

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
026/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	06.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/2541

111/44 Øvre Raknes - Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - handsaming av klage

Vedlegg:

111/44 søknad om dispensasjon
situasjonskart og teikningar
Gnr 111 Bnr 44 - Tilleggsdokument
SKM_C454e19011714590
Vedtak søknad om dispensasjon - gbnr 111/44 Øvre Raknes
111-44 kommuneplan 1-1000
111-44 kommuneplan 1-5000
111-44 ortofoto 1-1000
111-44 ortofoto 1-5000
Gnr. 111 bnr
Klage
Vedtak om gangveg
Byggesak hytte bnr. 117
111/44 Øvre Raknes - klage - supplerende opplysninger om dispensasjon for utslepp
FICPBMN88SI
Oversiktskart Raknesvågen

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klage motteke 08.02.2019 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 25.01.2019 saknr. 033/19 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving

Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 026/19

PL - behandling:

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

Rådmannen bad om forlenga saksbehandlingsfrist for saka grunna utsetjinga.

Utvalsleiar gjorde slikt framlegg: "Av omsyn til synfaring i saka vert saksbehandlingsfristen i medhald av byggesaksforskrifta § 7-3 forlenga t.o.m. veke 16."

AVRØYSTING - synfaring

Utsetjingsframlegget med tillegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring. Av omsyn til synfaring i saka vert saksbehandlingsfristen i medhald av byggesaksforskrifta § 7-3 forlenga t.o.m. veke 16."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 111, bnr. 44, Øvre Raknes.

Tiltakshavar/eigar: Tor Gunnar Fick.

Klagar: Stiegler WKS advokatfirma AS.

Klage motteke: 08.02.2019.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad på gnr. 111, bnr. 44, Øvre Raknes.

Kommunen handsama saka og gjorde fylgjande vedtak av 25.01.2019 saknr. 033/19:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a og 11-9, nr. 5 for oppføring av einebustad på gnr. 111, bnr. 44."

Stiegler WKS advokatfirma AS har på vegne av tiltakshavar klaga på vedtak av 25.01.2019 saknr. 033/19 den 08.02.2019.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Tiltaket er vidare i strid med byggegrensa langs sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. kommuneplankart.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at eigedomen er ein restparsell som ligg i eit område med andre bygde eigedomar. Det er ei blanding av fritidsbustader og einebustader og alle dei næraste eigedomane er det bygd på. Det har ikkje vore landbruksdrift på lang tid og arealet er ikkje ein del av ein landbrukseigedom. Oppføring av bustad vil innebere ein tilpassa bruk av eigedomen med omsyn

til plassering, samanheng med annan bebyggelse og utnytting av område. Oppføring av bustad vil vere ein fornuftig bruk av eit elles unyttbart eigedomsareal. Det er ikkje ulemper til plasseringa. Arealet er ikkje nytta av ålmenta og oppføring av bustad vil ikkje hindre tilkomsten til sjø for ålmenta. Ny gangveg til nausta vart etablert for nokre år sidan. Området bak BAB21 i arealdelen i kommuneplanen kan nyttast til bygging, og dette omfattar gnr. 111, bnr. 44. Ny bustad vil ikkje krenke strandsona og det meste av arealet ligg i LNF-område. Det er oppført eit naust på gnr. 111, bnr. 44, og resten av eigedomen må kunne nyttast til bygging. Ein dispensasjon vil innebere fordelar som er klårt større enn ulempene. Område BAB21 er unnateke plankrav, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2. Strandlinja vert ikkje privatisert sidan denne allereie og i det vesentlege er teke inn i BAB21. Klagar bur i Bergen og ynskjer å flytte heim. Dispensasjon bør gjevast fordi Osterøy kommune treng fleire innflyttarar i kommunen. Strandsonen skal ikkje gjere det vanskelegare å få dispensasjon. Planen peikar derimot i retning av ei klår oppmjuking i høve til situasjonen slik den var før planen vart vedteken. At det vart gjeve dispensasjon til oppføring av bustadhus på gnr. 111, bnr. 73 i 2015 syner at utviklinga er å gje løyve til meir bustadbygging i området. Kommuneplankartet er vanskeleg å lese, og det kan sjå ut som gnr. 111, bnr. 44 ligg i LNF-område med spreidd bustadbygging. Strandsona er allereie privatisert, så oppføring av bustadhus på gnr. 111, bnr. 44 vil ikkje endre dette.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Vurdering

Kommunen legg til grunn at klagesaka gjeld klage på vedtak av 25.01.2019 saknr. 033/19, jf. klage motteke 08.02.2019 frå Stiegler WKS advokatfirma AS.

