



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Ingrid Bjørge Pedersen
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/2440
		Klassering:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av naust, kai og flytebryggje - gbnr 106/108 Fanebust

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 31.10.17 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving gå fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, kan det kun gjevast dispensasjon. Vedtaket skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering. Administrasjonen vil følgje opp med løyve til tiltak når det ligg føre vedtak etter hamne- og farvasslova.

Saksopplysningar

Eigedom: GBnr 106/108 Fanebust

Adresse: Ingen adresse

Tiltakshavar/eigar: Geir Wergeland

Klagar: Arkoconsult på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og søknad om etablering av naust, kai og flytebryggje/bølgjedempar.

Det vart søkt om dispensasjon i frå krav til utarbeiding av reguleringsplan, byggjegrænse mot sjø og bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplanen sin arealdel.

Kai og flytebryggje er allereie ført opp og det søkjast om legalisering av denne. Brygga har ei lengde på ca 11,7 m og flytebrygga/bølgjedempar har ei lengde på 12 m.

Det vart gjeve avslag på dispensasjon og avslag på tiltak i vedtak datert 31.10.17.

Det er motteke klage på vedtaket av Arkoconsult på vegne av tiltakshavar Geir Wergeland den 20.11.2017.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som naustområde. I dette området er det eit generelt krav til utarbeiding av reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslova kan godkjennast jf. føresegn 1.1 i kommuneplanens arealdel. Tiltaka i sjø er i strid med arealføremålet sjø. I kommuneplanen sin arealdel ligg det byggegrense mot sjø, som erstattar byggegrensa i pbl. § 1-8.

Kart/Foto

Sjå vedlegg.

Uttale:

Uttale i frå Bergen og omland havnevesen datert 29.05.2017:

Vi gir imidlertid en forhåndsuttale i saken.

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det er registrert fiskeriinteresser i sjøområdet for omsøkt tiltak, nærmere bestemt gytefelt for torsk. Dersom Fiskeridirektoratet blir hørt i forbindelse med behandling av dispensasjonssaken vil dette ikke være nødvendig når vi senere skal behandle saken.

Vi ber om å få oversendt eventuelt dispensasjonsvedtak i saken når dette foreligger. Vi vil da ta saken opp til behandling.

Omgjering av vedtak om avslag i frå Statens Vegvesen dater 15.12.2016:

Kort om klagen

Klagen er fremsatt av Arkoconsult, på vegne av grunneier. Klagen er grunngitt med følgende hovedmomenter:

- Det er urimelig at 1 person som ønsker naust må utbedre et kryss som benyttes av mange flere i området.
- Øvrige naustbyggere i området har fått tillatelse fra kommunen uten at kommunen har krevd at de må dokumentere avkjørselstillatelse.
- Siktutbedringene som kreves må gjennomføres på annenmanns grunn og er avhengig av tillatelse fra dem. Det vil også være kostbart.
- Den utvidete bruken er svært begrenset.

Omgjøring av vedtaket

Ovennevnte momenter er ikke forhold vi kan ta hensyn til i vår vurdering. I forbindelse med klageprosessen har imidlertid Statens vegvesen vurdert alle sider ved vedtaket på nytt. I den forbindelse har vi kommet frem til at fartsnivået på stedet forventes å være lavere enn skiltet fartsgrense, som er 50 km/t. Dette har betydning for krav til siktsone for avkjørselen. Vi vurderer at fartsnivået på fv. 400 ved avkjørselen ikke er over 40 km/t, på grunn av vegens kurvatur. På bakgrunn av dette kan vi redusere krav til siktsone for avkjørselen til 3 x 30 meter.

På bakgrunn av dette finner vi at vi kan godkjenne utvidet bruk av avkjørselen slik den ligger i dag, for adkomst til naust på eiendom gnr. 106 bnr. 108. Oppdaterte siktsoner er vist på vedlagte kartskisse.

Området Naustneset nærmer seg en grense der avkjørselen må bygges om til kryss på grunn av økt trafikk på sidevegen. Siktkravene og krav til veggeometri vil da endres. Dette kan få betydning ved senere avkjørselssaker i området.

Ettersom vedtaket i saken er omgjort finner ikke Statens vegvesen grunn til å imøtegå alle enkeltpunkter i det mottatte klagedokumentet. Vi vil imidlertid presisere at all endring i bruk av avkjørsler til fylkesveger er søknadspliktig.

