

GBNR 18/437, 438 - KOLLEVÅG - NAUST - BEHANDLING AV SØKNAD OM DISPENSASJON

Sakstittel: Gbnr 18/437, 438 - Naust

Tiltakshaver: Magnar Antonsen

Frist for behandling: 24.06.16

Befaring: Nei

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for teknikk og miljø		12.05.2016

Saksbehandler: Tore Mundheim	Arkivsaknr.: 2014/2031-24
------------------------------	---------------------------

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Utvalg for teknikk og miljø avslår med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, krav til parkering i planens bestemmelser pkt. 5-1, for oppføring av 2 naust på gbnr 18/437 og 438.

Utvalget viser til rådmannens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Saken sendes partene med klagerett.

SAMMENDRAG

Askøy kommune mottok 12.05.15 søknad om dispensasjon fra krav til parkering for oppføring av naustbebyggelse på gbnr 18/437 og 438. Rådmannen vurderer ikke at vilkårene for dispensasjon oppfylles, og anbefaler at søknaden avslås.

Videre saksgang:

Rådmannens innstilling:

Saken sendes partene med klagerett.

Alternativt vedtak:

Saken sendes tilbake til rådmann for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Saksopplysninger:

Askøy kommune mottok 12.05.15 søknad om dispensasjon fra krav til parkering for oppføring av naustbebyggelse på gbnr 18/437 og 438.

Historikk

Det ble i 2013 søkt om dispensasjon fra kommuneplan, arealformål LNF og byggegrense mot sjø, for oppføring av 4 naust på gbnr 18/437, 438, 439 og 440.

Søknaden ble først avslått, men vedtaket ble påklaget av søker og deretter godkjent av administrasjonen i vedtak av 03.07.13, DS 875/13.

Med bakgrunn i den innvilgende dispensasjon ble det 07.03.14 mottatt søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av 4 naust på de aktuelle eiendommer.

Oppføring av naust på gbnr 19/439 og 440 ble godkjent i vedtak av 19.09.14, DS 1088/14.

Oppføring av naust på gbnr 19/437 og 438 ble avslått i vedtak av 19.09.14, DS 1093/14. Som begrunnelse er det vist til at kommuneplanens bestemmelser pkt. 5-1 stiller krav om 1 parkeringsplass per naust for naust med eget gårds- og bruksnummer, og at dette kravet ikke er oppfylt.

Vedtaket om avslag ble påklaget av tiltakshaver i skriv av 21.10.14. I klagen er det opplyst at man vil søke å finne en løsning på parkering, og det bes derav om at saken stilles på vent til dette er avklart.

Det er p.t. ikke mottatt dokumentasjon på parkering eller tilbakemelding om at klage ønskes realitetsbehandlet.

Foreliggende klage er med bakgrunn i dette p.t. ikke realitetsbehandlet.

Foreliggende søknad

Det søkes nå om dispensasjon fra krav til parkering i kommuneplanens bestemmelser pkt. 5-1. Dette da søker ikke har lyktes med å fremskaffe nødvendig parkering for naust på gbnr 18/437 og 438.

Begrunnet søknad om dispensasjon er fremsatt i skriv mottatt 12.05.15. Se vedlegg 1.

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med pbl. §§ 21-3 og 19-1 og det foreligger 1 nabomerknad.

I tillegg til registrerte naboer og gjenboere har kommunen stilt krav om varsling av Bergen og Omland Friluftsråd og Askøy Seilforening. Det er ikke mottatt merknader fra disse.

Dispensasjonsspørsmålet fremmes for politisk behandling. Dersom utvalget stiller seg positiv til en dispensasjon vil saken måtte sendes tilbake til rådmann for ny behandling av foreliggende søknad om byggetillatelse. Dersom utvalget avslår dispensasjonen vil rådmannen realitetsbehandle foreliggende klage.

Vurdering:

1. Nabomerknader

Merknader fra eier av – Anne Palmesen Bertelsen (vedlegg 3):

«Jeg er eier av gnr. 18 bnr. 134.

