



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
031/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021

Vedtak i klagesak - Riving og nybygg naust, brygge og oppfylling - gnr. 140 bnr. 303 - Osnesbakken

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 488/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

I medhold av forvaltningsloven § 42 gis vedtaket utsatt iverksetting, inntil klagesaken er avgjort.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.03.2021:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 031/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 488/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

I medhold av forvaltningsloven § 42 gis vedtaket utsatt iverksetting, inntil klagesaken er avgjort.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 488/20 ble det gitt rammetillatelse for rivning av naust, samt oppføring av 3 naust, brygge/kai med utriggere og uteareal med parkering. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 140/10, i brev datert 10.01.2021. Klagen er kommet inn rettidig.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Vi mener våre merknader fra høringsrunden ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Ifølge vedtaket er dette ivaretatt, men vi kan ikke se hvordan dette fremgår av vedtaket. Vi ser riktignok at søker har revidert situasjonskartet, noe som for så vidt er positivt. Vi ba om at grensene ble adressert, men kan ikke se at dette er gjort i vedtaket. Kommunen har ikke tatt kontakt med oss som nabo. Så vidt vi kan se har kommunen heller ikke vært på befaring.»
- «Vi mener også kommunen burde tatt større hensyn til innsigelsene fra Fylkesmannen, som fraråder dispensasjon for opparbeidelse av parkeringsplass.»
- «Vi mener kommunen ikke har adressert grensen mellom tiltakshavers eiendom og vår eiendom. Vinkelen på bryggen er for bratt, slik at atkomst til vårt båtopptrekk kan bli utfordrende. I tillegg ser det på kartet ut til at tiltaket kommer veldig langt vest, slik at det kommer inn på vår eiendom. Vi legger ved to alternative forslag. I det første forslaget har vi flyttet bryggen inn mot land. Dette medfører mindre utfylling i sjø, noe som gjør at tiltaket er mindre inngripende i naturen. Det vil også være mindre økonomisk belastende for tiltakshaver. Alternativ to er mer likt det foreliggende forslaget, men gir mer plass til atkomst for vår del på bekostning av bryggeplass.»
- «Slik tiltakshavers forslag nå er utformet, er det kuttet med noe parkeringsplass sammenlignet med nabovarslet. Våre forslag kutter dette arealet ytterligere, men det vil trolig fortsatt være plass til noen biler. Det er helt unødvendig med så mange parkeringsplasser til disse naustene. Vi foreslår at man heller bruker parkeringsplassen som allerede er opparbeidet på øvre del av naboeiendommen 140/293 (F2) i forlengelsen av boligtomtene som er utbygd her. Her er det rikelig med parkeringsplass som stort sett står ubrukt. En slik løsning vil minske presset på bruken av anlegget, være mindre inngripende i naturen, være i tråd med innsigelsen fra Fylkesmannen og dessuten være rimeligere for tiltakshaver.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Klager har også sendt inn brev datert 03.03.2021 som tilsvaret til søkers kommentar til klagen, brevet vedlegges klagesaken.

Søkers kommentarer til klagen

Ansvarlig søker har i brev datert 11.02.2021 kommet med kommentarer til klagen. Tilsvaret kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Spångberg sendte inn merknad i forbindelse med nabovarsling. Merknaden gjaldt tilkomst til båtopptrekk. Planene ble endret slik at båtopplagsplassen kunne brukes. Vi tolker Spångberg sin klage slik at saken fortsatt gjelder tilgangen til båtopplagsplassen.
- Tiltakshaver har forsøkt å inngå avtale med Spångberg der tiltakshaver tilbød seg å endre planene ytterligere slik at tilkomsten skulle bli enda bedre. Men Spångberg vil kun inngå avtale hvis hun i tillegg får rett til parkeringsplass og vegrett på tiltakshavers eiendom. Dette finner tiltakshaver svært urimelig da det ikke har noe med saken å gjøre. Det kan se ut som at Spångberg bruker tilgangen til båtopplagsplassen som brekkstang for å få vegrett og rett til bruk av parkeringsplass.»