Vedtaket

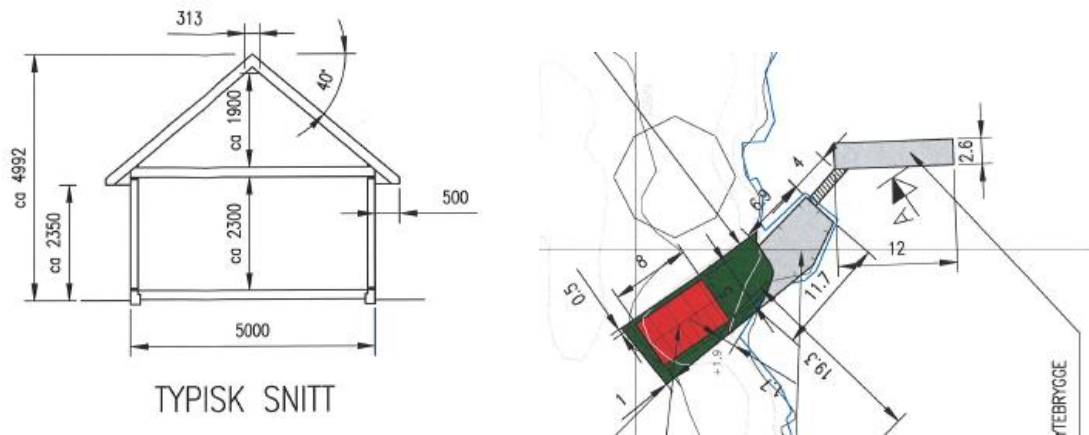
Statens vegvesen godkjenner på vilkår søknaden om utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 400 (hp 2 ved km 3,270) til eiendommen gnr. 106 bnr. 108. Vedtaket er fattet med hjemmel i vegloven §§ 40 og 43.

Saka har vore til uttale hos Fylkesmannen i Hordaland. Det er gjeve slik uttale den 06.10.17:

«Fylkesmannen si vurdering er at omsynet bak føresegn 1.1 i kommuneplanen er å få planlagt området på ein heilskapleg måte. Det er fleire ubygde nausttomter i dette naustområde og det er plass til fleire naust på nokon av eigedomane kor det allereie er bygd naust. Fylkesmannen si vurdering er at presedensverknaden her er stor og kan føre til ei uheldig utvikling i området.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til naust, kai og flytebrygge. Det bør utarbeidast ein reguleringsplan for heile naustområde, som balanserer interessene og framtidig bruk og vern av areala.»

Omsøkte naust, brygge og flytebrygge:



Klage

I klagen er det vist til:

Parkering:

Kommunen legg for det første til grunn at det ikkje er opparbeidd fellesparkering for området og at reguleringsplan dermed er naudsynt. Kommunen legg vidare til grunn at fritidsbustader i området ikkje har opparbeidd parkering og parkerer på kai og langs vegen.

Det er jf. TEK 10 § 8-9 (1) eit krav til at byggverk skal ha parkeringsplass «tilpasset byggets funksjon». Parkeringsløyninga ved gjennomføring av eit nytt tiltak er såleis relevant informasjon for at kommunen skal kunne ta stilling til ein byggesøknad, jf. Pbl. § 21-2. Vi vil framheve at tiltakshavar her har avklara parkeringstilhøva på førehand. Ut ifrå dei sakene vi har hatt innsyn i for området, kan det sjå ut som om tiltakshavar her er ein av få, om nokon, som faktisk har ordna med parkeringsløyning før søknad om naust vart sendt inn. Kva vedkjem fritidsbustadene i området har vi ikkje undersøkt om parkeringsløyning har vore avklart på førehand, eller om den evt. berre ikkje har vore gjennomført i ettertid. Men dersom tiltak tidlegare har vore gjennomført i strid med TEK 10 og Pbl., slik at ein no har fått ein problematisk parkeringssituasjon, så er dette sjølvstøtt uheldig for området. Likevel kan vi ikkje sjå at det er rimeleg å indirekte plassere ansvaret for å rette opp i desse tilhøva på ein som har gjort alt riktig og i tråd med regelverket. Tiltakshavar her har ordna med parkeringsplass og kjem såleis ikkje til å legge ytterlegare press på parkeringssituasjonen i området.