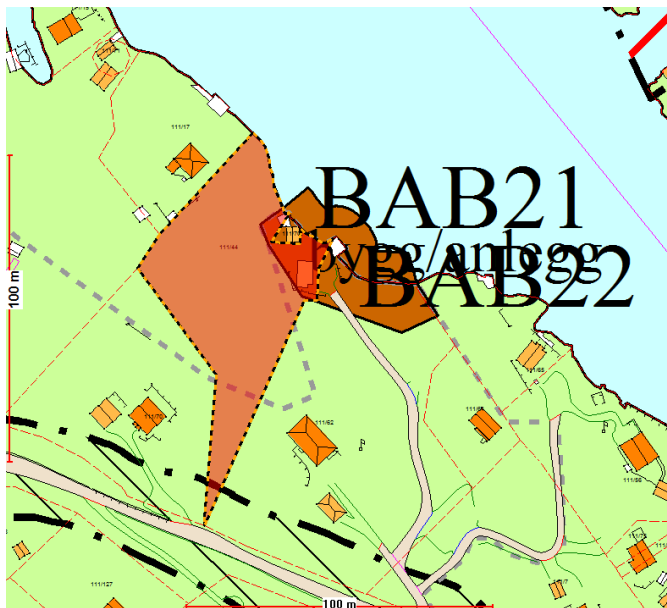
I brev av 18.02.2019 frå Stiegler WKS advokatfirma AS er det synt til klage datert 08.02.2019.

Rådmannen legg forvaltningslova § 32, 1. ledd, bokstav c til grunn for handsaminga av motteken klage og vurderer at klagen gjeld kommunen sitt vedtak av 25.01.2019 saknr. 033/19.

Det er i klagen mellom anna synt til at kommuneplankartet er vanskeleg å lese, og det kan sjå ut som gnr. 111, bnr. 44 ligg i LNF-område med spreidd bustadbygging. Det er vidare synt til at området bak BAB21 i arealdelen i kommuneplanen kan nyttast til bygging, og dette omfattar gnr. 111, bnr. 44. Ny bustad vil ikkje krenke strandsona og det meste av arealet ligg i LNF-område.

Rådmannen legg til grunn at gnr. 111, bnr. 44 grensar i nordaust til sjø, og mesteparten av eigedomen ligg i LNF-område. Det er berre den sørlegaste delen av eigedomen (trekanten mot veg) og BAB21 og BAB22 som ikkje er i strid med byggegrensa mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. grå stipla linje.

Utsnitt frå kommuneplankart (gnr. 111, bnr. 44 er markert med raud farge):



Rådmannen kan ikkje sjå at store delar av gnr. 111, bnr. 44 kan nyttast til bygging, jf. kommuneplankart.

Gnr. 111, bnr. 44 ligg i LNF-område, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a. Eigedomen ligg ikkje i LNF-område med underføremål areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbygg m.v., jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b.

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

Det er i klagen mellom anna synt til at område BAB21 er unnateke plankrav, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Rådmannen legg til grunn at ny einebustad på gnr. 111, bnr. 44 er søkt plassert i LNF-område, og ikkje i byggeområde for naust BAB22 eller byggeområde for brygge BAB21., jf.

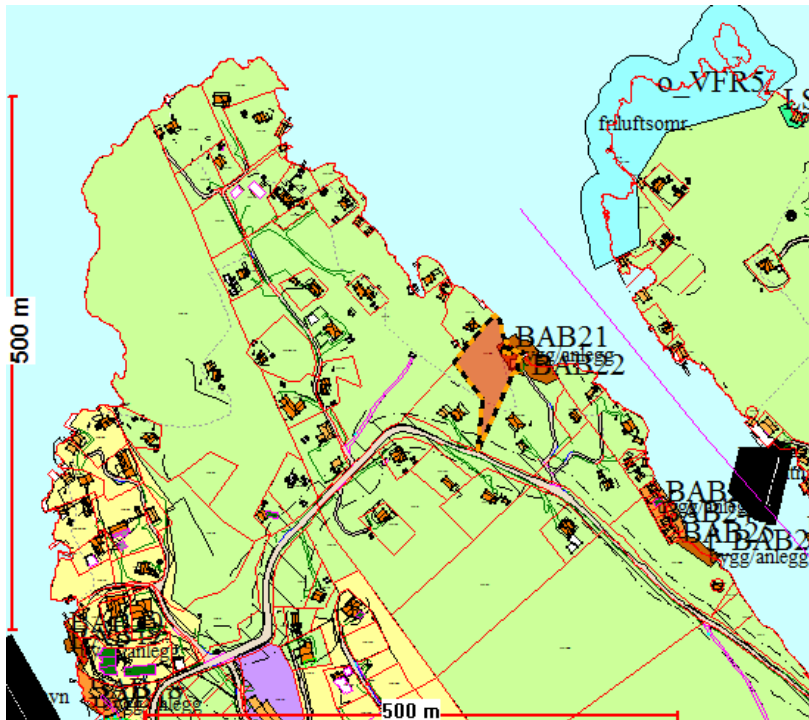
kommuneplanføresegn punkt 2.49. At det er unntak frå plankrav for byggeområde naust og brygge BAB22 og BAB21, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2 har dermed ikkje noko å seie for saka.

