



Christen Soleim

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/4581 - 15/7190

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
13.04.2015

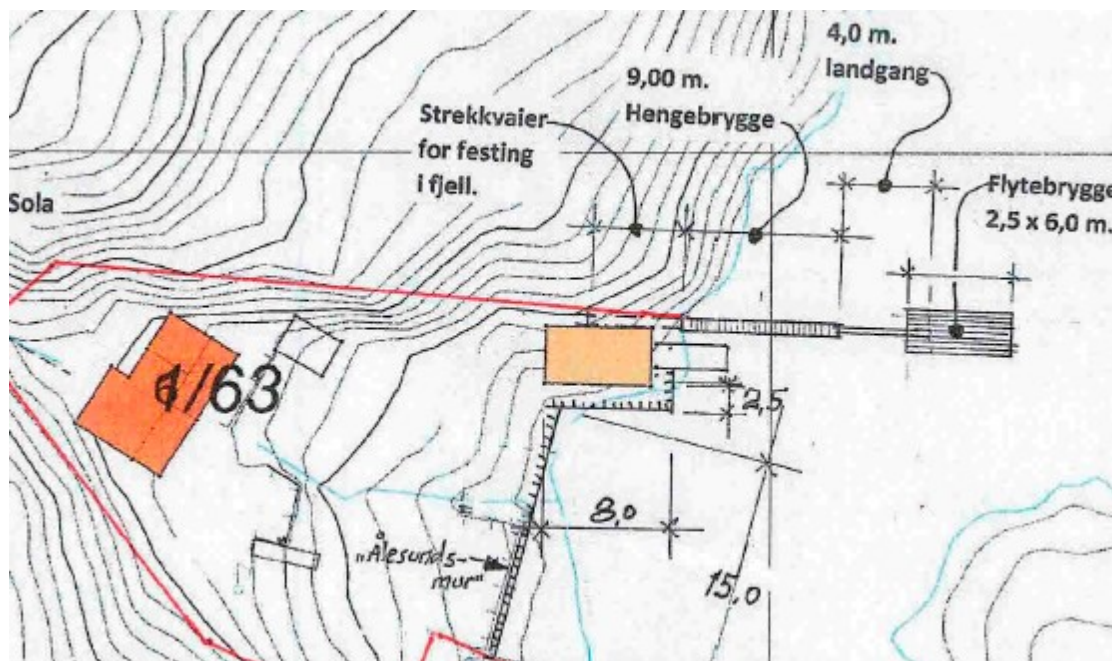
GBNR 1/63 - Avslag på søknad dispensasjon frå regulert friområde ved sjø for oppføring av mur og kaianlegg

Administrativt vedtak. Saknr: 105/2015

Saksutgreiing:

Christen Soleim, eigar av gbnr 1/63, har ved søknad journalført 23.12.2014 søkt om dispensasjon frå byggjeforbod i regulert friområde for etablering av mur, slipp, platting, hengebrygge, landgang og flytebrygge på eigedommen.

Tiltaka er vist slik i innsendt situasjonsplan frå tiltakshavar:



Dispensasjonssøknaden er grunngeve slik, jf skriv dagsett 22.12.2014:

«Tilkomsten til min eiendom foregår i dag primært over land. Det er ønskelig å begrense ferdselen fra parkering ved blandeverket og nedover mot hytten. Dette fordi det er dårlige parkeringsmuligheter i området og fordi trafikk fra hovedveien mot hytten også innebærer en sikkerhetsrisiko. Dette er også lagt til grunn av Statens vegvesen i vedlagte avslag på kjøp av Vegvesenets strandparsell. Alternativet er tilkomst via sjø. Det er i dag vanskelig å komme på land fra båt, på grunn av at området er steinete, det er mye strøm i sjøen og stor forskjell mellom flo og fjære. Etablering av hengebrygge og flytebrygge vil gjøre det betydelig enklere å komme på land fra båt, og gjøre tilkomst fra sjøen mye mer aktuell. På grunn av mye strøm i sjøen, og fordi området ligger like innenfor en holme, er det ikke alminnelig ferdsel i området rundt naustet per i dag. (Se vedlagte situasjonskart). Det er heller ikke mulig å passere på innsiden av holmen med båt, da det er altfor grunt på fjære sjø.

Når det gjelder etablering av Ålesundmur langs stien ned mot naustet, er muren tenkt etablert for å hindre utglidning av masser. Det har tidligere vært en natursteinsmur langs stien. Steiner fra denne er nå seget ut, slik vedlagte bilde viser. Den planlagte muren vil ikke bli høyere enn på nivå med dagens vei. Den vil følge veiens høyde og avta jevnt fra ca 2 m ved start i syd, og til 50 cm ved stopp i nord. Muren tenkes å være i flukt med den røde streken på vedlagte bilde.»

