

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
043/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.05.2021
055/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Janine Bratland Andersen	21/195

84/22 - Fjellskål - Søknad om dispensasjon for oppføring av bod - Handsaming av klage

Vedlegg:

Boden anke osterøy kommune

8422 - Fjellskål - Søknad om dispensasjon for oppføring av bod - Vedtak

84/22 Søknad om dispensasjon for oppføring av bod

84-22 - Kommuneplan 1-1000

84-22 - Kommuneplan 1-5000

84-22 - Ortofoto 1-1000

84-22 - Ortofoto 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 10.03.2021 saknr. 069/21 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 043/21

PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde framlegg om utsetjing for synfaring.

AVRØYSTING utsetjing

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Utvalsleiar gjorde slikt framlegg: "Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si sakshandsaming utsett til 25.06.2021, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring.

Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si sakshandsaming utsett til 25.06.2021, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

Plan- og kommunalteknisk utval - 055/21

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen sitt vedtak av 10.03.2021 saknr. 069/21 vert gjort om. Klagen vert teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Grunngjeving: Bygget er plassert fint i terrenget og ligg slik idag at det ikkje er til hinder for ferdsle i strandsona eller til bruk av strandsona. Plasseringa som omsøkt gjer at bua kjem lågt i terrenget og vert delvis skjult av terrenget.

Fordelane er langt større enn ulempene med å gje løyve i denne saka. Føremålet med lova vert ikkje sett til sides."

AVRØYSTING

alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	1 røyst (1MDG)
FRP sitt framlegg	-	4 røyster (1AP,2SP,1FRP)

PL - vedtak:

"Kommunen sitt vedtak av 10.03.2021 saknr. 069/21 vert gjort om. Klagen vert teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Grunngjeving: Bygget er plassert fint i terrenget og ligg slik idag at det ikkje er til hinder for ferdsle i strandsona eller til bruk av strandsona. Plasseringa som omsøkt gjer at bua kjem lågt i terrenget og vert delvis skjult av terrenget.

Fordelane er langt større enn ulempene med å gje løyve i denne saka. Føremålet med lova vert ikkje sett til sides."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane, og eventuelle offentlege styresmakter med klagerett, kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 84 bnr. 22 - Fjellskål

Tiltakshavar: Arvid Knudsen

Heimelshavar: Edel Knudsen

Klagar: Arvid Knudsen

Klage motteke: 06.04.2021

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av bod på gnr. 84 bnr. 22.

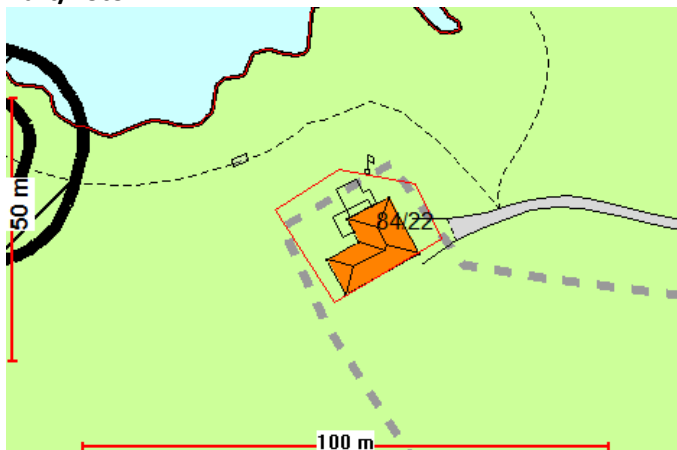
Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5 for oppføring av bod i byggeforbodsone langs sjø i vedtak av 10.03.2021 saknr. 069/21. I vedtaket vart det gjeve dispensasjon til oppføring av bod i LNF-område.

Det er motteke klage på vedtaket av Arvid Knudsen den 06.04.2021. Klagen gjeld avslag på søknad om oppføring av tiltak i strid med byggegrensa mot sjø. Klagen gjeld ikkje dispensasjonsløyve til oppføring av bod i LNF-område.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Delar av eigedomen ligg vidare innanfor byggeforbodsone langs sjø.

Kart/Foto



Klage

Kommunen har motteke klage på vedtak av 10.03.2021 saknr. 069/21 frå tiltakshavar. Klagen gjeld avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5.