Det vises for øvrig til søkers kommentarer i sin helhet.

Utsatt iverksetting av vedtaket

Da det er flere dispensasjoner i saken anses det som hensiktsmessig at vedtaket gis utsatt iverksetting i medhold av forvaltningsloven § 42. Dette innebærer at tiltaket ikke kan igangsettes før klagesaken er avgjort.

Vurdering

Rivning og oppføring av naust, samt brygge, kai med utriggere og uteareal med parkering er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a).

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 467, godkjent 27.03.2001, og er regulert til naust og småbåthavn. Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra §§ 1-8, 11-6 og 12-4, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, plankrav i kommuneplanens bestemmelser, samt planens bestemmelser om gesimshøyde. Da klagen ikke omhandler dispensasjonsvurderingen, vises det til vurderingen foretatt i rammetillatelsen.

Klager viser til at deres merknader ikke er tilstrekkelig ivaretatt, samt at deres punkt om grenser ikke er adressert i vedtaket.

På bakgrunn av klagers merknader til nabovarselet, sendte søker inn revidert situasjonskart slik at båtopptrekket til klager fortsatt kunne benyttes. Atkomst til båtopptrekket anses å være et privatrettslig forhold som klager må bli enig med tiltakshaver om hvordan skal løses i forbindelse med byggeprosjektet.

Når det gjelder grensen mellom tiltakshavers eiendom og klagers eiendom, viser kommunen til at det er sikker grense mellom eiendommene, og at klager har avgitt avstandserklæring for plassering av tiltak nærmere enn 4 m fra nabogrensen. Når det gjelder grense i sjøarealet, så er det satt som vilkår før brukstillatelse/ferdigattest at utfylt areal skal være innmålt og lagt til eiendommen. Det må da avholdes en oppmålingsforretning, og klager vil da bli varslet om oppmålingsforretningen og få mulighet til å delta ved grensefastsettelsen.

Klager viser videre til at de ikke kan se at kommunen har vært på befaring.

Saksbehandler var i forbindelse med behandling av søknaden på befaring på stedet. Kommunen har imidlertid ikke for vane å kalle inn verken søker eller protesterende nabo for felles befaring, både fordi det er tidkrevende å gjennomføre, samt at det er ryddigere at det partene ønsker å tilføye saken, kommer inn skriftlig. Dersom noe var uklart for klager, burde hun tatt kontakt direkte med ansvarlig søker eller tiltakshaver.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 488/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 140 bnr. 303 - Klage fra nabo på vedtak om rammetillatelse

Gnr. 140

Forslag 1

Forslag 2

Spångberg - Svar på tilsva

Vedtak om rammetillatelse - Riving og nybygg naust, brygge og oppfylling - gnr. 140 bnr. 303 - Osnesbakken

Gnr 140 Bnr 303 - Endring etter uttale fra Fylkesmannen - revidert situasjonsplan

Situasjonsplan - rev 201210

Gnr. 140 bnr. 303 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving og nybygg av naust, brygge og utfylling

AcosSvarInn.xml

Gnr. 140 bnr. 303 - Uttale til ny oversendelse angående dispensasjonssak

AcosSvarInn.xml

Gnr. 140 bnr. 303 - Søknad om dispensasjon - bygg sør

E-post

Gnr. 140 bnr. 303 - Kommentar til nabomerknad

E-post

Nabomerknad

Gnr. 140 bnr. 303 - (Kopimottaker) Merknad til nabovarsel

E-post

Første forslag

Andre forslag

Område i sjø

Flyfoto 1969

Flyfoto 2002

Gnr. 140 bnr. 303 - Riving og nybygg naust, brygge og oppfylling - Bygg sør - Osnesbakken

E-post

Gjenpart av nabovarsel

Situasjonskart

Tegninger

Avstandserklæring Bnr 10