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

Det er i klagen mellom anna synt til at eigedomen er ein restparsell som ligg i eit område med andre bygde eigedomar. Det er ei blanding av fritidsbustader og einebustader og alle dei næraste eigedomane er det oppførte bygningar på. Det er vidare synt til at oppføring av bustad vil innebere ein tilpassa bruk av eigedomen med omsyn til plassering, samanheng med andre bygg og utnytting av område. Oppføring av bustad vil vere ein fornuftig bruk av eit elles unyttbart eigedomsareal.

Rådmannen konstaterer at det er bygd bustader og fritidsbustader på den austlege delen av neset mot Raknesvågen i LNF-område.

Utsnitt frå kommuneplankart (gnr. 111, bnr. 44 er markert med raud farge):



Rådmannen legg til grunn at dersom kommunen meiner at området skal nyttast til byggeområde, må endra arealbruk fastsetjast i samband med oppdatering av kommuneplan/utarbeiding av kommunedelplan, jf. plan- og bygningslova §§ 11-5 og 11-6.

Rådmannen kjente til situasjonen då dispensasjonssøknaden vart handsama og rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Det er i klagen mellom anna synt til at det ikkje har vore landbruksdrift på lang tid og arealet er ikkje ein del av ein landbrukseigedom.

Rådmannen vurderer at sjølv om eigedomen ikkje vert nytta til landbruksdrift i dag, fører ikkje dette til at arealet vert eit byggeområde. Rådmannen kjente til situasjonen då dispensasjonssøknaden vart handsama og rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Det er i klagen mellom anna synt til at det ikkje er ulemper til plasseringa. Arealet er ikkje nytta av ålmenta og oppføring av bustad vil ikkje hindre tilkomsten til sjø for ålmenta. Det er vidare synt til at strandlinja ikkje vert privatisert sidan denne allereie og i det vesentlege er teke inn i BAB21, og strandsona er allereie privatisert, så oppføring av bustadhus på gnr. 111, bnr. 44 vil ikkje endre dette.

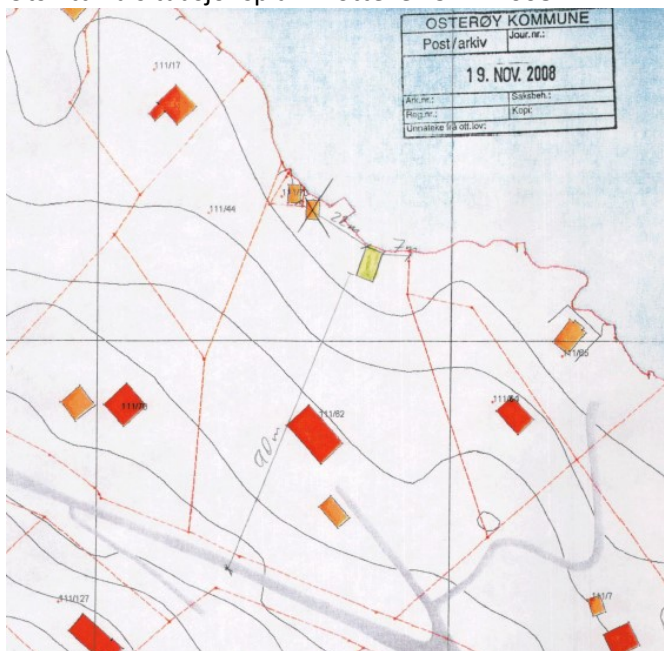
Rådmannen legg til grunn at friluftslova avgrensar retten til ferdsel til fots i utmark, innmark, på veg, sti osv. Rådmannen legg vidare til grunn at oppføring av bustadhus endrar og privatiserer arealet, og fører til at ferdselsretten vert redusert, mellom anna fordi det er forskjell på hustomt og nausttomt, sjå friluftslova § 3, jf. § 1a.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast

Det er i klagen mellom anna synt til at det er oppført eit naust på gnr. 111, bnr. 44, og resten av eigedomen må kunne nyttast til bygging. Det er vidare synt til at ny gangveg til nausta vart etablert for nokre år sidan.

