

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
081/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	16.12.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/807	15/14173

Byggesak gbnr 17/117 Rossnes - fritidsbustad - dispensasjon frå byggegrense mot sjø/byggplassering i reguleringsplan - klagehandsaming

Saksopplysingar: Bakgrunn

Saka gjeld søknad om oppføring av fritidsbustad i Rossneset. Det er søkt dispensasjon frå byggegrense mot sjø/byggplassering i reguleringsplan. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk handsama saka i møte 30.09.2015, sak 053/2015.

Vedtak i sak 053/2015

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø/byggplassering i reguleringsplan som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 12-4.

Klage og klagegrunnar

Søkjer har påklaga vedtaket ved klage motteke 13.11.15.

Klagen er vedlagt saka i sin heilskap.

Klagar sett fram 4 krav i klagen:

Krav

- 1) Jeg krever at kommunen innvilger min dispensasjonssøknad m.h.p. «byggegrense mot sjø» og gjør tomten byggeklar slik jeg ønsker og har søkt om.*
- 2) Alternativt vil jeg kreve at kommunen erstatter tomtens verdi fullt og helt i penger, alternativt*
- 3) Tilbyr meg vederlags- og kostnadsfri erstatningstomt av tilsvarende størrelse og beliggenhet*
- 4) Jeg krever erstattet 9700 kroner i gebyr for dispensasjonssøknad på tomten*

Sakshistorikk

Det er framsett påstandar som gjeld sakshandsaming som ikkje er riktig. Rådmannen finn det difor naudsynt kort å gjere greie for sakshandsaminga.

Det har vore tett dialog mellom administrasjonen og klagar per telefon og e-post i saka. Det ligg føre e-post korrespondanse mellom Radøy kommune og klagar tilbake til oktober 2014. Klagar var i møte med kommunen 28.11.14. Det vart avtalt at det skulle haldast formell førehandskonferanse når klagar hadde vald ansvarleg søker, men dette vart ikkje følgd opp av klagar.

Klagar stilte ved e-post av 18.05.15 spørsmål og byggegrense, og mottok kartutsnitt og informasjon om byggegrense mot sjø frå kommunen ved e-post av same dag.

Søknad om løyve til tiltak er utarbeidd av Byggsøk Norge AS og mottatt i kommunen 15.06.15. Søknaden inneheld søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø. Byggsøk Norge AS har såleis på eiga grunnlag vurdert at søknaden har trong for dispensasjon.

Søknad om dispensasjon var mangelfullt grunngjeve og utvida grunngjeving er motteke frå Judicium DA den 01.09.15.

Etter at søknaden kom inn har Radøy kommune orientert klagar om sakshandsaminga i e-post av 10.07.15, 24.08.15, 14.09.15 og 25.09.15. I tillegg har det hausten 2015 vore tre telefonsamtalar av ca. 30 minuttars varigheit mellom sakshandsamar i saksførebuinga av dispesasjonssaka.

Saka vart handsama i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk sitt første møte etter sumaren den 30.09.15.

Når det gjeld gebyr for handsaming av søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø har kommunen lagt til grunn gjeldande lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltning kode 9.1.1 «*Dispensasjon som gjeld byggeforbod i strandsone*». Forskrifta er vedteke av Kommunestyret 11.12.14 og er gjeldande frå 01.01.15.

Vurdering

Vedtaket er sendt ut 27.10.15 og klagen er motteke rettidig.

Klaga har ein form og innhald med nokre insinuasjonar som ligg utanfor det som er akseptabelt og tenleg i ein sak som skal handsamast etter plan- og bygningslova. Ytringane er ikkje dokumentert, og kan langt på veg tilbakevisast gjennom saka sine dokument og gjeldande regelverk. Rådmannen ser det ikkje som tenleg for saka å gå punktvis inn i klagar sin argumentasjon, men gjer ein vurdering av det rådmannen oppfattar som klagegrunnar.

Rettsleg grunnlag

Saka er handsama etter plan- og bygningslova av 2008, gjeldande reguleringsplan for Rosneset, gjeldande kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 og gjeldande lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltning.

Byggegrense mot sjø er ein juridisk bindande line i plankartet. Kommunen kan ikkje gjere ein skjønsmessig vurdering av byggegrensa i den einskilde byggesak. I den grad kommunen ser at byggegrensa ikkje er tenleg i den konkrete saka må eit avvik frå byggegrensa skje gjennom ein

søknad om dispensasjon.

Plan- og bygningslova er ein ja-lov når det gjeld tiltak i tråd med plan og lov. Når det vert søkt om eit tiltak i strid med plan eller lov er tiltaket avhengig av dispensasjon og søker har ikkje krav på byggeløyve. I dispensasjonssaker skal kommunen gjøre ein heilskapleg vurdering av om vilkåra i dispensasjonsføresegna er oppfylt, og kva konsekvensar tiltaket vil få. Dispensasjonsadgongen skal nyttast unntaksvis, der saka er så vidt spesiell at plan eller lov ikkje gjev eit tenleg resultat. Radøy kommune sin praksis i strandsonesaker er restriktiv i tråd med lovverket og sentrale retningslinjer, herunder retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona.

