

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe Saksbehandlar

2022/1452- Synnøve Handeland
25

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2022/93	Forvaltningsutvalet	07.12.2022

Klagebehandling - fritidsbustad 133/7 - Eikestø

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad forvaltningsutval tek ikkje klagen til følgje og opprettheld sitt vedtak av 05.10.2022 som følgjer:

Kvinnherad forvaltningsutval tek klagen til følgje og gjer om vedtaket av 01.06.2022 til følgjande:

Klagar får ikkje medhald og det vert gjeve avslag på søknad om rammeløyve og dispensasjon frå pbl. § 1-8 «Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag» og arealføremål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» i kommuneplan for Kvinnherad 2018-Arealdelen, jf. plan og bygningsloven (PBL) § 19- 2 for oppføring av fritidsbustad og heving av kai.

Forvaltningsutvalet si behandling i møte den 07.12.2022:

BEHANDLING:

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedteken.

VEDTAK:

Kvinnherad forvaltningsutval tek ikkje klagen til følgje og opprettheld sitt vedtak av 05.10.2022 som følgjer:

Kvinnherad forvaltningsutval tek klagen til følgje og gjer om vedtaket av 01.06.2022 til følgjande:

Klagar får ikkje medhald og det vert gjeve avslag på søknad om rammeløyve og dispensasjon frå pbl. § 1-8 «Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag» og arealføremål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» i kommuneplan for Kvinnherad 2018-Arealdelen, jf. plan og bygningsloven (PBL) § 19- 2 for oppføring av fritidsbustad og heving av kai.

Saksutgreiing:

Klagar:

Klagar v/ Grung arkitektur AS har klaga på vedtaket i brev dagsett 31.10.2022, og klagen er såleis rettidig.

Klagar meiner at Kvinnherad kommune og regionale mynde ikkje har teke omsyn til dei faktiske historiske og rådande tilhøva på denne eigedommen i sitt vedtak.

Påklaga behandling og vedtak, forvaltningsutvalet 05.10.2022:

KLAGEBEHANDLING, forvaltningsutvalet 05.10.2022

Klagefrist: Klagen kom innan fristen

Uttale til klagen: Klagen har vore sendt på uttale til tiltakshavar og det vart gitt utsett frist for tilsvaret til klagen. Tiltakshavar har kome med tilsvaret innan den utsette fristen.

Samandrag av klagen m/kommentarar frå administrasjonen:

1. Klagar, Statsforvaltaren i Vestland, meiner at dispensasjonsvedtaket strir mot overordna plan og bryt med nasjonale føresegner for arealpolitikken innan område der Statsforvaltaren har eit ansvar for medverknad i kommunal planlegging.

Vidare går det fram av klagen at Statsforvaltaren meiner at tiltaket vil verke privatiserande i strandsona og gje ein uheldig negative verknad for mellom anna friluftsliv, samt at ein dispensasjon kan skape presedens og forventningar om tilsvarende avgjerd i liknande saker i området og elles i kommunen.

Oppsummert meiner Statsforvaltaren at omsyna bak føresegna vert sett vesentleg til side, jfr pbl. § 19 – 2, og at etablering av fritidsbustad i er i strid med omsynet til å sikre fleirbruksområde i sjø. Fordelane med å gje dispensasjon er slik Statsforvaltar vurderer det hovudsakleg av reint privat karakter, og ulempene er i stor grad av allmenn og samfunnsmessig karakter. Ut frå dette kan klagar ikkje sjå at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, og klagar konkluderer med at lova sine vilkår for å gje dispensasjon ikkje er tilstades.

I klagen vart det også kravd utsett iverksetjing, jamfør forvaltningslova § 42. For heile klagen: sjå vedlegg

Kommentar frå administrasjonen:

Administrasjonen har gått gjennom klagen og kravet om utsett iverksetjing. Administrasjonen fatta vedtak om utsett i verksetjing den 08.07.2022, jfr saksnummer 2022/1452-journalpost 16.

2. Ansvarleg søker og tiltakshavar har fått klagen til uttale og har kome med tilsvaret innan utsett frist. I sitt tilsvaret har ansvarleg søker lagt vekt på følgjande:

På eigedommen har det vore bebyggelse sidan 1850-talet og det var opprinneleg oppført som sjøhus, og dette sjøhuset var ombygd på 1930-talet med bad og kjøkken og då det seinare vart overdrege i 1964 vart det ytterlegare bygd om og har sidan den gongen vore nytta som fritidseigedom for familien. Det vert såleis peika på at ved å dispensera og tillata oppført ny fritidsbustad så vil ikkje det føra til endra bruk av eigedommen.

Når det gjeld parkering vert det halde fram at ved kjøpet i 1964 var det ikkje vanleg at det var krav om parkeringsplass for fritidseigedom og ein finn det urimeleg at det skal givast tilbakeverkande kraft med å setja slikt krav no. Eigedommen har vegrett.