Rådmannen legg til grunn at kommunen mottok 19.11.2008 søknad om dispensasjon og søknad om riving av eksisterande naust og oppføring av nytt naust på gnr. 111, bnr. 62.

Utsnitt frå situasjonsplan motteke 19.11.2008:



Formannskapet handsama søknaden i møte 18.03.2009 saksnr. 058/09 og gjorde fylgjande vedtak:

”Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 17-2 og 20-4, då det ikkje føreligg særlege grunnar, jf. § 7. Ein rår tiltakshavar til heller å vurderer bygging av nytt naust på tomten der eksisterande naust står.

Søknad om løyve til tiltak riving og oppføring av naust er ikkje handsama.”

Kommunen mottok revidert søknad om dispensasjon og oppføring av naust 14.05.2009.

Utsnitt frå revidert situasjonsplan motteke 14.05.2009:



Formannskapet handsama søknaden i møte 26.08.2009 saksnr. 143/09 og gjorde fylgjande vedtak:

”Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 17-2 og 20-6, jf. § 20-4 til riving og

oppføring av naust, då det føreligg særlege grunnar, jf. § 7.
Søknad om løyve til tiltak riving og oppføring av naust er ikkje handsama.”

I brev motteke 23.09.2008 klaga Fylkesmannen i Hordaland på vedtaket.

I merknader frå ansvarleg søkjar motteke 08.01.2010 vart storleiken på naustet redusert.

Formannskapet handsama søknad om endra storleik på naust i møte 09.06.2010 saksnr. 084/10 og gjorde fylgjande vedtak:

”Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 17-2 og 20-6, jf. § 20-4 til riving og oppføring av naust, då det føreligg særlege grunnar, jf. § 7.

Søknad om løyve til tiltak riving og oppføring av naust vert handsama administrativt.”

I delegert vedtak av 15.07.2010 saksnr. 253/10 godkjente kommunen søknad om oppføring av naust på gnr. 111, bnr. 62.

Kommunen mottok søknad om endra tiltak 04.06.2012. Endringa gjeld opparbeiding av gangveg til naustet.

I delegert vedtak av 20.08.2012 saksnr. 194/12 godkjente kommunen endringssøknaden og gjorde fylgjande vedtak:

”Det vert gjeve løyve til endra gangveg, maksimum 1,5 meter brei, til nytt naust på gnr. 111, bnr. 62, Raknes, jf. plan- og bygningslova §§ 70 og 93. Eksisterande gangveg må tilbakeførast til LNF-føremål. Det skal meldast frå til kommunen når arbeidet med gangvegen tek til.”

Kommunen mottok søknad om ferdigattest 04.11.2014. Innmåling av fasadeliv naust synte mellom anna at naustet var oppført på gnr. 111, bnr. 44, og ikkje gnr. 111, bnr. 62 slik det var søkt om og gjeve løyve til.

Utsnitt frå innmålingskart motteke 04.11.2014:

Osterøy, gnr 111 bnr 44
Innmåling av fasadeliv naust

04.11.2014



Kommunen syntet i e-post av 18.11.2014 til at tiltaket ikkje var oppført i samsvar med dispensasjonsløyve av 09.06.2010, saksnr. 084/10 og løyve til tiltak av 15.07.2010, saksnr. 253/10, og at tiltaket er oppført på gnr. 111, bnr. 44, ikkje på gnr. 111, bnr. 62.

Kommunen mottok søknad om endra tiltak 09.02.2015, der endringa gjeld både ny eigedom og ny tiltakshavar.

For å vere imøtekomande og løysingsorientert godkjente kommunen endringssøknaden i vedtak av 02.03.2015 saknr. 061/15.

Rådmannen konstaterer at det difor er oppført eit naust på ein tidlegare ubygd eigedom, gnr. 111, bnr. 44. Rådmannen vurderer at dette ikkje kan tilleggjast vekt, sidan det nye naustet eigentleg var søkt oppført på den bygde eigedomen bnr. 111, bnr. 62. Rådmannen vurderer at kommunen kunne ha kravd riving/flytting av det nyoppførte naustet i 2014.