Avkøyrsløysing:

Her er det viktig å merke seg at Statens vegvesen i brev datert 15.12.2016, gjev løyve til utvida bruk av avkøyrsla i denne saka. Dette brevet vart sendt inn saman med opphavelag søknad. Tiltakshavar har såleis ordna med naudsynt løyve frå relevant offentleg mynde, jf. Veglova § 40, 2 ledd, før søknad gjekk inn til Lindås kommune. Vegtilkomst og bruk av avkøyrsl ved gjennomføring av eit nytt tiltak, er slik vi ser det relevant informasjon for at kommunen skal kunne ta stilling til ein byggesøknad, jf. Pbl. § 21-2. Det kan likevel synast som om slike løyve ikkje har vore innhenta av tiltakshavar i tidlegare saker. Dersom det er riktig at det er gjeve løyve til oppføring av andre naust, bustader eller fritidsbustader i dette området, utan at Statens vegvesen har gjeve løyve til utvida bruk av nemnde avkøyrsl, så er ikkje det noko tiltakshavar i denne saka skal måtte ordne opp i. Tiltakshavar har lovleg fått rett til å bruke den nemnde avkøyrsla og vi kan dermed ikkje sjå at det skal vere naudsynt med opparbeiding av reguleringsplan for å gjennomføre omsøkt tiltak.

Fortetting:

Det er til slutt lagt vekt på at det er mogleg å etablere fleire naustetomter i området og at reguleringsplan derfor bør utarbeidast.

Vi vil her påpeike at det ikkje skal etablerast ei ny naustetomt, men byggast ut på ei som allereie er fråskild. Dette er lita tomt som tydeleg er fråskild med den hensikt at den skal nyttast som nausttomt. I tillegg er området avsett til naust i kommuneplanen sin arealdel. Når

tiltakshavar då har kjøpt tomte er det med den føresetnad at denne kunne byggast ut med nettopp eit naust. Det kan synast som noko bakvendt at ein har gjeve løyve til fråskiljing av nausttomter i området, utan krav til reguleringsplan, medan ein no krev reguleringsplan frå enkeltpersonar med nausttomter på 100 m².

Legalisering av bryggje og flytebryggje:

Når det gjeld brygge og flytebrygge vil vi i tillegg syne til uttale frå Bergen- og Omland Havnevesen (BOH). Der fylgjer det at tiltaket ikkje vil vere problematisk etter havne- og farvannsloven. I tillegg er alle naboane varsla om tiltaket. Ein har kome fram til omsøkt løysing i samarbeid med dei råka naboane og flytebrygga er til fordel for strandlinja innanfor og andre båtar i området. Syner her til dispensasjonssøknad, som vedlagt søknad 16.08.2017.

Merknader til Fylkesmannen si uttale:

Fylkesmannen legg vekt på at det er fleire ubygdde nausttomter i dette naustområdet og at det er plass til fleire naust på allereie utbygde eigedomar. Dei legg derfor til grunn at presedensverknaden er stor og kan føre til ei uheldig utvikling i området.

I den samband vil vi vise til argumentasjonen ovanfor. Av det vi kan sjå er det ingen andre fråskilde nausttomter i området. På alle dei andre nausttomtene i området er det gjeve løyve til utbygging. Slik vi ser det kan Fylkesmannen sitt argument om fare for presedensverknad ikkje vektleggast her, då presedensverknaden ved utbygging av ei resttomt nærmast vil vere ikkje-eksisterande. Det forvaltningsrettslege likehandsamingsprinsippet står slik vi ser det allereie sterkt her, då det er godkjend utbygging av minst 3 naust i området i seinare tid.

Tiltakshavar har her innhenta førehandsuttale både frå Statens vegvesen og BOH. I tillegg har han ordna med parkering på privat grunn og tilkomst like til eigedomen. Alle dei råka naboane er varsla om tiltaket og stiller seg positive. Vi kan derfor ikkje sjå at tiltakshavar på nokon som helst måte bidreg til ytterlegare rot eller uheldig utvikling i området. Det kan likevel verke som om det er ynskjeleg at han skal ordne opp i eksisterande høve, noko vi meiner er sterkt urimeleg. Det er heller ikkje rimeleg at ein enkeltperson, med ei enkelt nausttomt, skal utarbeide reguleringsplan for store eigedomar i området som ein endå ikkje veit om, eller korleis ein skal utvikle.

Konklusjon:

Vi meiner at avslaget er urimeleg og strid mot likehandsamingsprinsippet. Fleire andre tiltakshavarar har fått bygge ut sine nausttomter i seinare tid. I kommuneplanen er eigedomen avsett til naustformål. I tillegg ligg tomte i eit utbygd naustområde. Dette var bakgrunnen for at tiltakshavar kjøpte eigedomen i 2013.

Fylkesmannen si uttale kan ikkje vere avgjerande her, då vi ikkje ser noko fare for ytterlegare presedensverknad for området.

