

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
008/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	04.02.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/2642	15/628

Dispensasjonssak Gbnr 96/11 Pletten - bod - dispensasjon arealføremål LNF - klagehandsaming

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følge. Vedtak i sak 086/2014 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

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

Klagesaka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Klager er heimelshavar til eigedomen.

Klage

Radøy kommune har den 13.11 14 motteke fristavbrytande klage på vedtak fatta av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte 15.10.2014. Kommunen har den 06.01.2015 motteke utfyllande klage. Klaga gjeld vilkår nummer 1 og 2 i vedtaket.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk – sak 086/2014

PLT-handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT-vedtak:

«Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv for oppføring av bod på følgjande vilkår:

- 1. Boden kan vere inntil 15 kvm BRA og BYA, og med mønehøgde inn til 3 meter og*

- gesimshøgde inn til 2,5 meter.*
2. *Plassering av boden må vere minimum 4 meter frå nabogrensa og minimum 15 meter frå fylkesvegen. Det er ynskjeleg at boden vert plassert nærmere fritidsbustaden.*
 3. *Boden må ikkje kome i konflikt med steingarder på eigedomen.*
 4. *Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.*

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.»

Klagegrunnar

Klagen er unntatt offentlegheit med heimel i offentleglova § 13. Klage av 06.01.15 m/vedlegg vil bli lagt fram for utvalsmedlemmane i møte.

Rådmannen refererer her dei klagegrunnane som ikkje er underlagt teieplikt:

- *«Eiendommen har ingen funksjon som LNF område og der er ingen vesentlige ulemper for offentligeheita at det bygges en bod på inntil 30 kvm.*
- *Boden er tiltenkt plassert så diskre som mulig i en forsenking på eiendommen. Den vil være synlig fra fylkesveien mot øst, men bare frem til hekk og planter har vokst noe.*
- *Nærhet til veien i overrensstemmelse med tillatelsen fra Statens Vegvesen (...).*
- *Utforming vil være som for hytten og dermed fungere godt som helhet.*
- *Byggets størrelse og plassering er tilpasset eiendommen, eiers behov og avgjørende for fortsatt samme bruk som tidligere.*
- *Hytten vil etter tiltaket kunne ha samme bruk som seneste 50 år.»*

Klagar har vidare lagt fram ei fotomontasje som viser boden i terrenget:

Illustrasjonsfoto



Illustrasjonsbilde hvor boden er limt inn.

Nederst til høyre er Fylkesveien.

Øverst til høyre er eksisterende hytte.

Rettsleg grunnlag

Rettsleg grunnlag i saka er plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 om rettsverknad av kommuneplan og § 19-2 om dispensasjon.

Følgjande rettslege utgangspunkt gjeld:

- Kommunen *kan* gje dispensasjon frå byggeforbodet med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, når dei to kumulative vilkåra i føresegna er oppfylt.
- Vurderinga av kor vidt vilkåra er oppfylt er lovbunden skjønn, medan kommunen har fritt skjønn i vurderinga av om ein skal gje dispensasjon eller ikkje når vilkåra først er oppfylt .
- Kommunen kan setje vilkår til ein dispensasjon, jf. pbl. § 19-2(1). Vilkår må liggje innfor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Klagesaka vert handsama etter forvaltningslova § 33.

Vurdering

Klager er part i saka og har klagerett. Klagen er motteke rettidig.

Klage på vilkår 1

Det er klaga på vilkår nr. 1 i vedtaket som gjeld storleik på boden. Klagar peikar på at fritidsbustaden er lita og at dette aukar behovet for ein større bod. For å kunne nytte fritidsbustaden slik den har vore nytta av klager sin familie i 50 år er det naudsynt med meir lagringsplass for fritidsutstyr, reiskaper og verktøy. Klagar har vidare vist til personlege grunnar, jf. klage av 06.01.15 (unntatt offentlegheit).

Fritidsbustaden er ca. 77 kvm.