Grunngjeving for klagen er:

"Det er tre hytter lenger vest som har fått oppført svært gode fasiliteter som uthus og anneks nær opp til nåtid. Vi er derimot glade for at hytteeierne har fått øke sin komfort, og vi ser at arealene har kommet godt med. I forhold til byggeforbudssonen ligger de innenfor. I realiteten regner vi med at tiltakene har skjedd før.

Som sagt ber vi adm. om å innstille positivt til politisk utvalg. Det gjelder et svært lite tiltak som en redskapsbod for å hindre tæring av vær og vind. Plassering av boden som ønsket vil ligge bedre i terrenget og mer anonymt enn nærliggende alternativ. Det er ikke lenger dyr på beite, den tiden er passe.

Av kartet som følger saken er det ikke angitt noe særlig avstandsmål mellom grensen til 84/22 og grensen for byggeforbudssonen. Ved måling på kartet snakker vi om ca. 5 m. Dette er i realiteten helt marginalt i disp.området. Bare selve stiplingen har en bredde på noen meter.

Vi har forståelse for at disse grensene er rust og det kan like godt gå den ene veien som den andre. Vår situasjon er ganske spesiell ved at hele bildet er marginalt og uklart. Vi oppfatter dette å være t matematikk.

Det vises til vilkår for dispensasjon. Det vises til overnevnte og at forutsetningene ikke må være vesentlig satt tilside. Tilfelle dispensasjon er nok på et høyere og mer omfangsrikt nivå som ikke står i forhold til vår situasjon.

Tiltaket er egentlig så marginelt at vi gjennom kontakt med advokat har bedt om en enkel gjennomgang. Det er et spørsmål om tiltaket i det hele tatt burde være underlagt dispensasjonsinstituttet. Vi har derimot ikke noe problem med at kommunen vil ha dette utredet.

For god ordens skyld må vi klage på vedtaket om plassering. Vi anker derfor avslag om disp. i strandsonen av boden."

Kommunen syner elles til motteken klage.

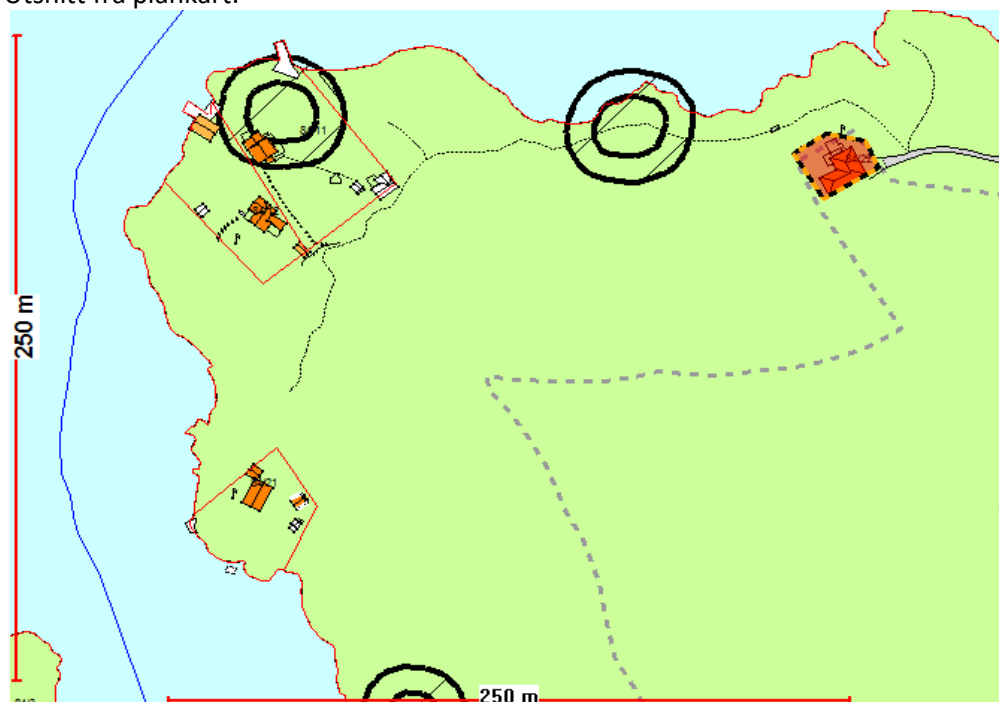
VURDERING

Likehandsaming

Det er i klagen mellom anna synt til at det er tre fritidsbustader lenger vest som har fått oppføre uthus/anneks på egedomen dei siste åra.