Tiltakshavar har ved søknad journalført 1.12.2014, søkt om løyve til tiltaka etter pbl kap 20. I søknaden med vedlegg kjem det fram relevant informasjon og kart- og illustrasjonsgrunnlag, og administrasjonen har gjennomgått og vurdert denne dokumentasjonen i samband med dispensasjonshandsaminga. Søknaden om løyve til tiltak etter pbl kap 20 vert handsama etter avklaring av dispensasjonsspørsmålet.

Vurdering:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 1/63 er ein ca 690 m² stor fritidseigedom som har eigedomsgrense til sjø. Det er oppført hytte og naust på eigedomen.

I *Reguleringsplan for Flatøy sør/aust* (arealplanid 125619971015) er eigedomen *dels* avsett til fritidsbusetnad og *dels* til friluftsområde (FL1). Reguleringsplanen for Flatøy sør/aust inneheld ikkje særskilt byggjegrænse mot sjø, men i høve til gbnr 1/63 er arealformålet i staden oppdelt i plankartet med eit byggjeareal og eit friluftsområde.

Alle delar av det planlagde tiltaket ligg i område regulert til spesialområde for friluft (friluftsområde FL 1) i planen. I dette området gjeld følgjande føresegn i reguleringsplanen, jf reguleringsføresegnene § 9 a) og b):

«Friluftsområda skal nyttast til rekreasjon og fritidsaktivitetar. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friluftsområde med mindre det er naudsynt for bruken av friluftsområda. [...]

For friluftsområde FL1, langs strandlinja, kan det ikkje oppførast naust. Kommunen kan gjere unntak for tomter som er utskilt til dette formålet, eksisterande naustrettar, planlagde naust på bustadeigedomar som går til sjø og for fortetting av eksisterande naustområde. Det kan likevel ikkje setjast opp naust som etter kommunen sitt skjønner er til hinder for fri ferdsel eller kan reduserer området sin verdi som rekreasjonsområde. Naust kan ikkje innreiast eller utformast slik at det kan nyttast til bustad eller fritidsbustad».

I tillegg gjeld det generelle byggjeforbodet i strandsona for denne delen av eigedomen, jf pbl § 1-8 andre ledd. Tiltaket ligg utanfor føremålsgrensa for fritidsbustad i reguleringsplanen, samt at Sivilombudsmannen i ei avgjerd frå 27.2.2015 (sak 2014/2809) har uttalt at byggjeforbodet i strandsona òg gjeld for eldre reguleringsplanar som ikkje har byggegrense mot sjø.

Dispensasjonssøknaden vert på denne bakgrunn handsama som søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, arealplankart og reguleringsføresegnene § 9 a) og b) , samt det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8.

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Tiltaket var nabovarsla 15.11.2014. Det er ikkje kome inne merknader i saka frå eigarane av dei varsla eigedomane gbnr 1/117 og 1/107.

Ved gjennomgang av saka vart administrasjonen merksam på at naboeigedomen gbnr 1/15 ikkje hadde vore varsla. Av plankartet går det fram at delar av tiltaket – landgang, hengebru og flytebrygge – kjem nærare enn 4 meter frå grensa mot denne eigedomen. Tiltakshavar vart orientert om nemnde ved epost av 7.3.2015. Ved epost journalført 8.4.2015 mottok kommunen signert samtykkeerklæring frå eigarane av gbnr 1/15 for plassering av tiltaket inntil 2 meter frå nabogrense.

Høyringsfråsegn:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 3.11.2014. Fylkesmannen i Hordaland har ved brev dagsett 21.1.2015 rådd i frå dispensasjon i saka. Mellom anna følgjande er opplyst:

Dispensasjon etter PBL § 19-2 kan ikkje gjevast dersom omsyna bak regelen det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. Vi viser til lovkommentar til plandelen av plan- og bygningslova § 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 strandsonerforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100-metersbeltet 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.

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 mogelegheitene for heilskapleg planlegging i området dårlegare. I dette tilfellet kan Fylkesmannen ikkje sjå at det finst grunnar for å fråvike byggjeforbodet i strandsona.

Og vidare:

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 Ålesundsmuren 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 ([http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-](http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/plan/planveiledere/sporsmal-og-svar-til-ny-plan--og-bygning/kapittel-19-dispensasjon-.html?id=597615)

[bygningsloven/plan/planveiledere/sporsmal-og-svar-til-ny-plan--og-bygning/kapittel-19-dispensasjon-.html?id=597615](http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/plan/planveiledere/sporsmal-og-svar-til-ny-plan--og-bygning/kapittel-19-dispensasjon-.html?id=597615)). I høve til verdsetjing 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 om 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.

Tiltakshavar har vore orientert om uttalen frå fylkesmannen og har hatt høve til å kome med merknader. Tiltakshavar har i brev dagsett 28.3.2015 opplyst følgjande:

«Jeg er kjent med at det skal svært mye til før Fylkesmannen anbefaler dispensasjon fra forbudet i pbl § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, men i dette tilfellet dreier det seg om tiltak som ikke vil forverre allmennhetens tilgang til strandsonen da hytten, og nøstet som tiltakene skal knyttes til, allerede står der, og terrenget på vestsiden av nøstet er bratt og utilgjengelig.