Ifølge skylddelingsforretning har jeg rett til vei over hovedbruket fra min hytte til mitt naust. Hovedbruket er/var g.nr.18 br.nr.3 som de angjeldende tomtene er skilt ut fra, og anvist vei går på disse tomtene langs grensen til Bergen kommune/Seilsporsenteret. Da det tidligere er hevdet at det ikke er heftelser på angjeldende tomter, legger jeg ved kopi av skylddelingsforretningen. Hvis tomtene er solgt uten at det er opplyst om veirett, er det gjort en feil fra selger som det ikke er rimelig at skal gå ut over meg.

Siden dere ønsker å bygge til 40 cm fra grensen, går jeg ut fra at dere forutsetter at vi må bruke deler av grunnen til Bergen Kommune for å komme forbi og frem til vårt nøst. Vi ønsker konkretisert hvor stor plass vi hr til rådighet i denne passasjen, og en forsikring av at våre rettigheter til vei er videreført på dette området på samme vis som på hovedbruk.»

Søkers kommentar til nabomerknad (vedlegg 4):

«Hun har for så vidt rett i det hun hevder, men dette må bli en sak mellom henne og hovedbruket.

Tiltakshaver har ingen heftelser på sin parasell vedr vei for Palmesen, ref til byggesaken for øvrig.

Vi kan for ordens skyld opplyse om at det mellom grense til paraseller og seilforeningen sin eiendom ligger det en buffersone iht reguleringsplan 96. Denne sammen med 40 cm avstand fra grense til bygg utgjør for så vidt en veimulighet.»

Rådmannens vurdering av nabomerknad:

Nabomerknad har ikke relevans for dispensasjonsspørsmålet som her er til vurdering. Dersom det blir fattet et positivt vedtak om dispensasjon vil nabomerknaden bli vurdert som del av behandling av byggesøknaden.

2. Dispensasjon

Etter pbl. § 19-2 kan kommunen:

”gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer,

lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.”

Grunnvilkåret for dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Etter forarbeidene vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Bestemmelsen forutsetter at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Ikke minst er dette viktig for å unngå presedensvirkninger. Det må foreligge særegne omstendigheter som skiller seg fra normaltillfellene. De ulike bestemmelser og planer er blitt til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper har hatt mulighet for å delta. Bygningsmyndighetene bør i så henseende ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at man undergraver planens funksjon som premissleverandør for et område. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning tilsier derfor at endring av arealbruk i forhold til det som er fastlagt i plan, primært bør skje gjennom en planprosess.

Søkers begrunnelse (vedlegg 1):

Det er fra søker i hovedsak vist til følgende:

«Søker herved om dispensasjon fra loven som er innført lenge etter at jeg søkte om utskyting og støping (opparbeiding) av begge tomtene gnr 18 bnr 437-438 – i 2004. Da med X i søknadskjema parkering (offentlig parkering) og det er godtatt da.

Jeg har prøvd å skaffe/kjøpe arealer til parkering men det har ikke lyktes så langt, da nærområdet er offentlig friluftsområde og resten er LNF-område der grunneier tenker kun hustomter til en utbygger.

Da er det kun et alternativ tilbake for meg og det er å kjøpe tomt med hus i regulert boligfelt i nærområdet – til en pris på 3-5 millionær, og kanskje kommunen likevel finner avstanden til omsøkte naust for langt å gå (parkere).»

Uttale fra andre myndigheter:

Søknaden har ikke vært sendt på uttale til andre myndigheter, da deres interesser i mindre grad anses berørt av dispensasjonsspørsmålet. Et eventuelt positivt dispensasjonsvedtak vil måtte sendes med klagerett til regionale myndigheter.

Administrasjonens vurdering av vilkår 1 (hensynene bak bestemmelsen):

Hensynene bak krav til parkering er i hovedsak å sikre at fremtidige brukere av bygningsmassen får dekket sitt påregnelige behov for parkering, samt motvirke parkering på arealer som eies av andre, er uegnet til parkering eller medfører ulemper for omgivelsene. For å sikre at disse hensyn ivaretas er det viktig at parkeringsløsningene som det legges til rette for er så funksjonelle for brukerne at de fremstår egnet og faktisk blir benyttet.

