



Saksframlegg

Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for diverse utførte tiltak - GB 25/149 og 25/17.

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
213/17	Plan- og miljøutvalget	13.12.2017

Rådmannens forslag til vedtak:

Innkommet klage tas ikke til følge, da vi ikke kan se at den inneholder nye momenter som skulle tilsi at kommunens opprinnelige vedtak bør omgjøres.

Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse, jfr. forvaltningslovens § 33.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 13.12.2017

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

Innkommet klage tas ikke til følge, da vi ikke kan se at den inneholder nye momenter som skulle tilsi at kommunens opprinnelige vedtak bør omgjøres.

Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse, jfr. forvaltningslovens § 33.

Repr. Daland (FRP) fremmet forslag:

Klage tas til følge.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplanen for borøya og fra Pbl. § 1-8 for ettergodkjenning av

Punkt 1:

rehabiliteret/ etablert trapp og nytt rekkverk, samt rehabilitering av platting på utsiktspunkt i forkant av hytte på GB 25/17

Punkt 2:

etablert trapp og bed bak hytte på GB 25/17

Punkt 3:

smijerns rekkverk mellom hytte på GB 25/17 og GB 25/149 som omsøkt

Begrunnelse:

*– Punkt 1. Trapp og rekkverk, samt platting på utsiktspunkt i forkant av hytte på GB 25/17
Utvalget legger vekt på at det tidligere var oppført platting og trapp her. Tilpassingene som er gjort med naturstein her er etter vårt syn en forbedring av et tidligere bearbeidet*

naturområde. Da tiltaket ligger så nært opp mot hytte, gis det privatiserende argumentet liten vekt, og planbestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

– Punkt 2. Etablert trapp og bed bak hytte på GB 25/17 saksdokumentene viser med bilde hvordan dette området var bearbeidet før 2011. En tlfstolpe i bunnen som støtter opp skråning/bed. Dette i tråd med reguleringsplan for Østre Bastholmen Plan id: 19981015. Formålet med trappen, er å sikre adkomst til fellesareal/ brygge, dersom det i fremtiden skulle bli forskjellige eiere på GB 25/17 og GB 25/149. Oppjusteringen som er utført her, finner utvalget at ikke tilsidesetter bestemmelsene i plan og bygningsloven

– Punkt 3. Smijerns rekkverk langs etablert sti. Utvalget deler rådmannens vurdering av at stien skal kunne nyttes av andre i området. Med tanke på topografien i området finner utvalget at smijernsrekkverket bidrar til trygg ferdsel her, og finner av denne grunn at planbestemmelsen kan fravikes uten at denne blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper:

I vår vektning av fordeler og ulemper knyttet til omsøkte tiltak, finner ikke utvalget særlige ulemper med å innvilge dispensasjon. Utvalget finner ikke at tiltak i særlig grad, gir området preg av å bli mer privatisert. Fordelene gjør seg gjeldende med tyngde- sett opp mot de estetiske hensyn, tiltakenes funksjonalitet, sikkerheten langs stien, og tiltakshavers bruksmuligheter

Presedensfare: Utvalget anser saken som særegen, og den vil ikke danne særlig grunnlag for presedens.

Lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Rådmannens forslag satt opp mot første avsnitt i forslag fra FRP.

Forslag fra FRP punkt 1

Forslag fra FRP punkt 2

Forslag fra FRP punkt 3

Forslag fra FRP ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer (MDG, AP).

Forslag fra FRP punkt 1 falt med 5 mot 4 stemmer (H, FRP)

Forslag fra FRP punkt 2 vedtatt med 6 mot 3 stemmer (MDG, AP)

Forslag fra FRP punkt 3 falt med 5 mot 4 stemmer (H, FRP)

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

Klage tas til følge.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplanen for borøya og fra Pbl. § 1-8 for ettergodkjenning av Punkt 2:

etablert trapp og bed bak hytte på GB 25/17

Begrunnelse:

– **Punkt 2. Etablert trapp og bed bak hytte på GB 25/17 saksdokumentene viser med bilde**

hvorudan dette området var bearbeidet før 2011. En tlfstolpe i bunnen som støtter opp skråning/bed. Dette i tråd med reguleringsplan for Østre Bastholmen Plan id: 19981015. Formålet med trappen, er å sikre adkomst til fellesareal/ brygge, dersom det i fremtiden skulle bli forskjellige eiere på GB 25/17 og GB 25/149. Oppjusteringen som er utført her, finner utvalget at ikke tilsidesetter bestemmelsene i plan og bygningsloven.

