



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
119/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023

Gnr. 79, bnr. 188 - Vedtak i klagesak - dispensasjon - Visnes

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1471/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 12.12.2023:

Behandling:

Befaring, foreslått av Kristian Ronny Kristiansen, Industri- og Næringspartiet

Legger inn forslag om befaring

Kristiansens (INP) utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap, SV, KrF, MDG).

HTM- 119/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Saksutredning

Sammendrag

I delegert sak nr. 1471/23 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.)

§ 12-4, jf. planbestemmelsene § 7, vedrørende tillatt antall fritidsboliger. Vedtaket ble påklaget av

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Kommunens vurdering av hensyn bak bestemmelsen er feil, og følgelig blir også kommunens vurdering feil.
- Søknaden åpner opp for beslaglegging av 30 m² mer areal enn reguleringsplanen legger opp til. Dette er vurdert til å være en «knappt merkbar» forskjell.
- Det omsøkte tiltaket som helhet og de bygningsmessige grepene som er tatt viser at søknaden medfører mindre nedbygging av strandsonen enn planen åpner opp for.
- Klager anser tomten som ferdig utbygd dersom fritidsbolig nr. 5 blir godkjent.
- Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon.
- Klager kan ikke se at det er høyere terskel for å gi dispensasjon på bakgrunn av at planen er under 5 år.
- Klager konkluderer med at fordelene er større enn ulempene.
- Klager viser til at kommunen har vært positiv til fritidsboliger.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 4084 – Visnes Havn – godkjent 09.05.2022. Omsøkt område (FB1) er regulert til fritidsbebyggelse. Planbestemmelsene § 7 sier følgende:

«Innenfor området tillates det oppføring av inntil 4 fritidsboliger. Fritidsbolig skal ikke overstige 80 m² BYA per stk. Fritidsbolig kan oppføres sammenhengende eller frittliggende.»

Det er tidligere godkjent oppføring av fire fritidsboliger innenfor område FB1. Søknaden omfatter dispensasjon fra planbestemmelsene § 7, for oppføring av en femte fritidsbolig.

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke gis dispensasjon:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse

eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

I klagen anføres det at kommunen har vurdert hensyn bak bestemmelsen feil.

Kommunen har i avslaget vurdert følgende til å være hensyn bak bestemmelsen:

«Hensynet bak bestemmelsen er å begrense antall fritidsboliger i strandsonen.»

For å avklare hva som er hensynet bak en planbestemmelse, så må man se hen til planbehandlingen. En gjennomgang av dokumentene i planbehandlingen viser at det har vært et poeng å begrense antall fritidsboliger i strandsonen. Statsforvalteren var kritisk til oppføring av fritidsboliger i strandsonen, og fremmet innsigelse mot reguleringsplanen. Etter forhandlinger og befaring kom Statsforvalteren i Rogaland, i brev datert 23.03.2021 med følgende forslag:

«Vi kan akseptere en løsning med opptil fire fritidsboliger i område markert med f_BKB1 i planutkastet sendt 26.februar 2020.»

Forslagsstiller til reguleringsplanen (klager) fulgte således dette opp i sitt reviderte forslag, og det ble satt begrensning på maks fire fritidsboliger. Antall fritidsboliger har dermed vært et sentralt tema i planprosessen, og kommunen kan ikke se at det er lagt til grunn feil vurdering av hensyn bak bestemmelsen.

Det må videre vurderes om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Klager har blant annet vist til at omsøkt dispensasjon medfører mindre nedbygging av strandsonen enn planen åpner opp for, samt at klager anser tomten som ferdig utbygd dersom fritidsbolig nr. 5

blir godkjent.

Kommunen viser igjen til at det i planprosessen har vært et sentralt tema å begrense antall fritidsboliger. Etter kommunens vurdering vil en ekstra fritidsbolig privatisere mer. De godkjente fritidsboligene kan på et senere tidspunkt bygges ut slik at de kan få BYA= 80 m². Klager viser til at det kan settes som vilkår at tomten er ferdig utbygd dersom fritidsbolig nr. 5 blir godkjent, men på lik linje som at det nå søkes om dispensasjon fra planbestemmelsene, kan dette søkes om senere. Dette innebærer at en ekstra fritidsbolig kan føre til både høyere BYA og flere fritidsboliger enn reguleringsplanen legger opp til.

Reguleringsplanen er godkjent 09.05.2022, og er således av nyere dato. Klager viser til det ikke er hjemmel for å sette en høyere terskel for å gi dispensasjon når planen er under 5 år. Kommunen viser til at vilkårene for å gi dispensasjon følger av pbl. § 19-2, og vilkårene er de samme enten det er ny eller gammel plan. Hensyn bak nyere planer vil imidlertid ofte i større grad gjøre seg gjeldende ved dispensasjon fra nyere planer. Når det gjelder dispensasjon fra arealplaner viser kommunen til Ot.prp.nr 32 (2007-2008) side 242 der det fremkommer følgende:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Forarbeidene tar til orde for en generell tilbakeholdenhet med å dispensere fra plan. Terskelen for å gi dispensasjon fra arealplan er følgelig høy, og den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt. Da vesentlighetsvilkåret ikke er oppfylt, vurderer dermed ikke kommunen om fordelene er større enn ulempe.

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. 1471/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 79, bnr. 188 - Klage på avslag

Avslag på søknad om dispensasjon - gnr. 79 bnr. 188 - Visnes

Situasjonsplan

Gnr. 79, bnr. 188 - Uttalelse til varsel om avslag

Gnr. 79, bnr. 188 - Nybygg - Fritidsbolig nr. 5 - Visnes

Kvittering for nabovarsel

Fasadetegning nr 5

Tegning plan og snitt

Gjennomføringsplan

Erklæring om ansvarsrett

Gjenpart nabovarsel

Vedleggsopplysninger