Det fremstår som klart for rådmann at hensynene bak bestemmelsen vil bli vesentlig satt til side ved en dispensasjon i denne saken. Om man tillater oppføring av naust på de to eiendommen uten at det er dokumentert rett til parkering for bebyggelsen er sjansen stor for at parkering vil skje på arealer som eies av andre, er uegnet til parkering eller medfører ulemper for omgivelsene.

Rådmannen presiserer at det ikke vil være legitimt å henvise til offentlig parkering i området som parkeringsløsning. Disse parkeringsplassene skal benyttes av brukerne av området, og vil ikke

kunne benyttes til å dekke bebyggelsens parkeringsbehov. I så fall måtte det foreligge en avtale om rett til parkering for den aktuelle eiendommen, hvilket ikke foreligger her.

Ut fra over nevnte vurderes hensynene bak bestemmelsen det søkes om å dispensere fra å bli vesentlig satt til side ved en dispensasjon i denne saken.

Administrasjonens vurdering av vilkår 2 (fordelene med dispensasjon):

Sett hen til de forhold som fremholdes under vurderingen av vilkår 1, kan bygningsmyndighetene heller ikke se at fordelene ved en dispensasjon i denne saken er klart større enn ulempene. En finner det ikke påkrevd å gå inn på en konkret vurdering av de forhold som er fremholdt fra søker i forhold til dette vilkåret, da dispensasjon uansett ikke vil kunne gis når vilkår 1 ikke oppfylles.

Rådmannen finner likevel grunn til å fremheve at det av hensyn til likebehandling og planmessig styrt arealbruk vil være svært problematisk om det gis dispensasjon i denne saken. Som begrunnelse vises det til at krav til parkering gjør seg gjeldende for alle byggetiltak, og håndheves konsekvent av administrasjonen. Dersom man gir dispensasjon fra disse kravene vil det fort kunne gi presedensvirkninger i andre saker, og på sikt undergrave bestemmelsen som styringsverktøy.

Folkehelseperspektiv / Barn og unges interesser:

Interessene vurderes generelt best ivaretatt ved en planmessig styrt arealbruk. Sett hen til at det tidvis er mange brukere av området vurderes det som viktig å legge til rette for gode og oversiktlige trafikk- og parkeringsforhold. Sikring av tilfredsstillende parkeringsløsning for ny bebyggelse vurderes som viktig for å oppnå dette, da alternativet ofte vil være tilfeldig parkering som skaper en uoversiktlig og potensielt trafikkfarlig situasjon.

Konklusjon:

Vilkårene for å gi dispensasjon fra plankrav, slik de fremkommer av plan- og bygningslovens § 19-2, vurderes ikke oppfylt. Rådmannen anbefaler derfor at søknaden avslås. Det vises til rådmannens innstilling.

Forslag til alternativt vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø stiller seg positiv til å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, krav til parkering i planens bestemmelser pkt. 5-1, for oppføring av 2 naust på gbnr 18/437 og 438 som omsøkt.

Utvalget er positiv til dispensasjon med bakgrunn i følgende begrunnelse:

Vilkår 1: Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig skadelidende fordi:

-

Vilkår 2: Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene fordi:

-

Saken sendes tilbake til rådmann for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak. Tiltaket kan ikke settes i gang før endelig vedtak er fattet.

Dette vedtaket kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2.

Vedlegg:

1 Søknad om dispensasjon

- 2 Dokumentasjon på forespørsel om parkeringsrettighet
- 3 Nabomerknad fra Anne Palmesen Bertelsen
- 4 Kommentar til nabomerknad fra Anne Palmesen Bertelsen
- 5 Oversiktskart 1:2000

Kleppestø, 02.05.16

Knut Natlandsmyr
fagsjef

Iris Bjørnseth
seksjonsleder