



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	

Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 20/927
		Klassering:

Klage på plansak12602016000500 - Toska - Skårnesvika naust og småbåthamn - detaljregulering - mindre endring - klagehandsaming

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Utval for areal, plan og miljø tar ikkje klagen til følgje.

I klageomgongen er det vurdert naudsynt å endre planføresegna, jf. forvaltningslova § 34. Vedtak om godkjenning av mindre endring av reguleringsplan Skårnesvika naust og småbåthamn, planid 12602016000500 blir omgjort. Utval for areal, plan og miljø godkjenner planendringen på vilkår om at pkt 1.1.1 i føresegna blir endra til:

«Naust i planområdet er knytt til tilgrensande bustader og fritidsbustader og parkering for nausta vert løyst på eigedomane. For BUN1 kan parkering alternativt løysast etter pkt. 2.1.7. Parkering innan parkeringsareal SPA er gjesteparkering. Det skal opparbeidast 3 gjesteparkeringsplassar i planområdet knytt til småbåthamn og naust. Min. 1 plass skal vere reservert for røyslehemma.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er eit nytt enkeltvedtak som kan klagast på, jf. forvaltningslova §§ 28-36.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 34, jf. plan- og bygningslova § 12-14.

SAKSUTGREIING

Saka gjeld klage over vedtak om godkjenning av mindre planendring i sak 16/882 i tidlegare Radøy kommune med saknr 047/2019, datert 18.09.2019.

Endringsforslaget er ynskje frå grunneigar Jan Klimek med familie som eigarar av tre av nausta i området. Desse tre nausta er ikkje direkte knytt mot hytteeigedomar på same viset som dei andre nausta. Difor er dei avhengig av eige avsett areal for parkering for at dei kan fradelast som eigne eigedomar. Reguleringsendringa skal sikre nausta rett til parkering innanfor det avsette naust arealet. Framlegg til endring av reguleringsendring er utarbeida av Arkoconsult AS.

Endringa er deling av naustføremålet BUN, der BUN1 vert grunneigar sitt areal. Området får eiga avkjørsle frå f_SV2, og det vert i føresegnene lagt til grunn at det kan etablerast 3 parkeringsplassar innan føremål BUN1.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune godkjenner mindre endring av detaljreguleringsplan for Skårnesvika naustområde Toska slik den ligg føre i revidert plankart datert 04.04.2019 og reviderte føresegner datert 23.08.2019. Vedtaket har heimel i Plan- og bygningslova § 12-14»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Jan Ove Toska (gbnr 443/4 - sjørett) og Richard Tangen (gbnr 443/79) over vedtak fatta av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i tidlegare Radøy kommune, sak 047/2019, datert 18.09.2019.

Klagerett og klagefrist

Jan Ove Toska (gbnr 443/4 - sjørett) og Richard Tangen har klagerett som part i saka. Vedtak i sak 047/2019 er kunngjort med ein klagefrist den 12.11.2019. Klagen er mottatt den 29.10.2019 og er mottatt innan fristen.

Klagarne har i tillegg sendt inn vedlegg til klage den 22.01.2020. Då vedlegget er sendt inn etter at saka vart ferdig handsama av administrasjonen, er innhaldet ikkje kommentert frå administrasjonen si side, men lagt til som vedlegg til saksframlegget.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 05.02.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Det gjøres her oppmerksom på ateiere av tilstøtende tomter Gbnr. 43/4 (sjørett) og 43/79 ikke har mottatt nabovarsel eller plankart som viser endring i forhold til eksisterende godkjente reguleringsplan for området, et forhold som ikke er i henhold til gjeldende varslingsregler. Videre henviser vi til at det under hele prosessen av den opprinnelige plan var et ufravikelig krav fra kommunen om at godkjente reguleringsplan med føresegner ble fulgt. Refererer her til møte av d. 1/10-2018 med kommunen ved Tonje Nepstad, Kjartan Medaas (Radøy kommune), Jan Klimek og Richard Tangen (Toska) angående oppdeling og fradeling av tomter. Her ble det bla. skissert hvordan deling av tomter og etablering av eierskap best kunne gjøres innenfor fellesføresegner.

Når det gjelder endring av føresegner slik det er søkt om, har ikke vi noen motforestilling på gjennomføring av denne forutsatt at oppdeling og eierskap av alle 8 tomter blir behandlet likt og får eget Gbnr.nr slik det er søkt om i Bun 1 og forblir som en reguleringsplan og gir like forutsetninger og muligheter for fellesskapet

framover. Dette inkluderer og kjøp av veirett og sjørett for alle parter fra 43/4, samt veirett fra 43/3 etter behov.»

Det vert vist til fullstendig klage som følgjer vedlagt.