Fordeler og ulemper:

I vår vekting av fordeler og ulemper knyttet til omsøkte tiltak, finner ikke utvalget særlige

ulemper med å innvilge dispensasjon. Utvalget finner ikke at tiltak i særlig grad, gir området preg av å bli mer privatisert. Fordelene gjør seg gjeldende med tyngde- sett opp mot de estetiske hensyn, tiltakenes funksjonalitet, sikkerheten langs stien, og tiltakshavers

bruksmuligheter

Presedensfare: Utvalget anser saken som særegen, og den vil ikke danne særlig grunnlag for presedens.

Lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Bakgrunn for saken:

Søknad om dispensasjon for ettergodkjenning av diverse utførte tiltak på eiendommene GB 25/17 og 25/149 på Østre Bastholmen ble behandlet av Plan og Miljøutvalget den 20.9.2017.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 20.09.2017

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen og fra Pbl. § 1-8 for ettergodkjenning av utførte terrengendringer mellom hytte og sjøen på GB 25/17, samt de tiltak som er utført på areal avsatt til byggeområde. Videre gis det dispensasjon for utført planering og anlagt sti mellom hytte på GB 25/17 og GB 25/149.

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra LNF formålet i kommunedelplanen og fra Pbl. § 1-8 for følgende deler av søknaden:

- Etablert trapp og rekkverk, samt platting på utsiktspunkt i forkant av hytte på GB 25/17
- Etablert trapp og bed bak hytte på GB 25/17
- Bod på GB 25/149
- Smijerns rekkverk langs etablert sti.

De etablerte tiltakene som gis avslag i dette vedtak må fjernes.

Frist for retting settes til 31.12.2017.

Repr. Daland (FRP) fremmet forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen og fra Pbl. § 1-8 for ettergodkjenning av utførte terrengendringer mellom hytte og sjøen på GB 25/17, samt de tiltak som er utført på areal avsatt til byggeområde. Videre gis det dispensasjon for rehabilitert/ etablert trapp og nytt rekkverk, samt rehabilitering av platting på utsiktspunkt i forkant av hytte på GB 25/17, og etablert trapp og bed bak hytte på GB 25/17

I samme vedtak gis det dispensasjon for utført planering og anlagt sti med smijerns rekkverk mellom hytte på GB 25/17 og GB 25/149 som omsøkt. Det gis også dispensasjon for omsøkte Bod på GB 25/149

Begrunnelse:

Plan og miljøutvalget legger avgjørende vekt, på de opplysninger søker har kommet med. Utvalget støtter i hovedsak opp om rådmannens vurderinger med unntak av:

*– Trapp og rekkverk, samt platting på utsiktspunkt i forkant av hytte på GB 25/17
Utvalget legger vekt på at det tidligere var oppført platting og trapp her. Tilpassingene som er gjort med naturstein her er etter vårt syn en forbedring av et tidligere bearbeidet naturområde. Da Tiltaket ligger så nært opp mot hytte, gis det privatiserende argumentet liten vekt, og planbestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.*

*– Etablert trapp og bed bak hytte på GB 25/17
saksdokumentene viser med bilde hvordan dette området var bearbeidet før 2011. En tlfstolpe i bunnen som støtter opp skråning/bed. Dette i tråd med reguleringsplan for Østre Bastholmen Plan id: 19981015. Formålet med trappen, er å sikre adkomst til fellesareal/ brygge, dersom det i fremtiden skulle bli forskjellige eiere på GB 25/17 og GB 25/149. Oppjusteringen som er utført her, finner utvalget at ikke tilsidesetter bestemmelsene i plan og bygningsloven.*

