

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 56/7, FA - L42	15/2180

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
92/2015	Utval for drift og utvikling	PS	17.12.2015

GBNR 56/7 - Klage over avslag på søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for utlegging av flytebrygge

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - utlegging av flytebrygge
førehandsuttale BOH

kart, bilde

Søknad om dispensasjon

Meland - Gnr 56 bnr 7 -

Uttale - Meland - Gnr 56 bnr 7 utlegging av flytebrygge

GBNR 567- Avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense i KPA for utlegging av flytebrygge

image001

56-7 1_1000

56-7 1_3000

Saksopplysningar:

Bakgrunn:

Øystein Greve og Heidi Rundhovde (her: tiltakshavar) har ved søknad journalført 24.8.2015 søkt om dispensasjon frå byggjeforbod på 30 meter avsatt i arealplankartet til kommuneplanen for oppføring av flytebrygge med lengde 12 meter og bredde 2,2 meter på gbnr 56/7.

I samband med handsaminga av dispensasjonssøknaden – og på bakgrunn av nabomerknadene i saka - gjorde administrasjonen tiltakshavar merksam på at flytebryggje som fellesanlegg mellom to eller fleire eigedomar innanfor rammene av føresegn 1.6.7 til kommuneplanen sin arealdel, ville kunne gjennomførast utan dispensasjon. Tiltakshavar har oppretthalde søknaden om dispensasjon utan endringar.

Meland kommune av slo tiltaket ved administrativt vedtak av 4.11.15, DS (delegert sak) 393/2015. Tiltakshavar har innanfor klagefristen på tre veker klaga på vedtaket ved epost journalført motteke 27.11.15. I klagen er følgjande gjort gjeldande:

«Vil med dette anke Dykkar avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense i KPA for utlegging av flytebrygge.

Om de har forslag om å redusere størrelse på brygge, eller ein annen plassering enn det me har søkt om, er me opne for forslag til dette. Brygga ligg klar på Osterøy. So vidt me kjenner til er det ikkje planer om å bygge hytter i dette området, og hytten på utsiden av oss og den på innsiden, har begge flytebrygger og kai. Hytten over / bak oss har kai på innsiden, der det er mykje mindre vær / vind.

Hein Rune Tøsse som er noverande eigar av gbnr 56/9, her ser eg ikkje heilt kor på sin tomt han har plass å bygge hytte om grense frå sjø på 30 meter skal overholdes. Så slik eg ser det vil det aldri bli bygd noko hytte på denne tomten. Hein Rune Tøsse arvet denne tomten av sin far som har hatt tomten siden ca 1968/69. Ser ikkje at det kan gies dispensasjon for ein fast grunn / hyttebygg mindre enn 30 meter frå sjø, når ei flytebrygge som kan flyttes, om det kreves, ikkje får dispensasjon.

Og å søke om fellesanlegg sammen med gbnr 56/9 er ikkje noko tema for oss, då her er diverse familieintriger, som eg ikkje vil komme nærmere inn på her og no. På dette grunnlag ber eg Dykk om å revurdere Dykkar avslag om utplassering av ei flytebrygge slik at me i framtida kan nytta denne perla av ein holme uavhengig av vær og vind. Og samtidig ha mulighet å ta imot andre båtreisende på ein forsvarleg måte. Håper de bruker litt sunn fornuft, og ikkje berre bruker paragrafer, og Hein Rune Tøsse sin klage som grunnlag for eit nytt avslag.

Skulle det vise seg at Tøsse ein gang i fremtiden bygger hytte på sin tomt, hvilke me ikkje ser kjem til å skje, skal me heller fjerne flytebryggen igjen. (då kjem me nok samtidig til å selge vår hytte).

De er hjertelig velkomne på synfaring om det kan hjelpe vår sak».

Tiltaket er elles skildra gjennom søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kap 20, sjå vedlegg til føreliggjande saksframstilling. Denne søknaden vert ikkje handsama før det ligg føre endeleg vedtak i dispensasjonssaka.