Tilsvar/kommentar til klage frå forslagsstiller mottatt 25.11.2019:

«Viser til motteke felles klage frå Richard Tangen og Jan Ove Toska. Klage viser til at det ikkje er motteke varsel vedr. planending, øvrige moment i klage er i stor grad privatrettslege og vi har ikkje tatt stilling til dette i våre kommentarar, men vi vil og vise til at klagarane uttrykker at dei i utgangspunktet ikkje er negativ til endringa forutsatt at alle naust får same rettigheter. Arkoconsult AS sendte ut varsel om mindre endring til naboar og relevante offentlege instanser 15. 05.2019. Av offentlege instanser vart følgjande varsla: Miljødirektoratet, Kystverket, Fylkesmannen i Hordaland, Statens Vegvesen, Hordaland Fylkeskommune, Fiskeridirektoratet og Radøy kommune. Naboar vart varsla pr. brev i henhold til motteke naboliste frå Radøy kommune, sjå vedlegg I.

Nabovarsel vart ikkje sendt ut rekommandert, så det er ikkje mogleg for Arkoconsult å dokumentere at varsel er motteke av dei ulike grunneigarane.

Det er og viktig å poengtere at alle involverte partar vart varsla om prosessen ein skulle sette i gang, før arbeidene med reguleringsendringa tok til. Det vart gjort avtale mellom partene om at dei ikkje har innsigelsar til at dei tre naustene til Jan Klimek får rett til parkeringsplassar i tilknytning til sine naust. Avtalen er førevist alle grunneigarar og signert alle med unntak av Jan Ove Toska, sjå vedlegg 2- 4.»

Det vert vist til fullstendig tilsvar/kommentar til klage som følgjer vedlagt.

Vurdering

Innleiingsvis vert det vist til fvl. §34 annet ledd om at kommunen som klageinstans kan handsame alle sider av klagesaka. Kommunen kan vurdere dei synspunkt klagaren kjem med og kan også ta opp forhold som ikkje er berørt av klagar.

Manglande nabovarsling

Klager viser til mangelfull nabovarsling ved forslag om godkjenning av mindre planending for gbnr 443/3 (sjørett) og gbnr 443/79.

Forlagsstiller opplyser at naboar er varsla pr. brev iht. naboliste frå tidlegare Radøy kommune den 15.05.2019. Nabolista viser at grunneigarane - gbnr 443/4 og gbnr 443/79- er først opp som naboar og varsla pr. brev. Rettighetshavar til sjørett på gbnr 443/3 er ikkje varsla.

Utsnitt naboliste:

Matrikelnr 1260 - 43/3	Eier/Festers navn KLIMEK JAN		
Eiendomsadresse	Adresse TOSKAVEGEN 581	Postnr	Poststed 5936 MANGER

Matrikelnr 1260 - 43/79	Eier/Festers navn KLIMEK KATE		
Eiendomsadresse	Adresse TOSKAVEGEN 591	Postnr	Poststed 5936 MANGER

Det er krav til å varsle berørte myndigheter, eigarar og festarar av eigedomar , dei som vert direkte berørt av vedtaket samt andre berørte, jf. plan- og bygningslova § 12-14 tredje ledd. Andre berørte er eit generelt begrep og det må foretas ein konkret vurdering i det enkelte tilfellet om kven som skal få forslag til endring til uttale, sjå pkt. 9.2.1 annet avsnitt i reguleringsplanveileder frå kommunal- og moderniseringsdepartementet, datert 10.09.2018.

Planendringa endrar ikkje arealføremål i sjø, ei heller gir den adgang til bygging i sjø. **Gbnr 43/3 sin sjørett** vert ikkje berørt av den mindre planendringa.

Administrasjonen legg til grunn at det er tilstrekkeleg å varsle grunneigar av gbnr **443/3 og ikkje rettighetshavar til sjørett på gbnr 443/3.**

Det er krav til at underretning om endringsforslaget skal gjerast på ein hensiktsmessig måte, jf. plan- og bygningslova §5-2 og reguleringsplanveilederen pkt. 3.5.3 femte avsnitt.

Hensiktsmessig vil etter sin ordlyd innebære at underrettinga er føremålstenleg og har ein praktisk tilnærming. Å underrette pr. brev med bruk av folkeregistrert adresse slik forslagstillar har gjort, vil vere ein føremålstenleg framgangsmåte. På denne bakgrunn vil det ikkje vere krav til rekommandert sending eller signatur på mottatt nabovarsel

Administrasjonen legg til grunn at nabovarsling pr. brev er tilstrekkeleg varslings til grunneigarane, herunder grunneigar av gbnr 443/79.

Godkjenning mindre planendring

Klager viser til at kommunen ikkje kan gjennomføre den mindre planendringa då endringa inneber at det er kun BUN1 (3 naust) som kan frådelast som egne grunneigedomar og ikkje BUN2 (5 naust). I følgje klagar er dette ikkje tråd med opprinneleg føresegn og dei tilbakemeldingar klagar har fått frå kommunen om handsaming av nausta i planområdet.

