

# Saksframlegg

<b>Saksnr:</b>	<b>Utval:</b>	<b>Dato</b>
	Utval for drift og utvikling	25.10.2016

Sakshandsamar:	Tenesteområde Plan, utbygging og kommunalteknikk	Marianne Aadland Sandvik
Avgjerslemynde:	Sak Id: 16/1309	Klassering:

## **GBNR 51/60 - Klage på avslag om søknad om dispensasjon for utlegging av flytebryggje frå eksisterande steinkai - Landsvik**

### **Saksopplysningar:**

#### Tiltak:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 har Og arkitekter AS v/Harald Vaardal-Lunde, på vegne av tiltakshavar Egil Landsvik, søkt om løyve til utlegging av flytebryggje frå eksisterande steinkai på gbnr. 51/60 på Landsvik, jf. søknad m/vedlegg journalført motteke 11.5.2016.

Saman med søknad om utlegging av flytebryggje vart det søkt om dispensasjon frå Reguleringsplan for Naustvika på Landsvik, planid: 125620021218, ettersom omsøkt sjøareal er sett av til friluftsområde i sjø.

Situasjonskart og teikning vedlagt søknaden som viser tiltaket ligg som vedlegg til sakspapir.

#### Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 11.8.2016 vart søknad om dispensasjon frå Reguleringsplan for Naustvika på Landsvik avslått. Avslaget vart klaga på av Og arkitekter AS v/Harald Vaardal-Lunde, på vegne av tiltakshavar Egil Landsvik, i klage journalført motteke 12.9.2016.

Klaga vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

#### Nærare om innhaldet i klaga:

Klage journalført 12.9.2016 er i all hovudsak grunngjeve med behov for tilgjenge til sjø. I dag har ein problem med å leggje til den eksisterande steinkaien ved fjære sjø, og høgda på kaien gjer tilkomsten vanskeleg særleg for barn og eldre.

Vidare er den grunngjeve med at brygga ikkje vil vere skjemmande, framand eller til hinder for naboar eller for ferdsel i sjø.

Administrasjonen viser til klaga i si heilhet.

### **Vurdering:**

Lov- og plangrunnlag – rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

Omsøkt sjøareal er gjennom Reguleringsplan for Naustvika på Landsvik avsett til formålet «friluftsområde i sjø». Tilkomstveg og kai er regulert til formålet «Privat veg».

Reguleringsplanen opnar ikkje for flytebrygge ved eksisterande kai på gbnr 51/60, og tiltaket krev difor dispensasjon som omsøkt.

Nabovarsling:

Dispensasjonen og søknad om løyve til tiltak blei nabovarsla 19.4.2016 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormynde for uttale. Kommunen har motteke uttale frå Fylkesmannen i Hordaland ved brev av 15.6.2016. Fylkesmannen har uttalt at dispensasjon som omsøkt vil innebere fare for presedens og kan undergrave reguleringsplanen som styringsverktøy. Kommunen blir rådd til å vurdere endring av reguleringsplanen som alternativ til dispensasjon.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Administrasjonen skreiv følgjande i avslag datert 11.8.2016:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet i reguleringsplanen og ikkje blir «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

I friluftsområde skal friluftsliv gå framfor anna bruk. Reguleringsformålet «friluftsområde i sjø» skal verne omsyn som har slektskap til omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8. Byggjeforbod i strandsona er gitt ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Meland kommune har tidlegare handsama søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge (2,5 m x 7 m + landgang 2 m) ved eksisterande brygge, arkivsakid 09/1586. Kommunen gav den gangen dispensasjon, men Fylkesmannen i Hordaland klaga på vedtaket.

