

Christen Lorentz Soleim  
Hans Tanksgate 4  
5008 BERGEN

Bergen, 06.05.2014

Meland kommune  
Postboks 79  
5906 FREKHAUG

**GBNR 1/63 – KLAGE PÅ ADMINISTRATIVT AVSLAG 105/2015 PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERT FRIMRÅDE VED SJØ FOR OPPFØRING AV MUR OG KAIANLEGG.**

**Undertegnede klager over følgende vedtak av 13.04.2015:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf Reguleringsplan for Flatøy sør/aust og plan- og bygningslova § 1-8 andre ledd, avslår Meland kommune søknad om dispensasjon for oppføring av mur, slipp, plutting, hengebrygge, landgang og flytebrygge på gbnr 1/63. For grunngjeving vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»*

**Meland kommunes vedtak begrunnes slik:**

Det opplyses at eiendommen gbnr 1/63 dels er regulert til fritidsboliger og dels til friluftsområde (FL1), og at dispensasjonssøknaden blir behandlet som søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, arealplankart og reguleringsbestemmelsene § 9 a) og b), samt det generelle byggeforbudet i strandsonen, jf pbl § 1-8. Det vises videre til at Fylkesmannen ved brev av 21.01.2015 har frarådet dispensasjon i saken bl.a. under henvisning til lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven § 19-2:

*«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100-meters beltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.*

Videre heter det i Fylkesmannens brev:

*«Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, andre områder der presset på areala er stort. Tiltak krev difor ei streng vurdering. Omsøkt tiltak ville privatisere strandsona og gjer moglegheitene for heilskapleg planlegging i området dårlegare. I dette tilfellet kan Fylkesmannen ikkje sjå at det finst grunnar for å fråvike byggjeforbodet i strandsona.*

*Vidare for å få dispensasjon etter PBL § 19-2 må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Fylkesmannen ser at omsøkte*

*tiltak har fleire fordelar for søkjar då Ålesundmuren vil stabilisere skråninga og hengebrygga og flytebrygga ville lette tilkomst til land frå båt. I vår vurdering vil vi vise til «spørsmål og svar til plan- og bygningsloven (plandelen) i regi av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I høve til vurdering av fordelar og ulemper i dispensasjonssøknader står det:*

*«Man må trekke inn en bredere vurdering av fordelene enn bare fordelene for den enkelte søker. Dette vil avhenge noe av hva det søkes dispensasjon fra. Ved en søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet vil sjelden fordelene for den enkelte alene oppveie ulempene for de offentlige interessene bak byggeforbudet.»*

*Fylkesmannen kan ikkje sjå at omsøkte tiltak vil gje vesentlege fordelar sett i eit samfunnsperspektiv. Eigedommen ligg i tillegg i eit område med stort byggjetrykk, og risikoen for presedensverknad er stor. Fylkesmannen rår difor kommunen i frå å gje dispensasjon for det omsøkte tiltak.»*

Meland kommunes begrunnelse for avslaget bygger stort sett på Fylkesmannens uttalelse og en befaring 13.04.2015, som har ført til følgende uttalelse:

*«Etter synfaring på eiendommen er det administrasjonen si oppfatning at tiltaket samla sett vil vere vesentleg i strid med reguleringsføremålet, og innebere ein klar privatisering av strandsona på eiendommen. Dette gjeld både fysisk privatisering ved oppføring av mur- og kaianlegg, men og ei sterk visuell privatisering av landskapsbiletet mot sjø. Tiltaket vil bidra til at eiendommen mot sjø i større grad vil fremstå som privatisert hageareal. Ein slik utvikling er lite ønskeleg i friområdet i strandsona generelt.»*

#### **Begrunnelse for min klage:**

Jeg viser til mine merknader av 28.03.2015 til Fylkesmannens uttalelse, gjengitt i avslagsbrevet av 13.04.2015 fra Meland kommune og vil i tillegg komme med følgende begrunnelse for min klage:

Det kommer i liten grad frem i saksfremstillingen som begrunner avslaget at den omsøkte muren (Ålesundmuren), slippen og plattingen som ønskes erstattet har stått der fra hytten var ny og lenge før området ble regulert. Vind, vær og bølger fra de store båtene som passerer like ved eiendommen, har ført til store ødeleggelse på anleggene, noe som bidrar til å gi eiendommen et forfallent preg i tillegg til at atkomsten til nøstet er vanskelig.

Når det gjelder begrunnelsen for søknaden om hengebrygge, landgang og flytebrygge, viser jeg til mine merknader til Fylkesmannens uttalelse der det bl.a. heter:

*«Atkomsten til hytten er meget vanskelig, den er bratt, steinete og alltid våt og sleip, noe som gjør at eldre og personer som er dårlig til bens ikke har tilgang til hytten. Jeg vil også peke på at Statens vegvesen i sitt brev av 29.10.2013 (vedlagt min søknad av 22.12.2014) blant annet uttaler «tilkomsten til eiendommen skjer via kulvert under E39. Kjørevegen inn i området er felles med gående og syklende. Dette er en lite gunstig løsning. Statens vegvesen ønsker ikke å øke trafikken på denne tilkomstvegen». Jeg vil derfor hevde at også samfunnsmessige hensyn er et argument for å tilrettelegge for atkomst til eiendommen via sjø.»*

Den vanskelige atkomsten til eiendommen og det faktum at det ikke er mulig for allmennheten å komme ned til eiendommen uten via den dårlige stien kommenteres ikke i

saksfremstilling, heller ikke det faktum at det ikke vil være mulig å komme sjøveien fordi man ikke kan legge til med båt. Jeg vil også tilføye at det ikke er mulig å komme til med båt mellom land og holmen som ligger utenfor, da det kun er nok vann ved flo sjø. Det er også svært vanskelig å legge til holmen med båt, på grunn av sterk strøm i området. Dersom jeg får bygge det omsøkte bryggeanlegget, vil de som ønsker å gå i land på holmen, kunne legge båtene sine ved bryggen da det ikke er min mening å privatisere strandsonen. Jeg inngår gjerne en avtale med kommunen om allmennhetens bruk av kaianlegget. Jeg vil derfor fortsatt hevde at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, også sett i et samfunnsperspektiv.

Når det gjelder faren for å skape uheldig presedens, kan jeg ikke se at den er til stede i dette tilfellet da eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet gjør at den sannsynligvis skiller seg ut fra de fleste eiendommer i området og de tilstøtende eiendommene stort sett har både nøst og bryggeanlegg.

Dersom det ikke er mulig å få omsøkte dispensasjon med hjemmel i PBL § 19-2, ber jeg om at min søknad om dispensasjon vurderes i forhold til PBL § 19-3 Midlertidig dispensasjon.

Jeg vil også be om at Utval for drift og utvikling foretar en befaring på eiendommen før klagen behandles, og at jeg får anledning til å være til stede da jeg er åpen for å redusere det omsøkte tiltaket dersom det er ønskelig fra utvalgets side.

Med vennlig hilsen



Christen Lorentz Soleim