



MELAND KOMMUNE
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@fylkesmannen.no

Klageavgjerd i byggjesak – kai - gnr. 1, bnr. 73 - Flatøy - Meland kommune - tiltakshavar: Paal Mork Knudsen og Nina Kristin Helle

Fylkesmannen i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon til utviding av kai. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon til utviding av kai.

Vi viser til oversending datert 01.11.2019 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann til å gjere vedtak i klagesaka.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om utviding av kai på eigedom som er regulert til bustad og friluftsområde. Søknaden er grunnleggjande med at tiltaket har stor betydning for tiltakshavar, da med tanke på å få moglegheit til å bruke meir av arealet ved sjøen. Eksisterande kai er i dag liten og lite funksjonell. Ny kai vil gi betre tilkomst til sjø, og stigen i kaien gjer òg at tiltakshavar enkelt kan ta seg ned i båt eller kajakk. Ansvarleg søker meiner at eigedomen er ei «hustomt», som er privatisert, der allmenta ikkje har rett til å ferdast.

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 22.05.2019 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Utval for drift og utvikling gjorde 11.06.2019 følgjande vedtak:

” Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet friluftsområde, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner og frå byggeforbodet i strandsona, samt frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel, for utviding av eksisterande kai i samsvar med søknad journalført motteke 11.4.2019.

For grunnleggjande av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over.”

Vedtaket blei klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 05.07.2019. Klagaren peiker m.a. på at det ikkje skal vere kurant å gi dispensasjon frå plan som har vore gjennom omfattande prosess og er vedteken av kommunestyret. Strandsona på Flatøy er under sterkt utbyggingspress. Tiltaket vil



vere privatiserende i strandsona og vil ha negative konsekvensar for landskapsbilete. Vidare kan tiltaket ha uheldig presedensverknad, og har ikkje overvekt av fordelar.

Ansvarleg søkar har i brev datert 16.07.2019 gitt merknader til Fylkesmannen i Vestland sin klage. Det blir peika på at eigedomen er privat, og at Fylkesmannen ser bort frå private interesser. Kaien vil ikkje øydelegge svaberget, som uansett ikkje er egna for bading. Kaien vil betre tilkomst til sjø.

Utval for drift og utvikling behandla klaga 03.09.2019 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak. Dispensasjonsvedtaket ble gitt utsett iverksetting, fram til klagesaka er endeleg avgjort.

Fylkesmannen viser til dokumenta i saka.

Fylkesmannen i Rogaland sin vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagar har klagerett og at klaga er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Fylkesmannen sin kompetanse ved behandling av klagesaka går fram av fvl. § 34 andre ledd som lyder:

"Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret."

Oppføring av kai krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. § 20-2 jf. § 20-1. Kommunens skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med føresegn som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4 og pbl. § 1-6 andre ledd.

Kommunen har vist til at eigedomen ligg innanfor sone H810_6 i føresegn § 4.5 til KPA, som legg til grunn at det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy. Kommunen har så gitt dispensasjon frå plankravet, utan at vi kan sjå at tiltakshavar har søkt om dette. Fylkesmannen peiker på at kommunen ikkje har høve til å gi dispensasjon, utan at det har blitt søkt om dette. Plan- og bygningsloven § 19-1 «Søknad om dispensasjon» lyder:

«Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»

Ordlyden talar for at det må gå fram spesifikt at det blir søkt om dispensasjon. Dette er òg støtta av ordlyden i plan- og bygningsloven § 21-2 første ledd, som lyder:

«Søknad om tillatelse skal være skriftlig og undertegnet av tiltakshaver og søker. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. kapittel 19.»



Dispensasjonen kommunen har gitt frå plankravet er difor ikkje gyldig. Fylkesmannen vil likevel ikkje oppheve kommunen sitt vedtak fordi vedtaket blir gjort om på anna grunnlag.

Eigedomen er i reguleringsplan for Flatøy sør/aust, vedteken 15.10.1997, vist med føremålet bustad i vest, og friluftsområde mot sjøen. Slik Fylkesmannen forstår kommuneplanføresegnene pkt. 1.1 går kommuneplanen framfor reguleringsplanen sitt friluftsområde (FL_1), som vist i tab. 1. I kommuneplanen er heile eigedomen vist med føremålet bustad. Vi legg difor til grunn at tiltaket ikkje er i strid med arealføreområdet. Tiltaket er derimot i strid med kommuneplanen si byggegrense mot sjø og dermed i strid med byggeforbodet i strandsona.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vurderinga av om lovens vilkår for å kunne dispensere vil vere eit rettsbrukskjøn. Forvaltningslovas regel om å vektlegge det kommunale sjølvstyret kjem difor berre til bruk ved interesseavveginga om dispensasjon skal gis når lovas formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør "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". Fylkesmannen i Vestland gav negativ uttale. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttala følgande i Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242:

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. dispensereres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.

Hovudomsynet bak byggeforbodet i strandsona er å ivareta omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre felles interesser i strandsona. Det blir ført ein spesielt restriktiv praksis for dispensasjonar frå byggeforbodet i strandsona, særleg i områder som er under sterkt press.

I nærområdet er det allereie oppført fleire naust og kaier, og området er i betydeleg grad privatisert. Området er i tillegg vanskeleg tilgjengeleg for allmenta. Ei utviding av kaien vil likevel privatisere området i enda større grad, og vil ha ein negativ påverknad på naturlandskapet. Vidare er vi einige med Fylkesmannen i Vestland om at tiltaket kan føre til uheldig presedensverkand.

Fylkesmannen i Rogaland finn etter dette at tiltaket vil vesentleg sette til side omsyna bak byggeforbodet i strandsona, og at lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon ikkje er oppfylt. Vi kan heller ikkje sjå at dei private fordelane med å utvide kai er klart større enn ulempene tiltaket har



for allmenta. Fylkesmannen i Rogaland må difor gjere om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon til utviding av kai.

Vedtak:

Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak av 11.06.2019 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon til utviding av kai.

Klagen blir tatt til følgje.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Undheim
seniorrådgivar

Odd-Arild Holen
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
HILLEREN PROSJEKTERING AS	Skulebakken 2-4	5355	KNARREVIK
Nina Kristin Helle	Flatøyvegen 95	5918	Frekhaug