Vurdering:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 56/7 er ein 1299 m2 stor uregulert bygd fritidseigedom som grensar til sjø. Det er oppført hytte og kai på eigdommen. I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er eigdommen vist som område for bygg og anlegg i kategorien «noverande fritidsbustad». Det følger av arealplankartet og i føresegnene til KPA punkt 1.6.4 ei byggegrense mot sjø på 30 meter.

Tiltaket treng difor dispensasjon frå byggegrensa i kommuneplanen for forbod om tiltak nærare denne, jf pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen). Omsyna byggegrensa ivaretek er i all hovudsak samanfallande med omsyna bak pbl § 1-8, med unntak av at forbodet er regulert av byggegrense satt i kommuneplanen 30 meter frå sjø.

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Tiltaket var nabovarsla 22.7.2015. Det er komen merknader i saka frå eigar av gbnr 56/9, merknaden er grunngjeve slik:

«Vi har mottatt varsel om utplassering av flytebrygge i stål ut frå eksisterende kai, tilknyttet

Runhovdes hyttetomt 56/7. Denne er beregnet til 12x2,2 m. Etter vår vurdering vil denne stålkonstruksjonen kunne forringe verdien på tomt nr 56/9, om ikkje vi får same vilkår for framtidig flytebrygge ala den som nå er planlagt. Vi tenker å bygge hytte på tomt 56/9 innen få år. Ut fra dette forventer vi at dere tar med i vurderingen at same vilkår legges til grunn når vi om få år søker om løyve til å bygge lignende konstruksjon, eller anlegg, for vår hyttetomt 56/9. Motsatt protesterer vi på anlegget som Rundhovde har søkt løyve til å bygge på tomt nr 56/7».

Søkjjar har kommentert merknaden 7.9.2015: «Dersom eigar av nabotomt 56/9 ønsker flytebrygge/kai på sin tomt må vel han søke om dette på lik linje som oss».

Høyringsfråsegn:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 8.9.2015. Fylkesmannen i Hordaland har ved brev dagsett 30.9.2015 rådd frå dispensasjon i saka. Mellom anna er følgjande opplyst [utdrag]:

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. 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 strandsone forvaltning. 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.

Dispensasjonssøknaden blir grunnlagt ved at ei flytebrygge vil lette og trygge tilkomsten i dårleg vår. Vi har forståing for at dette er ønskelig, men fordelane vil ikkje vere større enn den negative verknaden på strandsona. Vi viser til «spørsmål og svar til plan- og bygningsloven (plandelen)» i regi av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet. I høve til verdsetjing av fordelar og ulemper i dispensasjonssøknadar står det at:

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.

Det er allereie ei brygge på tomta, og vi meiner at tiltaket vil føre til ytterlegere privatisering av strandsona. Utlekking av brygge her kan også føre til presedens for seinare søknader i området og i kommunen elles. Eigarane på nabotomta har allereie no signalisert at dei og vil ha ei brygge.

I dette tilfellet vil ei utlegging av brygge setje strandsoneinteresser til side utan ei klar overvekt av fordelar sett i eit samfunnsperspektiv. Vilkåra for å gje dispensasjon er derfor ikkje innfridd, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon i saka».

Vurdering i klageomgangen:

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.

Ordlyden i § 19-2 krev som vilkår for dispensasjon at omsyna bak regelen det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, ikkje må bli sett vesentleg til side som følgje av dispensasjonen. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom statlege eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden under føresetnad av at uttalen er konkret og sakleg grunnitt.

Klagen inneheld ikkje avgjerande nye opplysningar som endrar administrasjonen si vurdering av vilkåra for å gi dispensasjon. Kommuneadministrasjonen sitt avslag er grunngeve på følgjande måte, jf vedtak dagsett 4.11.15:

«På bakgrunn av eksisterande kai på eigedommen og opplysningar i saka elles, er administrasjonen si vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt, ikkje er oppfylt i saka.