*– Bod på GB 25/149
Utvalget finner at omsøkte bod på 6 m², ansees å være nødvendig med hensyn til de redskaper som er nødvendige å ha tilgjengelige for skjøtting av natur og landskapsområde i området. Planbestemmelse og arealformål blir til en viss grad tilsidesatt, men i det vesentlige ansees tilsidesettelsen her, å kompenseres med muligheten for å vedlikeholde de store naturarealene som er i området.*

*– Smijerns rekkverk langs etablert sti.
Utvalget deler rådmannens vurdering av at stien skal kunne nyttes av andre i området. Med tanke på topografien i området finner utvalget at smijernsrekkverket bidrar til trygg ferdsel her, og finner av denne grunn at planbestemmelsen kan fravikes uten at dette danner særlig presedensgrunnlag.*

Fordeler og ulemper:

I vår vektning av fordeler og ulemper knyttet til disse 4 tiltak, ser utvalget at en tilsidesetting av utnyttelsesgraden og arealformål mtp bod kan vektlegges . (se avsnitt om bod over) Samtidig er utnyttelsen innenfor maksbegrensningen i kommuneplanen 120 m². Ut over dette finne vi ingen særlige ulemper.

Utvalget finner ikke at de 4 tiltakene i særlig grad, gir området preg av å bli mer privatisert. Fordelene gjør seg gjeldende med tyngde- sett opp mot de estetiske hensyn, tiltakenes

funksjonalitet, sikkerheten langs stien, og tiltakshavers bruksmuligheter

Presedensfare:

Utvalget anser saken som særegen, og den vil ikke danne særlig grunnlag for presedens. Lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak satt opp mot forslag fra FRP

Rådmannens forslag vedtatt 5 mot 4 stemmer (FRP, H).

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen og fra Pbl. § 1-8 for ettergodkjenning av utførte terrengendringer mellom hytte og sjøen på GB 25/17, samt de tiltak som er utført på areal avsatt til byggeområde. Videre gis det dispensasjon for utført planering og anlagt sti mellom hytte på GB 25/17 og GB 25/149.

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra LNF formålet i kommunedelplanen og fra Pbl. § 1-8 for følgende deler av søknaden:

- **Etablert trapp og rekkverk, samt platting på utsiktspunkt i forkant av hytte på GB 25/17**
- **Etablert trapp og bed bak hytte på GB 25/17**
- **Bod på GB 25/149**
- **Smijerns rekkverk langs etablert sti.**

De etablerte tiltakene som gis avslag i dette vedtak må fjernes.

Frist for retting settes til 31.12.2017.

Saksutredning:

Kommunen gav den 9.10.2017 utsatt frist for å påklage vedtaket frem til 4.11.2017.

Klage på vedtaket er mottatt av kommunen den 1.11.2017, er rettidig innkommet og skal realitetsbehandles.

Ansvarlig søker påklager deler av vedtaket på vegne av tiltakshaver. Bakgrunnen for klagen er at klager mener det er urimelig at det de oppfatter som utbedringer av tidligere anlagte tiltak skal avslås.

Tiltakshaver aksepterer å fjerne boden som er oppført i LNF området. Klagen gjelder dermed avslag på 3 tiltak og disse er:

- Etablert trapp og rekkverk, samt platting på utsiktspunkt i forkant av hytte på GB 25/17
- Etablert trapp og bed bak hytte på GB 25/17
- Smijerns rekkverk langs etablert sti.

Relevante punkter i klagen - klagers punkter i *kursiv* skrift, med administrasjonens påfølgende kommentarer:

Det er tatt noen nye bilder, vedlagt med litt tekst, samt lagt den gamle reguleringsplanen på ett flyfoto. Dette for å forsøke å rettferdiggjøre oppussing av allerede etablerte tiltak ref. punkt 1 og 2.