Når det gjeld vatn og avløp vert det opplyst at eigedommen er tilknytt privat vassverk og at for avløp vil det vere råd å koble seg til anlegget for Eikelandet brygge. I tillegg meiner ansvarleg søker at når det gjeld vatn og avløp bør det også vurderast opp mot det som var gjeldande på 1960-talet, då eigedommen vart teken i bruk som fritidsbustad. Det vert peika på at ved brann har familien mista sin fritidsbustad, og at det nye arealføremålet, innteikna i 2018, har gjort at dei no ikkje kan få føra opp att fritidsbustad som har vore i bruk i over 50 år.

Ansvarleg søker oppsummerer slik:

«Som redegjort for er tiltakets tilpasset omgivelsene på en så skånsom måte at det ikke i nevneverdig grad vil påvirke strandsonen eller omgivelsene negativt, enn det tidligere fritidsbustad med tilhørende anneks utgjorde. Tvert imot anser vi at ny situasjon bygningsmessig estetisk fremstår mer samlende og tilnærmer seg mer Eikelandet Brygge med sin takform, takvinkel og arkitektoniske uttrykk. Fritidsbustaden med sin plassering påvirker ikke ytterligere allmenhetens tilgang til sjø og strandsonen enn tidligere situasjon. Å ikke tillate gjenoppbygging av eksisterende fritidsbolig vil medføre et åpent sår i landskapet. En gjenoppbygging vil medføre minimalt behov for oppgradering av infrastrukturen da denne er allerede etablert.»

Og avslutningsvis:

«Tiltaket medfører oppføring av bebyggelse i tråd med det som har vært siden 1964. kommuneplanens arealformål vern og sjø og vassdrag må for øvrig anses som et positivt tilskudd til områder som ikke allerede er utbygget, men for dette tiltaket faller arealformålet på sin egen urimelighet, da området som tidligere bemerket er utbygd på begge sider (Fig. 04) Videre så må det i avveiningen av fordeler og ulemper vektlegges at fritidsboligen forholder seg til allerede fradelt og godkjent tomt. Tiltaket har gode visuelle kvaliteter og tilpasser seg dagens situasjon på Eikelandet brygge, som vi anser en klar fordel med tiltaket. Ulempen med en dispensasjon er at den del av det som er definert som strandområde blir nedbygget. Ulempen dempes imidlertid av at tiltaket er en gjenoppbygging av en nedbrent fritidsbolig. Derved tilsidesettes ikke de hensynene som begrunner byggeforbudet i strandsonen.»

For heile tilsvaret: sjå vedlegg

Kommentar frå administrasjonen:

Administrasjonen har gått gjennom tilsvaret til klagen og finn ikkje at det kjem fram nye moment i dette tilsvaret som ikkje alt er handsama i saka.

Merknader knytt til tidlegare lovgjeving under dei ulike byggeperiodane for tiltaket:

Ombyggingane, både på 1930-talet og på 1960-talet fram til lova i 1965, var omfatta etter bygningslova frå 1924, ei lov som var utførleg når det gjaldt detaljregulering, både i høve byplanar, tomteregulering og til og med byggematerialar. Forskrifta til lova kom i 1928, og innebar stor detaljkontroll for bygging, mellom anna måtte alle reguleringsplanar og dispensasjonar avgjerast av departementet, sjølv om den daglege forvaltninga vart gjort av dei kommunale plan- og bygningsmyndigheitene, jamfør ot.prp. 45 2007-2008 pkt 1.3.2 og 1.3.3.

I tilknytning til vurdering av krav om parkering knytt til gjenoppbygging av bygning kjøpt i 1964, så er det slik at ved gjenoppbygging så må tiltak fylla dagens krav og eventuelle unntak krev særskilt dispensasjon. For parkering vert det sjeldan gitt unntak, men det kan i nokon tilfelle løysast ved tinglyst erklæring om parkering dersom søkar har eigeidom i nærleiken.

Administrasjonen har på nytt vurdert høvet til å gje dispensasjon for gjenoppbygging av nedbrent bygning, og har også sett dispensasjonssøknaden i lys av Sivilombudsmannens årsmelding 1990 s. 163 (Somb-1990-45) og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (FOR-2011-03-25-335) punkt 4.2 siste avsnitt. 3 NOU 2005: 12 s.270 for å vurdere om det er høve til å gje dispensasjon ut over den registrerte, lovlege bruken – som i dette tilfellet er naust. Slik administrasjonen vurderer det er det ikkje høve til å gje dispensasjon til bygning med anna føremål enn det som er registrert.

Administrasjonen gjev klagar medhald og opprettheld difor sitt opphavlege vedtak om avslag til oppføring av fritidsbustad. Administrasjonen vil truleg kunne vere positiv til søknad om nytt naust i tråd med naustføresegna § 3.9 i kommuneplanen.

Vedtaket sendast til:

Statsforvaltaren i Vestland, justis og forvaltningsavdelinga for endeleg avgjerd.