Ved endeleg avgjerd av settefylkesmann (Fylkesmannen i Rogaland) gjennom vedtak av 14.9.2011, blei klagen tatt til følgje og tiltaket avslått. I grunngjeving for vedtaket vurderte Fylkesmannen i Rogaland saka slik:

«Fylkesmannen meiner at ei flytebryggje av ein slik storleik som omsøkte vil innebere ei forringing av natur- og friluftsinnteressene i sjøområdet. Bryggja vil innebere eit inngrep i landskapsbiletet og den vil framstå som eit privatiserande element i strandsona. Bryggja vil klart vere i strid med reguleringsføremålet og dei offentlege interessene i området vil verte skadelidande. Fylkesmannen vil i samband med dette vise til at det dei seinare åra er kome

klåre føringar frå sentrale myndigheter om handheving av ein strengare dispensasjonspraksis i strandsona. Fylkesmannen meiner at søkjar sitt behov for å leggje til med båt må kunne løysast ved eksisterande pir. Eit løyve ti denne saka vil også kunne skape uheldig presedensverknad. Vi vil påpeike at reguleringsplanen har tatt konkret stilling til arealdisponeringa i området, og at ein av den grunn skal vere varsam med å dispensere. Dersom kommunen ynskjer etablering av fleire bryggjer i området, bør dette skje ved ei planendring og ikkje ved at det blir gjeve enkeltvis dispensasjonar. Det kan heller ikkje utelukkast at bryggja vil gjera båttrafikken i området vanskeleg».

Etter pålegg om fjerning og tvangsmulkt frå Meland kommune, arkivsakid 14/1052, blei flytebrygga fjerna i mars 2014.

Kommuneadministrasjonen var på synfaring på staden 10.8.2016 og har gjort ei ny vurdering av søknaden på bakgrunn av grunnngjevinga i søknaden og opplysningane i saka elles. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre avgjerande nye opplysningar eller moment som gir grunn til å vurdere tiltaket annleis i høve til vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova frå 2010. Åtgangen for kommunane til å gi dispensasjon blei stramma inn gjennom vedtaking av ny plan- og bygningslov som trådde i kraft 2010. Vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er strengare enn pbl (1985) § 7 («særlige grunner»), som søknaden i 2009 blei vurdert i høve til.

På bakgrunn av inntrykka frå synfaring meiner administrasjonen at dispensasjon i saka vil kunne gi grunnlag for presedens. Naustvika framstår allereie delvis privatisert gjennom eksisterande naust- og kaianlegg, men det er eit klart potensiale for ytterlegare søknader om flytebrygger i planområdet. Ei slik utvikling er i strid med planformålet og bør vere planstyrt gjennom eventuell endring av reguleringsplan. Gjennom reguleringsplanen er omsynet til friluftsliv og inngrepsfri strandsone gitt forrang framom andre omsyn som til dømes enkel tilkomst til sjø for eldre. Dette er ein argumentasjon som kan gjerast gjeldande i nærast alle saker som gjeld inngrep i strandsona gjennom utlegging av flytebrygger, bygging av kaianlegg mv.

Vedtak om dispensasjon med ei slik grunnngjeving vil lett kunne undergrave reguleringsplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om endring av reguleringsplanar, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008) s 242.

Administrasjonen vurderer at dispensasjon som omsøkt kjem i vesentleg konflikt med omsyna bak arealformålet friluftsområde. Kravet om «klart større» fordelar enn ulemper ved dispensasjonen er heller ikkje oppfylt. I tillegg har sektormynde uttalt seg negativt til dispensasjon, noko som i utgangspunktet tilseier at kommunen ikkje bør gi dispensasjon.

Det er administrasjonen sitt ansvar å fremje forslag til vedtak som er gyldige og i samsvar med aktuelt rettsgrunnlag, slik at kommunen treff gyldige vedtak i samsvar med gjeldande rett og lovgjevars intensjon. Etter gjennomgang av klaga er administrasjonen framleis av den oppfatning at tiltaket vil vere vesentleg i strid med omsyna bak arealformålet friluftsområde i sjø. Saka vil i tillegg vere eigna til å skape presedens som rettessnor for seinare avgjerder i liknande saker.

Noko ytterlegare grunngeving til dispensasjonsspørsmålet frå administrasjonen si side kan ein ikkje sjå at det er grunnlag for. UDU må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormynde varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune.

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 12.9.2016 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 11.8.2016, sak 274/2016, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksugreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

**Vedlagte saksdokument:**

Avslag - GBNR 51/60 - Søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge	82421	20.09.2016
kart og teikningar	73481	20.09.2016
Klage på avslag av søknad om dispensasjon vedr utlegging av flytebrygge - GBNR 51/60	85517	20.09.2016
Gbnr 51-60 situasjonskart	89159	17.10.2016