Kommunen som planmynde skal ta stilling til det endringsforslaget som blir sendt inn til handsaming. I denne saka var det nokon av grunneigarane som hadde lagt fram endringsforslag for si del av planområde. Det er ikkje krav om at det må gjerast endringar i heile område, kommunen skal berre ta stilling til det forslaget som kjem inn. Dersom klagar ønskjer endringar i andre deler av planen står dei fritt til å sende inn forslag til planendring der.

Motstrid i føresegna

Som klageinstans kan kommunen ta opp forhold som ikkje er berørt av klager, jf. forvaltningslova §34.

I klageomgongen er det avdekka at det motstrid mellom dei reviderte føresegna pkt. 1.1.1 fyste punktum og 2.1.7. Administrasjonen vurderer at motstriden kan løysast ved å endre føresegn 1.1.1 i samråd med intensjonen for planendringa.

Utsnitt av føresegn som er godkjent i planendringa:

«1.1.1 Naust i planområdet er knytt til tilgrensande bustader og fritidsbustader og parkering for nausta vert løyst på eigedomane. Parkering innan parkeringsareal SPA er gjesteparkering. Det skal opparbeidast 3 gjesteparkeringsplassar i planområdet knytt til småbåthamn og naust. Min. 1 plass skal vere reservert for røyslehemma.

2.1.1 Område BUN1 og BUN2 er areal for naust. Det kan førast opp 3 naust innan BUN1 og 5 naust innan BUN2. Nausta kan førast opp med bruksareal (BRA) inntil 40 m² per naust. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Nausta kan byggjast med felles vegg i mellom nausta.

2.1.7 Det kan etablerast 3 parkeringsplassar innan felt BUN1, ein parkeringsplass til kvart naust.»

For felt BUN1 (3 naust)vert det etablert mogleg parkeringsløyising for 3 bilar (ein til kvart naust) og kravet til at nausta skal knyttast mot fritidsbustader eller bustader i nærområdet vært alternativt. Nausta i BUN2 (5 naust) er alle knytt mot fritidsbustader og bustader i nærområdet. Nausta i BUN2 (5 naust) vert ikkje råka av denne mindre endringa.

Harmonering av føresegn har heimel i pbl. §12-14. Moglegheita til å gjere endringar etter bestemmelsen i §12-14 annet ledd gjeld også utfylling/supplering innan hovudtrekka i reguleringsplanen. Dette til tross for at utfylling ikkje lengre er ein del av ordlyden i bestemmelsen. Det er lagt til grunn at ordet utfylling er isolert sett overflødig då det er omfatta av det meir generelle og meir vidtrekkande begrepet endringar, jf. reguleringsplanveileder pkt. 9.2.1 avsnitt 7.

Administrasjonen legg til grunn at den mindre endringa er innanfor hovudtrekka i opprinneleg reguleringsplan, samt er i tråd med intensjonen med planendringa og kan godkjennast.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingar gjort i samband med sakshandsaming for gjeldande reguleringsplan og mottatt klage kan ikkje administrasjonen sjå at det er nye moment som gir grunnlag for å ta klage på mangelfull nabovarsling og godkjenning av mindre planendring til følge.

I klageomgongen er det vurdert naudsynt å endre planføresegna, jf. forvaltningslova § 34. Vedtak om godkjenning av mindre endring av reguleringsplan Skårnesvika naust og småbåthamn , planid 12602016000500, må gjerast om. Utval for areal, plan og miljø godkjenner planendringen på vilkår om at føresegna blir endra til:

Pkt. 1.1.1:

Naust i planområdet er knytt til tilgrensande bustader og fritidsbustader og parkering for nausta vert løyst på eigedomane. For BUN1 kan parkering alternativt løysast etter pkt. 2.1.7. Parkering innan parkeringsareal SPA er gjesteparkering. Det skal opparbeidast 3 gjesteparkeringsplassar i planområdet knytt til småbåthamn og naust. Min. 1 plass skal vere reservert for røyslehemma.

Aktuelt regelverk:

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Som klageinstans kan kommunen prøve alle sidar av saka, jf. forvaltningsloven §34.
6. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
7. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
9. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
10. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
11. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
12. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Plansak 12602016000500 - Toska - Skårnesvika naust og småbåthamn - detaljregulering -	1342283	21.01.2020
--	---------	------------

Vedlagte saksdokument:

godkjenning mindre endring		
Gjeldande plankart	1342284	21.01.2020
Gjeldande føresegner	1342285	21.01.2020
Plankart revidert 04.04.19	1342286	21.01.2020
Føresegner revidert 23.08.19	1342287	21.01.2020
Mindre endring Skårnes Toska	1342288	21.01.2020
Klage på plansak 12602016000500 - Toska - Skårnesvika naust og småbåthamn - detaljregulering - klage		
Klage gjeldende PlanID 12602016000500	1341114	21.01.2020
Vedlegg til klage - plansak 20/927 Id-12602016000500	1343070	23.01.2020
Vedlegg til klage gjeldende PlanID	1343071	23.01.2020
vedlegg	1343072	23.01.2020