Kopi til:

Partane

Vedlegg:

1. Opphavleg vedtak
2. Klage
3. Tilsvaret til klage

KLAGEBEHANDLING, forvaltningsutvalet 07.12.22

Klagefrist: Klagen kom innan fristen

Uttale til klagen: Klagen har ikkje vore sendt på høyring.

Samandrag av klagen m/kommentarar frå administrasjonen

1. Klagar hevdar at bygningsmyndigheitene og regionale myndigheiter ikkje har teke omsyn til dei faktisk historiske og rådande forhold tilhøyrande eigedommen. Klagar heldt fram at når det vert vedteke ei ny formålslinje 54 år etter at fritidsbustaden er tatt i bruk, så er ikkje fritidsbustad tatt hensyn til i det nye formålet, korkje med den faktiske bruken, omfanget eller med si plassering. Klagar heldt fram at noverande eigar har nytta sjøbua gjennom heile året til fritidsbustad sidan 1964.

Kommentar:

Administrasjonen vurderer det slik at det ikkje er den faktiske eller historiske bruken av ein eigedom som avgjer kva som er lovleg bruk av ein eigedom, og dermed kva som kan som vil vera lovleg bruk ved ei gjenoppbygging. At tidlegare tiders bruk har vore i strid med lov og/eller planbestemmingar vil ikkje kunne gje løyve til å halde fram den ulovlege bruken ved oppføring av nytt bygg.

2. Klagar heldt vidare fram at det er sendt innspel på at fritidsbustaden kan reduserast slik at ein nærmar seg det rektangulære opprinnelege omriss, men meiner bygningsmynde og regionale mynde ikkje har teke omsyn til dette.

Kommentar:

Administrasjonen har i tidlegare saksutgreiing stilt seg positive til dispensasjon for gjenoppbygging av naust, sjølv om bygningen vert liggande i sona for byggeforbod. Det er altså ikkje sjølv bygningsomrisset som er hindringa, men at det vert søkt om fritidsbustad.

3. Til støtte for sitt syn om at bygningen har vore godkjent utan søknad som fritidsbustad, heldt klagar fram at den faktiske bruken har vore fritidsbustad sidan 1964, at det på 1970-talet i samband med etablering av eit anneks på 18 m² var kontakt med tilsett i kommunen si byggesaksavdeling der ein fekk melding om at annekset var såpass lite at ein ikkje trengte å søke, samt at det i 2010/2011 vart godkjent flytebrygge og gangbru på eigedommen.

Kommentar:

Administrasjonen har gjort greie for at dersom eit bygg skal vere godkjent som fritidsbustad så må ein søke om dette. Det er ikkje gjort i denne saka, og vi kan heller ikkje finna i arkivet at det er søkt om slik bruksendring. Den faktiske bruken av eit bygg kan ikkje «legalisere» annan status på tiltaket enn det som registrert og lovleg. Annekset som er ført opp på eigedommen er eit unummerert bygg, og det ligg ikkje opplysningar om at dette bygget er teke i bruk til bustadformål. Det at det er gitt løyve til flytebrygge og gangbru frå eigedommen i 2010/2011 er i seg sjølv ikkje noko som står i strid med formålet naustområde, slik at løyve til slike anlegg ikkje heng saman med formålet fritidsbustad.

4. Klagar hevdar også at det omsøkte tiltaket ikkje set vesentleg tilside omsynet til natur-og miljøinteresser, almenheten sine interesser eller ferdsels-eller friluftinteresser, og klagar meiner at det bør vektleggast sterkare at området i sin heilheit er privatisert.

Kommentar:

Ved utarbeiding av kommuneplan er det mange omsyn som vert lagt til grunn før den kjem til endeleg vedtak. Gjeldande kommuneplan er frå 2018, og med ein såpass ny plan skal kommunen vere varsam med å gje dispensasjon frå denne. For at ein skal kunne dispensere frå gjeldande plan og byggeforbodet i strandsona i pbl § 1-8, så kan ikkje omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert frå vesentleg verte sett tilside.

Administrasjonen vurderer det slik at å gje dispensasjon til å føra opp fritidsbustad på eigedommen vil setja omsynet bak bestemmingane i kommuneplanen og i pbl § 1-8 vesentleg til side.

Ut frå ovenstående meiner administrasjonen at det ikkje er kome fram nye opplysningar i saka som ikkje alt er handsama, og opprettheld difor innstillinga om at klagen ikkje vert teke til følgje.

Vedtaket sendast til:

Statsforvaltaren i Vestland, justis og forvaltningsavdelinga for endeleg avgjerd.

Kopi til:

Partane

Vedlegg:

1. Klage
2. Særutskrift sakshandsaming forvaltningsutval 05.10.22
3. Saksprotokoll forvaltningsutval 05.10.22
4. Saksdokument for påklaga handsaming i forvaltningsutvalet 05.10.22(Ikkje vedlagt denne handsaminga, men skal eventuelt leggjast ved dersom saka går vidare til fylkesmannen)