Når det gjeld eigedomen sin juridiske status i høve byggeforbod i strandsona og byggegrense mot sjø frå 1970- talet og fram til i dag viser rådmannen til saksframlegget i sak 053/15 side 13 flg. der dette utførleg er gjort greie for.

Vurderingstema i dispensasjonsvurderinga

Kva omsyn som skal vektleggast i vurdering av søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø følger av plan- og bygningslova. Det er rådmannen sin vurdering at dispensasjonssaka er vurdert i høve dei omsyn som etter lova skal vurderast, og at vektinga av omsyna har vore objektiv og sakleg. Til dømes er estetikk og landskapsestetikk mellom dei beskytta strandsoneverdiane som *skal* vurderast i ein dispensasjonssak.

Føljande føresegnar i plan- og bygningslova viser kva omsyn som skal vurderast i ein dispensasjonssak:

Føremålsparagrafen i plan- og bygningslova § 1-1:

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Strandsoneføresegna i plan- og bygningslova § 1-8:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Dispensasjonsføresegna i plan- og bygningslova § 19-2:

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Vurdering av nabomerknad

Rådmannen viser til saksframlegg i sak 053/15 side 15 der det går tydeleg fram at nabomerknadene

ikkje er vurdert og vektlagt i saka.

Likebehandling

Det er rådmannen sin vurdering at saka er handsama likt med tilsvarende sakar i Radøy kommune. Kommunen har ein restriktiv dispensasjonspraksis i strandsonesaker i tråd med sentrale retningslinjer. Kommunen har ingen eksempel etter plan- og bygningslova 2008 der det er godkjent oppføring av nye fritidsbustad utanfor byggegrense mot sjø, eller i strid med byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Rettleiing

Det er rådmannen sin vurdering at kommunen sin rettleiingsplikt er oppfylt.

Administrasjonen har hatt tett dialog med klagar og har rådd klagar til å justere prosjektet for å unngå dispensasjonar av det omfang som her er omsøkt. Administrasjonen har vore tydeleg på at ein mindre justering av byggegrensa kan vere tenleg for å få god utnytting av eigedommen og god terrengtilpassing, men at omsøkte plassering er eit for stort avvik. Administrasjonen har gitt omfattande rettleiing i lovverk og forvaltningspraksis, og pårekneleg administrativ innstilling i saka basert på lovverk og praksis. Klagar stadfesta i e-post av 24.08.15 at han likevel ynskja saka handsama med plassering og avvik frå byggegrense som omsøkt.

Utnytting av tomten

Det er rådmannen sin vurdering at eigedommen fullt ut er byggbar for fritidsbustad med dei begrensningane som ligg i byggegrense etter kommuneplan/byggplassering etter reguleringsplan, eventuelt med mindre justeringar. Tomten er stor, og reguleringsplan for Rosneset er en gjennomtenkt plan når det gjeld tenleg plassering av den einkilde fritidsbustad.

Vurdering av klagar sine krav

1. Kravet om innvilga dispensasjon

Rådmannen sin vurdering: Dette kravet er vurdert ovanfor.

2. Krav om erstatning for eigedommen sin verdi.

Rådmannen sin vurdering: Krav om erstatning for eigedommen ligg utanfor det som skal vurderast i ein dispensasjonssak.

3. Krav om erstatningstomt.

Rådmannen sin vurdering: Krav om erstatningstomt ligg utanfor det som skal vurderast i ein dispensasjonssak.

4. Krav om erstatning for gebyr.

Rådmannen sin vurdering: Krav om erstatning for betalt gebyr ligg utanfor det som skal vurderast i dispensasjonssaka.

Konklusjon

Det er rådmannen sin vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i saka som gjev grunnlag for å gjere ein anna vurdering når det gjeld søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø/byggplassering i reguleringsplan.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 053/2015 vert stadfesta.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 12-4 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 081/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 053/2015 vert stadfesta.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 12-4 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 17/117 Rossnes - Fritidsbustad - klage på vedtak

Situasjonskart

Frå Fylkesmannen: Vedk motsegn - reguleringsendring

Byggesak gbnr 17/117 Rossnes - fritidsbustad - dispensasjon frå byggegrense mot sjø/plassering i reguleringsplan

Byggesak Gbnr 17/117 Rossnes - Fritidsbustad - Merknad til nabovarsel

Terreng profil (2)

Situasjon (2)

Rusåne_Tegni_d672 plan

Rusåne_Tegni_d672 fasader og snit

Naboanmerkning

Komentar til naboanmerkning

Gbnr 17-117

IMG_0590