Vi vil etter dette be om at avslag på dispensasjon og løyve til tiltak vert oppheva og at både naudsynt dispensasjon og løyve vert gjeven. Subsidiært ber vi om at avslag på dispensasjon vert oppheva og sendt tilbake til ny handsaming.

Vurdering

Administrasjonen syner til vurdering gjeve i vedtak datert 30.10.2017, vi er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

Området har store utfordringar kva gjeld trafikk- og parkeringshandtering. Naustområdet har per i dag inga parkeringsareal og dette er ei kjend utfordring i området både for naust og fritidsbustadene.

Det er nyleg gjeve avslag på etablering av ei køyrbar tilkomstveg i området, og denne saka har også avdekka det store behovet for ei helskapleg løysing av parkering og vidare utvikling av området. I denne konkrete saka er forholda løyst med at naustetomten har ordna rettar til etablering av veg og parkering. Etter administrasjonen si vurdering må heile området vurderast under eitt, med eit fokus på å skape ei helskapleg god løysing for heile området når det gjeld parkering og naust.

I umiddelbar nærleik til dette naustområdet ligg Fonnebost småbåthamn. Fanebust er å rekne som eit pressområde for naustbygging og sjø området er elles eit populært område for allmenta.

Området kan framleis fortettast ytterligare og fleire nausttomtar kan utskillast. Slik administrasjonen ser det vil det ikkje vere føremålstenleg å gje dispensasjon i denne saka.

Det er ikkje avklart i kva grad ein kan tillate store konstruksjonar i sjø i dette området. Eksisterande flytebryggar er av eldre dato, og det er naudsynt å avklare om utstrakt bruk av flytebryggar er føremålstenleg. Dette kan ikkje avklarast gjennom ei dispensasjonshandsaming men må sjåast i ei større samanheng. Nye tiltak i området må skje i tråd med godkjent reguleringsplan.

Å gje dispensasjon for nye tiltak, slik det er søkt om i denne saka, vil etter administrasjonens vurdering kunne gje presedensverknad for nye saker.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment som vil endra kommunen si vurdering av saka. På bakgrunn av dette oppretthald administrasjonen sitt avslag om dispensasjon og avslag på søknad om etablering av naust, brygge og flytebrygge av dato 31.10.17.

Usaklig forskjellshandsaming:

Likskapsprinsippet byggjer på generelle rettferdsførestellingar og inneber at forvaltningsavgjerder skal treffast etter ei objektiv og sakleg vurdering som sikrar likskap og rettstryggleik. For at ein skal konkludera med forskjellshandsaming er det ein føresetnad at sakene er like når det gjeld faktum og rettsleg sett, jf. årsmelding frå Sivilombodsmannen 2002 side 320.

Det vart i vedtak datert 29.08.2016 i sak 16/1642 gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjegrænse mot sjø jf. Pbl § 1-8 for oppføring av naust. Søknaden omfatta ikkje tiltak i sjø. Omsøkte tomt var ei resttomt i ei eldre naustrekkje.

At det er gjeve dispensasjon for etablering av naust på gbnr 106/124 vil ikkje automatisk medføre at det er usaklig forskjellshandsaming i denne saka. I dette området er det gjeve avslag i ei anna sak. I lys av denne saka er det avdekka store utfordringar i området som har belyst eit klart behov for å regulere heile eller deler av området. Omsøkte tiltak ligg i eit stort område som er avsett til naustføremål i kommuneplanen. Utbygging av område har skjedd over tid. Det fører med seg at behovet for parkeringsareal og å sikre ei god vidareutvikling av området har auka og gjer seg særleg gjeldande no.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er gjort usakleg forskjellsbehandling ved handsaming av søknaden i denne saka.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017002440&

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Klage på vedtak - gbnr 106/108 Fanebust	196196	29.11.2017
Klage på vedtak	196197	29.11.2017
Uttale til dispensasjon - gbnr 106/108 Fanebust	190078	29.11.2017
Uttale - Lindås - Gnr 106 Bnr 108 - Fanebust - Naust med brygge - Dispensasjon	190079	29.11.2017
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 106/108 Fanebust	180445	29.11.2017
Søknad om løyve til tiltak (org PDF)	180446	29.11.2017
Søknad om løyve - naust med brygge	180449	29.11.2017
Søknad om dispensasjon	180452	29.11.2017
Situasjonsplan	180454	29.11.2017
Teikningar	180455	29.11.2017
Redgjørelse	180456	29.11.2017
Uttale frå anna mynde	180459	29.11.2017
Bruksrett til veg og erklæringar	180460	29.11.2017
Kartfoto	198329	04.12.2017