Bod er i utgangspunktet eit framandelement på ein fritidseigedom i LNF område. Fritidseigedomar i LNF område har vorte etablert på eit tidspunkt då fritidsbustadar var små og enkle, og bruken var enkel. Tida har endra bruken av fritidseigedomar, og krava til plass og komfort har auka. Samstundes er lovverket stramma inn, og nasjonale styresmaktar forventar at kommunane førar har ein restriktiv haldning til etablering av nye tiltak i områder som etter kommuneplan er underlagt byggeforbod.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate *mindre* tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF-område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Ulempene ved å tillate ei viss utbygging i strid med overordna plan er lempa ved at forvaltningspraksis er heldt på eit restriktivt nivå, til dømes når det gjeld volum og plassering av nye tiltak. Som ein definisjon av mindre tiltak har kommunen i sin forvaltningspraksis lagt til grunn dei tiltak som på ein regulert eigedom kan førast opp utan søknad om løyve til tiltak, her under bod på inn til 15 kvm, jf. byggesaksforskrifta § 4-1, og til ein viss grad tiltak som fell inn under § 3-1. Kommunen legg også vekt på at tiltaket førast opp nærast mogleg eksisterande bygg for å unngå at den bygde og privatiserte sona vert utvida meir enn naudsynt.

Ein dispensasjon til ein bod på 30 kvm vil bryte klårt med forvaltningspraksis i Radøy kommune, og er egna til å skape presedens for å endre praksisen. Presedensverknad kan bare unngåast om det i saka ligg føre tilhøve som er særskilt og som ikkje kan hevdast for eit størrel tal tilsvarande eigedomar. Trong for meir oppbevaringsplass vil kunne hevdast for eit stort tal eigedomar.

Tiltakshavar sin trong for oppbevaringsplass bør kunne løysast i ein mindre bod, alternativ gjennom eit tilbygg til eksisterande fritidsbustad. Søkjer har lagt fram opplysningar som grunna teieplikt ikkje kan takast inn i saksutgreiinga. Rådmannen har vurdert opplysningane som er underlagt teieplikt, og kan ikkje sjå at dei er så særskilte, og av ein sånn vekt at dei kan slå igjennom ovanfor dei arealfaglege omsyna i saka og etablert praksis.

Klage på vilkår 2

Det er klaga på vilkår nr. 2 i vedtaket som gjeld plassering av boden.

Klagar meiner at omsøkt plassering er den mest egna på eigedomen og at boden vil verte tilpassa fritidsbustaden sin storleik, utsjåande og tomta.

Statens vegvesen har gjeve førehandsuttale i saka og har sett krav om at boden skal plasserast med minste avstand til vegmidte fylkesveg på 15 meter. Det er Statens vegvesen som har mynde etter veglova § 29, og kommunen har ikkje høve til å gje løyve til plassering

nærmare fylkesvegen.

Avstand til nabogrense følger av plan- og bygningslova § 29-4. Kommunen kan tillate plassering nærmare nabogrense. I denne saka har kommunen lagt til grunn at bygningen grunna omsynet til ein gamal steingard ikkje kan førast opp nærmare nabogrensa.

Det følger av vilkår 2 at det er «*ynskjeleg at boden vert plasserast nærmare fritidsbustaden*». Dette i samsvar med forvaltningspraksis. Vilåret er imidlertid ikkje formulert som eit krav og det vil vere opp til byggesakshandsaminga å vurder om det er andre omsyn, til dømes terrengtilpassing, som tilseier at omsøkt plassering totalt sett er mest tenleg.

Konklusjon

Det er ikkje komme fram nye opplysningar i saka som gjer at rådmannen vil rå til at vedtak i sak 086/2014 vert gjort om.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 008/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følge. Vedtak i sak 086/2014 vert stadfesta. Grunngevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33(2), jf. plan- og bygningslova § 19-2, jf. 11-6. Klagesaka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Dispensasjonssak Gbnr 96/11 Pletten - bod - dispensasjon frå arealføremål LNF

Byggesak Gbnr 96/11 Pletten - søknad om dispensasjon - bod

Situasjonskart

Uttale Statens Vegvesen