Kommuneplanen sine føresegner for bryggjer i direkte tilknytning til eksisterande fritidsbustader åpner for oppføring av flytebrygge utan dispensasjon dersom det blir bygd som fellesanlegg. Det vert vist til punkt 1.6.7 i føreseggen til kommuneplanen:

'På areal med direkte tilknytning til eksisterende fritidsbustader er arealformålet i plankartet og føresegner om byggegrense mot sjø etter pbl. § 1-8 ikkje til hinder for utlegging av flytebrygge som fellesanlegg på inntil 15 m², med maksimal breidde på 3 m.'

Føremålet med å åpne for utlegging av flytebrygge i fellesanlegg er for å unngå mange småtiltak og ytterlegare privatisering i strandsona. Vidare legg kommuneplanen til rette for at det i området på Havrøy kan etablerast flytebrygge gjennom ei felles og god planlegging som gjer det mogeleg for fritidseigedommane å kunne lettare leggje til med båt.

På omsøkt eigedom er det alt etablert ein kai og administrasjonen er samd i høringsfråsegna frå Fylkesmannen i Hordaland om at utlegging av flytebrygge vil føre til ytterlegare privatisering av strandsona, og kan vidare føre til presedens for seinare søknader i området og kommunen. Kommuneplanen er nyleg godkjent og det vil vera uheldig å dispensera frå denne.»

Det vert vist til vedtaket av 4.11.2015 i sin heilskap.

Administrasjonen legg til at styring av arealbruken i kommunen ikkje bør endrast som følgje av at ulike hytteeigarar ikkje ønskjer eller klarer å samarbeide om felles tiltak i samsvar med kommuneplanen. Administrasjonen tek desse opplysningane til orientering, men meiner at dei ikkje er relevante ved vurdering av dispensasjonsspørsmålet. Det er heller ikkje kommunen sin rolle å prosjektere tiltak for einskilde hytteeigarar, men orientere om regelverk og å handsame søknader. Det har administrasjonen gjort i denne saka.

Administrasjonen finn det ikkje godtgjort at fordelane ved å gi dispensasjon i denne saka vil vere klart

større enn ulempene, jf. det andre grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon i pbl. § 19-2. Vilkåret skal etter ordlyden i lova og lovgjevar sin intensjon praktiserast strengt.

Administrasjonen vurderer dertil at fordelane som er gjort gjeldande gjennom søknad og klage i all hovudsak vil kome tiltakshavar til gode, medan lova sitt utgangspunkt er at det må liggje føre fordelar av meir objektiv plan- og arealdisponeringsmessig karakter.

I klagen vert det òg gjort gjeldande at dispensasjonar i denne saka ikkje vil vere egna til å skape uheldige presedensverknadar for tilsvarande sakar, ettersom plasseringa og tilgjenga til den omsøkte eigedomen skil seg ut frå dei fleste eigedomar i området. Administrasjonen er ikkje naudsynleg samd i denne utsegna, men legg uansett til grunn at omsynet til presedensverknadar må vurderast i ein større samanheng, og ikkje avgrensa berre til eigedomane i det aktuelle området.

Avslutningsvis finn administrasjonen grunn til å opplyse at avslaget i saka ikkje er grunngjeve ut frå innhaldet i nabomerknaden frå eigar av gbnr 56/9, ut over at merknaden synleggjer godt at dei vedtak kommunen gir vil kunne få verknad i seinare saker. Avslaget byggjer på ei konkret vurdering av vilkåra for dispensasjon i plan- og bygningslova § 19-2. Påstand frå nabo knytt til verdireduksjon er det ikkje lagt vekt på.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal tiltakshavar varslast og vil ha høve til å påklage vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Det kan ikkje setjast i verk tiltak før dispensasjon og løyve etter pbl kap 20 ligg føre.

Framlegg til vedtak:

"Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 27.11.15 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 4.11.2015, sak 393/2015, vert omgjort. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd."

Utval for drift og utvikling - 92/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

"Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 27.11.15 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 4.11.2015, sak 393/2015, vert omgjort. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd."

