jeg ikke vil angi noen uten å gi beskjed på forhånd. Imidlertid fikk jeg kontakt med en av dem [nn], Bjørndalsvegen 44. Han har fått godkjent bilvei fra Bjørndalsvegen og opp på et lite høydedrag der hans nåværende hytte/hus samt stor dobbelgarasje er plassert. Her sto det tidligere en liten rødmalt hytte. Kun en smal stil førte den gang opp til hytten, rester av stien kan den dag i dag skimtes ved siden av bilveien. [...]

Vi kunne tenke oss å bli fastboende på eiendommen. Min mann nærmer seg pensjonsalder, og jeg som er noen år yngre, er sykepleier og kan tenke meg å jobbe i kommunen. Vi betaler eiendomsskatt og bossavgift for hele året, så skattemessig er vi å betraktes som helårsbeboere.

Dersom vi får endelig godkjenning til å gjennomføre planene det er søkt om (påbygg + vei), vil eiendommen kunne sammenlignes med eiendommen Bjørndalsvegen nr 44.»

Vurdering

Plan- og lovgrunnlag – Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

Omsøkt eigedom, gbnr 6/23,24/32, er ein uregulert eigedom på om lag 5.8 daa. Fritidsbustaden på

eigedomen var lovleg oppført og tatt i bruk før høvesvis KPA og lovføresegner om byggjegrænse og byggjeforbod mot Rylandsvassdraget vart vedteke. For nye tiltak som no er planlagd er det gjeldande arealplanar og gjeldande lovverk som er styrande for arealbruken og vurderinga av om vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Meland kommunestyre vedtok 17.6.2015 ny kommuneplan med rettslig bindande arealplankart og føresegner. Denne planen gjeld ved vurdering av klagen, jf pbl § 11-6. Eigedomen er framleis avsett til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen. Etter den nye kommuneplanen gjeld det ei generell byggjegrænse mot vassdrag på 50 meter, jf føresegnene pkt 1.6.0, 3. kulepunkt, jf pbl § 1-8. Omsøkt vegtiltak ligg i sin heilskap meir enn 50 meter frå vassdraget. Ved klagevurderinga legg difor administrasjonen til grunn at omsøkt vegtiltak krev dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-området, men ikkje frå kommuneplanen sin byggjegrænse mot vassdrag. Nokon avgjerande betyding for vurderinga av saka inneber denne skilnaden i klageomgangen samanlikna med vedtakstidspunktet ikkje.

På bakgrunn av klagen skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i denne saka. Dersom kommunen meiner at klagen ikkje kan takast til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Både vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd:

1. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom enten omsyna bak føresegna det må dispenserast frå (her: byggjeforbod i LNF-område) eller omsyna bak lova si formålsføresegn (pbl. § 1-1) vert sett vesentleg til side.
2. Fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Begge desse vilkåra må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstruktur, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv, tilsvarande som ved strandsoneomsyn.

Ved handsaming av dispensasjonssøknader må kommunen vurderer kva for verknader ein dispensasjonspraksis vil kunne få for området eigedomen ligg i og kommunen elles, - i eit heilskapleg perspektiv. Det er mellom anna dette som gjer at lovgjevar har stilt opp strenge vilkår for dispensasjon.

Konkret vurdering av klagen:

UDU sitt avslag i saka frå 28.4.2015 vart grunngjeve slik [utdrag]:

«Når det gjeld etablering av veg på 35 meter fram på eigedommen vil ikkje administrasjonen sei at det ligg føre fleire fordelar enn ulemper for å byggje. Administrasjonen meiner etablering av veg vil øydeleggje strandsona meir enn det vil gagne.

Administrasjonen synfarte eigedomen onsdag 15.04.2015 og deler søkjar si vurdering av at sjølve terrenngrepet ikkje blir vesentleg. Veggen er planlagt med 2,5 meter breidde, og slik den er innteikna vil ikkje det bli store skjæringer eller fyllinger.

Men administrasjonen meiner at ved etablering av vegen vil det endra eigedommens karakter. I dag er tilkomsten via etablert sti fram til hytta og framstår innbydande og tilgjengelig for allmenheten til å ta seg ned til det verna vassdraget. Ved etablering av kjøreveg nesten fram til hytta, vil området bli meir privatisert etter administrasjonen sin vurdering. Sjølve terrenginngrepet blir ikkje vesentleg, men naturinngrepet er av betydning. Stien er stabil, og framkommeleggheten er god. Ein tilkomstveg til fritidsbustad må vurderast annleis enn kva som er høvet ved tilkomstveg til bustad.

Det er ikkje lovkrav om tilkomstveg til fritidsbustader slik det er for bustader. Kommunen sitt løyve til oppføring av fritidsbustad forpliktar ikkje kommunen til å gje løyve til kjøreveg heilt fram til tomta. Det er forståeleg at tiltakshavar ønskjer dette, men ikkje i seg sjølv pårekeleg at vegtilkomst vil verte godkjent. Vegframføring til fritidsbustader kan i mange høve innebere større naturinngrep og privatisering enn oppføring av ein einskild fritidsbustad. Vegframføring til fritidsbustader kan bidra til å gjere at eit område for fritidsbustader får karakter av å vere bustadområde. Dette må vurderast konkret i kvart einskild tilfelle om det er grunnlag for å godkjenne vegframføring i slike område, så lenge vegløyvingane ikkje følgjer av vedteken reguleringsplan.»