Jeg viser til min søknad av 22.12.2014 der fordelene for meg er opplistet. I tillegg til de skadene som vinterstormene har gjort på eiendommen, viser jeg til at blant annet hurtigruten og hurtigbåtene til Sogn, Sunnfjord og Nordfjord passerer eiendommen hver dag. Det betyr store bølger som slår mot nøstet og eiendommen for øvrig. Det betyr også at den nederste delen av eiendommen, fremstår som forfallen for turister som passerer med båt.

Når det gjelder flytebryggen som det søkes om, vil den gjøre det mulig å ha båter fortøyd til tross for de kraftige bølgene som hurtigruten og hurtigbåten skaper. 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 E 39. 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.

Jeg viser til ovenstående og understreker at de tiltakene jeg har søkt om ikke vil gå ut over allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen, og at tiltakene det søkes om stort sett er begrunnet i reparasjoner/opprustning av allerede eksisterende anlegg, noe som vil være av stor betydning for meg som eier uten at det vil gå ut over allmenhetens tilgjengelighet til sjøen. Også samfunnets interesser vil bli ivaretatt på en bedre måte ved at trafikken under E39 blir mindre og at eiendommen fremstår velholdt sett fra naboenes og turistenes side.»

Søknad til Bergen og Omland Hamnevesen (BOH):

Tiltakshavar har sendt inn kopi av søknad til BOH om løyve til tiltaket etter Lov om havner og farvann mv. Det ligg ikkje føre uttale frå hamnevesenet. Dispensasjonssøknaden kan handsamast etter plan- og bygningslova sjølv om tiltaket ikkje er godkjent av BOH. Før det eventuelt vert gjeve løyve til tiltaket etter pbl kap 20 må godkjenning frå BOH vere dokumentert.

Vilkår for dispensasjon og konkret grunngjeving:

Heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova § 19-2, jf pbl § 1-1.

Søknaden skal vurderast opp mot omsynet bak regelen det vert søkt om dispensasjon frå. I § 1-1 i plan og bygningslova heiter det m.a: Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.

Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak regelen det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge. Det skal også leggjast særleg vekt på statlege og regionale mål. Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom statlege eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Administrasjonen var på synfaring i saka 13.4.2015. På bakgrunn av inntrykka frå synfaring og opplysningane i saka elles, er det administrasjonen si vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt tiltak ikkje er oppfylt i saka.

I gjeldande reguleringsplan inngår omsøkte eigedom sitt areal mot sjøen i eit samanhengande friluftsområde som skal nyttast til «rekreasjon og fritidsaktivitetar», jf planføresegnene § 9 bokstav a. Reguleringsføresegnene stenger for oppføring av «bygg av noko slag» på denne delen av eigedomen. Føremålet med å forby tiltak i friluftsområdet må sjåast i samheng nettopp med føremålet med reguleringsplanen om å halde strandsona urørt som eit rekreasjons- og fritidsområde.

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

Når det gjeld tilkomst til sjø, meiner administrasjonen at tiltaket går mykje lenger enn det som er naudsynt for å sikre eigedomen forsvarleg og tenleg tilkomst til sjøen. Omsøkt kaianlegg vil strekke seg 10—15 meter ut i sjøen mot holme, slik at ferdselstilhøva mellom land og holmen vert vanskelegare.

Administrasjonen konkluderer på den bakgrunn med at tiltaket kjem i vesentleg strid med dei omsyna reguleringsplanen skal ivareta. Tiltaket kjem òg vesentleg i strid med omsyna bak pbl §§ 1-1 og § 1-8 andre ledd. Kommunen har etter ordlyden i pbl § 19-2 ikkje høve til å gje dispensasjon.

Sjølv om det ikkje er naudsynt for resultatet i saka, viser administrasjonen til at det heller ikkje ligge føre samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg eller arealdisponeringsmessig karakter som kan grunnge dispensasjon i saka. Fordelane med å gje dispensasjon vil soleis ikkje vere «klart større» enn ulempene i denne saka. Det er tvillaust at tiltaket ville ha gitt tiltakshavar betre tilkomst til sjø, men er ikkje tilstrekkeleg til å vege opp for dei klare samfunnsmessige ulempene ved tiltaket, jf ovanfor.

Administrasjonen legg til at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar i mot dispensasjon i saka. Plangrunnlaget er heilt tydeleg på at arealet ved sjøen skal haldast mest mogleg fritt for inngrep for å leggje til rette for rekreasjon- og friluftaktivitetar. Som nemnd har eigedommen både naust og tilkomst til sjø i dag, og dispensasjon som omsøkt vil svekke plangrunnlaget som styringsverktøy i framtida.

Vedtak:

«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, platting, hengebrygge, landgang og flytebrygge på gbnr 1/63. For grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Christen Soleim