Det er i klagen mellom anna synt til at strandsonen planer ikkje skal gjere det vanskelegare å få dispensasjon. Planen peikar derimot i retning av ei klår oppmjuking i høve til situasjonen slik den var før planen vart vedteken. Det er vidare synt til at det vedtak om å gje dispensasjon til oppføring av bustadhus på gnr. 111, bnr. 73 i 2015 syner at utviklinga er å gje løyve til meir bustadbygging i området.

Rådmannen legg til grunn at kommunedelplan for sjø og strandsone planID 12532014007 vart vedteke i møte i Osterøy heradsstyre 21.02.2018 saksnr. 013/18.

Osterøy heradsstyre gjorde i møte 21.02.2018 saksnr. 014/18 vedtak om mindre endringar i kommuneplanen sin arealdel planID 12532010001.

Det var feil versjon av føresegnene som vart handsama i møte den 21.02.2018 saksnr. 014/18, og denne feilen vart retta ved at kommunen i vedtak av 11.07.2018 saknr. 007/18 gjorde vedtak om mindre endring av kommuneplanen sin arealdel planID 12532010001.

Kommuneplanen sin arealdel planID 12532010001 er sist vedteke, jf. vedtak av 11.07.2018 saknr. 007/18, og denne planen vert difor lagt til grunn for handsaminga, jf. plan- og bygningslova §§ 1-5 og 11-6.

Rådmannen legg til grunn at arealdelen i kommuneplanen fastset framtidig arealbruk for området, er bindande for nye tiltak eller ved utviding av eksisterande tiltak og gjeld frå vedtak, jf. plan- og bygningslova § 11-6, 1. ledd.

Rådmannen vurderer at det ikkje har skjedd ei oppmjuking av reglane i samband med at kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteken, eller ved at arealdelen i kommuneplanen vart endra 21.02.2018 saksnr. 014/18 og/eller ved endringa 11.07.2018 saknr. 007/18. Planarbeidet har derimot sikra ein gjennomgang av sjø og strandsone, teke stilling til problemstillingar og fått ei meir lokalt tilpassa byggjegrænse til sjø. Planen skal fungera som eit styrande dokument for arealforvaltninga i sjø og for strandsone. Planen skal mellom anna sikra innbyggjarar og andre tilgang til sjø. Privatisering av 100-metersbelte langs sjøen skal reduserast for å sikre ålmenta tilgang til strandsone og sjøområda. Kommuneplanen sin arealdel legg føringar for framtidig arealbruk i kommunen og er eit viktig strategisk dokument for ei langsiktig arealforvaltning. Nye bustader eller fritidsbustader skal ikkje etablerast innanfor den funksjonelle strandsone. Fastsetjing av byggjegrænse mot sjø syner at det ikkje er ynskje om ytterlegare bygging i strandsone her. Dersom kommunen finn trong om ei utvikling i strandsone i dette området er det viktig at dette følgjer plansporet. Det vert ikkje lagt vekt på vedtak som vart gjort før ny plan- og bygningslov tok til å gjelde i 2009 og 2010. Det vert vidare ikkje lagt vekt på vedtak som vart gjort før ny kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteke 21.02.2018 saksnr. 013/18.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast

Det er i klagen mellom anna synt til at klagar bur i Bergen og ynskjer å flytte heim. Det bør gjevast dispensasjon fordi Osterøy kommune treng fleire innflyttarar i kommunen. Ein dispensasjon vil innebere fordelar som er klårt større enn ulempene.

Rådmannen vurderer at det er fleire regulerte bustadområde i Osterøy kommune der det kan førast opp ny einebustad i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Det er ikkje nødvendig å ta i bruk uregulert område til bustadbygging.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast

Det er i klagen mellom anna synt til at Statens vegvesen i brev av 13.12.2018 har gjeve førehandstilsegn til utbetring av avkøyrsløp.

Rådmannen legg til grunn at Statens vegvesen vurderer og handsamar søknad om utvida bruk av avkøyrsløp etter veglova. Rådmannen vurderer at avkøyrsløp ikkje kan endrast eller utvidast i strid med gjeldande arealplan, og dersom det er krav om dispensasjon må det både vere søkt om og gjeve, jf. plan- og bygningslova §§ 1-5 1-6 og 20-2, 1. ledd.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage motteke 08.02.2019 ikkje vert teke til fylgje, vedtak av 25.01.2019 saknr. 033/19 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.