Administrasjonen kan ikkje sjå at det gjennom klagen er kome fram nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering i klageomgangen. Tilvisinga til strandsoneomsyn i vedtaket vil gjelde tilsvarande for natur- og friluftssyn ved vurderinga av dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-områda i kommuneplanen. Desse omsyna er i stor grad samanfallande, men strandsona er i tillegg gitt eit særskilt vern gjennom forbodet i pbl § 1-8.

Klagar si grunngeving knytt helsemessige tilhøve kan ikkje vere avgjerande for dispensasjonsvurderinga. Det følgjer av forarbeida til plan- og bygningslova og langvarig praksis at det skal mykje til før slike personlege eller helsemessige tilhøve kan grunnje dispensasjon.

Likeeins er det ikkje eit argument for dispensasjon at tiltakshavar/klagar ønskjer å nytte hytta som heilårsbustad. Dette vil vere ein søknadspliktig bruksendring som ikkje er ein del av føreliggjande søknad. Kommunestyret har heilt nyleg vedteke at området rundt Rylandsvassdraget framleis skal vere LNF-område og ikkje byggeområde for fritids- eller heilårsbustader. Nokon dispensasjon til heilårsbustad er ikkje pårekeleg for denne eigedomen. Tvert i mot meiner administrasjonen at opplysningane frå klagar viser kvifor det er viktig med ein restriktiv haldning til vegframføring til fritidsbustader i LNF-område. Heile poenget er at dette erfaringsmessig inneber at områda litt om litt endrar karakter til heilårsbustader med høgare utnytting av eigedomane, fleire og større bygg og auka bruk. Naboeigedomen gbnr 6/21 er eit døme på dette. Dette er ei utvikling som bør skje gjennom planarbeid og ikkje gjennom dispensasjonar. Sistnemnde bør særleg gjelde i eit område som dette, tett ved Rylandsvassdraget.

I dette høvet inneber UDU sitt løyve frå 28.4.2015 at køyretilkomsten til eigedomen vert vesentleg forbetra, og meir enn god nok til å tene godkjent/lovleg bruk av eigedomen. Godkjent løyving tek tilstrekkeleg omsyn til trafikktryggleik. Nokon grunn til å gi ytterlegare dispensasjon er det då etter administrasjonen sitt syn ikkje.

Påstanden om ulikehandsaming:

Det er eit generelt forvaltningsrettslig prinsipp at like saker skal handsamast likt. Sivilombudsmannen har i ein sak frå årsmeldinga for 2002 s. 320, uttalt følgjande:

«i den offentlige forvaltningen gjelder det ulovfestede prinsippet om at like saker skal behandles likt, dvs. at usaklig forskjellsbehandling kan medføre at et vedtak anses ugyldig.

Likhetsprinsippet bygger på generelle rettferdsforestillinger og innebærer at de forvaltningsavgjørelser som fattes må bygge på en objektiv og saklig vurdering som sikrer likhet og rettssikkerhet. Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»

Det skal mykje til for å konstatere ugyldigheit som eit resultat av ulikehandsaming når det enkelte vedtak isolert sett er gyldig.

Klagar har vist til at det ligg tre fritidseigedomar som har køyrbar tilkomstveg «på rekke og rad ved Rylandsvassdraget», og særleg er det framheva at omsøkt eigedom vil kunne samanliknast med gbnr 6/21 (Bjørndalsvegen 44). Administrasjonen har gjort ein gjennomgang av kommunen sitt arkiv, og finn at det i 1992 vart gitt løyve til oppføring av dobbelgarasje og etablering av avkjørsel til denne eigedomen (arkivsakid 9201142). Vegen var på søknadstidspunktet allereie bygd.

Kommunen har elles vurdert påstanden om ulikehandsaming opp mot eigedomane gbnr 5/38 (matrikkelregistrert einestad), 5/94 (matrikkelregistrert fritidsstad), 6/19 (matrikkelregistrert fritidsstad), men kan ikkje sjå at det er gjeve løyve til etablering av tilkomstveg som gir tiltakshavar i føreliggjande sak eit rettskrav på å få godkjent sin søknad. Nokon detaljert gjennomgang av løyve knytt til dei ulike eigedomane finn administrasjonen på bakgrunn av klagen ikkje grunnlag for å gi, men viser til at vilkåra for dispensasjon ved vedtaking av ny plan- og bygningslov (i kraft 2010) vart vesentlig skjerpa. Kommunestyret i Meland har som nemnd nyleg vedteke ny kommuneplan, og administrasjonen vil framheve at det vil vere svært uheldig dersom Utval for drift og utvikling gjennom dispensasjonspraksis svekker planen som styringsverktøy.

Kommunen kan ikkje sjå at det er gitt løyve til etablering av tilkomstveg til fritidsstad ved Rylandsvassdraget i nyare til som gir tiltakshavar/klagar eit rettskrav på godkjenning av føreliggjande søknad.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 28.4.2015, UDU-sak 34/2015 vert endra. Klagen vertdifor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 58/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 28.4.2015, UDU-sak 34/2015 vert endra. Klagen vertdifor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