De vedlagte flyfotoene gir en god oversikt over de aktuelle tiltakene. Nåværende eier, som har utført tiltakene, overtok eiendommene i 2009. Borøyaplanen ble vedtatt i 2005. Det har sånn sett aldri vært noen annen plan som har vært aktuelt, mens nåværende eier har eid eiendommene. Flyfoto nedenfor er fra henholdsvis 2014 og 2011. På disse flyfotoene fremkommer det ganske tydelig at det er gjort vesentlige endringer på den aktuelle eiendom.



Trapp og rekkverk i forkant av hytte:

Natursteinstrapp m. enkelt smijernsrekkverk opp til utsiktsplass er lagt skånsomt i terreng.

Trappen strekker seg ca. 12 meter ut i LNF og er tenkt til lettere adkomst til utsiktsplasser.

Utfordringen med dette er at det virker privatiserende og begrenser allmennhetens tilgang til å benytte arealet avsatt til LNF formål.

Gangsti, trapp og bed i bakkant av hytte.

Det er lagt en natursteintrapp innfelt i bedet, fra eng og opp til hytten, 3,5 meter ut i LNF.

Mal etablert når gml reguleringsplan gjaldt, da godt inn forbi. Bed er pusset opp og det har fått en steinkant nederst mot eng. Terreng noenlunde som opprinnelig. Fra 1-6 meter ut i LNF.

Mal etablert når gml reguleringsplan gjaldt, da godt inn forbi.

Når ansvarlig søker bruker ordet «mal» oppfatter administrasjonen det slik at søker mener tiltakene var etablert før ny plan ble vedtatt, og at det kun er utført reparasjoner/utbedringer. Administrasjonen kan vanskelig se at dette er rett. Ut fra ovenstående flyfoto fremkommer det tydelig at situasjonen har endret seg vesentlig fra 2011 til 2014. De tiltakene som nå er etablert ligger etter administrasjonens vurdering langt utenfor det man kan kalle

reparasjoner/utbedringer av tidligere etablerte tiltak. Dette er spesielt tilfelle når tiltakene etter gjeldende regler ligger i områder avsatt til LNF områder.

Rekkverk i grense mellom 25/146 og 25/148.

Sort, smijernslignende rekkverk i grenselinjen mellom de nevnte eiendommene. Formål er adkomst mellom eiendommene og til fellesbryggene på 25/150. Traseen begynner med en ca. 4 m høy kant og fortsetter over til skråning. Ikke trygt og ferdes uten rekkverk.

Med unntak av den første delen av rekkverket, som ligger innenfor byggeområde på GB 25/149, kan administrasjonen, ut fra flyfoto, vanskelig se at det er forbundet med stor fare å ikke ha rekkverk. Dette er uansett et friluftsområde og man kan vanskelig se for seg at man skal sikre med gjerde alle steder der det er farlige skrenter og kanter.

Det vises til klagen i sin helhet.

Administrasjonens konklusjon:

Klager mener det er gode grunner for å endre vedtaket på 3 av de avslåtte tiltakene. Det vises til at det har vært en eldre plan som ble opphevet i 2005 da kommunedelplanen ble vedtatt. Ut fra flyfoto fremkommer det imidlertid at det aller meste av de opparbeidede tiltakene er kommet til etter 2011, altså mange år etter at planstatus ble endret. Administrasjonen kan vanskelig se fra eldre flyfoto at det foreligger noen gode argumenter for å si at dette er snakk om oppjustering av tiltak som er etablert før planstatus ble endret.

Administrasjonen kan ikke se at klagen inneholder nye momenter eller opplysninger som ikke var kjent da saken ble behandlet 1. gang. Basert på ovenstående anbefaler administrasjonen at klagen ikke tas til følge og at saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader.

Vedlegg

- 1 Særutskrift Søknad om dispensasjon for diverse utførte tiltak- GB 25/149 og 25/17
- 2 Anke på avgjørelse i planutvalget - GB 25/17 og GB 25/149 - Østre Bastholmen
- 3 2. Ø Bastholmen m gml regplan i gult, nåværende stiplet rødt
- 4 3. Trapp syd m ny og gml reg grense inntegnet
- 5 4. Rekkverk nord sett fra vest
- 6 5. Rekkverk nord fra nord og bod fjernes