Rådmannen legg til grunn at det gjeld egedomane gbnr. 84/11, 84/12 og 84/21.

Utsnitt frå plankart:



På gnr. 84 bnr. 11 er det godkjent eit tiltak i 2018 som gjeld oppføring av utestove, og dette tiltaket vart godkjent fordi det ikkje kom nærare sjø enn eksisterande fritidsbustad.

Når det gjeld gnr. 84 bnr. 12 kan ikkje kommunen sjå at det er søkt om og godkjent oppføring av uthus/anneks dei siste åra.

På gnr. 84 bnr. 21 er det i 2017 godkjent oppføring av tilbygg til og renovering av eksisterende anneks, og dette tiltaket vart godkjent fordi det ikkje kom nærare sjø enn eksisterande fritidsbustad.

Rådmannen legg dermed til grunn at det på eigedomane gnr. 84 bnr. 11 og gnr. 84 bnr. 21 er godkjent tiltak som ikkje kjem nærare sjø enn eksisterande fritidsbustad. Dette er i tråd med forvaltningspraksis i kommunen når det gjeld tiltak i byggeforbodsone langs sjø. Sidan desse tiltaka ikkje gjeld oppføring nærare sjø enn eksisterande bygningar på eigedomen kan det ikkje leggjast vekt på desse vedtaka. Sakene er ulike og kan difor ikkje samanliknast med denne saka, som gjeld oppføring av bod nærare sjø enn eksisterande fritidsbustad.

Rådmannen vurderer at handsaminga av dispensasjonssøknaden er i samsvar med forvaltningspraksisen til kommunen og liknande saker. Det føreligg difor ikkje usakleg forskjellsbehandling å avslå søknad om oppføring av tiltak nærare sjø enn eksisterande bygning på eigedomen. Det er gjeve dispensasjon til oppføring av bod på eigedomen, på vilkår om at tiltaket ikkje skal oppførast i strid med byggegrensa mot sjø.

Det er dermed ikkje grunnlag for å gje klagar medhald på dette punktet.

Plassering

Det er i klagen mellom anna synt til at det er eit svært lite tiltak og at tiltaket vil ligge betre i terrenget ved plassering rett utanfor byggegrensa. Det er også synt til at avstanden mellom eigedomsgrensa og byggegrensa mot sjø er marginal og at det ikkje er angitt noko avstandsmål.

Omsynet bak byggeforbodet 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 gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Rådmannen legg til grunn at kommunen ikkje har vore på synfaring, og kan difor ikkje ta stilling til om denne plasseringa i terrenget er betre enn alternativ plassering lengre bort frå sjø.

Rådmannen legg vidare til grunn at det ikkje er teke omsyn til eigedomsgrensa ved fastlegging av byggegrense mot sjø, men teke omsyn til eksisterande bygg på eigedomen. Dette har vore i tråd med kommunens praksis i strandsona, slik at eventuelle nye tiltak i strandsona ikkje vert oppført nærare sjø enn eksisterande bygningar på eigedomen.

Rådmannen har lagt til grunn delegeringsreglementet ved handsaminga av dispensasjonssøknaden. Administrasjonen har fått delegert mynde til å handsama dispensasjonar i strandsona dersom det gjeld mindre tiltak på bebygd eigedom, og viss tiltaket ikkje kjem nærare sjø enn eksisterande bygningar.

Rådmannen legg til grunn at boden er tenkt plassert nærare sjø enn eksisterande fritidsbustad, og vurderer difor at dersom kommunen skal kome til eit anna resultat, må dette gjerast av politikarane. Kommunen har gjeve dispensasjonsløyve til oppføring av bod, på vilkår av at tiltaket ikkje vert oppført i strid med byggegrensa mot sjø.

Ut frå gjeldande byggegrense mot sjø og kommunen sin forvaltningspraksis er det ikkje grunnlag for å gje klagar medhald på dette punktet.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at det ikkje er kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak skal endrast.

Rådmannen rår til at klage av 06.04.2021 ikkje vert teke til følgje, og at kommunen sitt vedtak av 10.03.2021 saknr. 069/21 vert oppretthalde.

Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.