



Jørn Johannessen
Lokketona 37
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/874 - 17/15023

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

Dato:
21.07.2017

Avslag - GBNR 57/3, Sætrevik - Søknad om dispensasjon frå LNF og byggeforbod i strandsona for oppføring av naust

Administrativt vedtak. Saknr: 209/2017

Tiltakshavar: Jørn Johannessen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon, jf (pbl) § 19-2

SAKSUTGREIING:

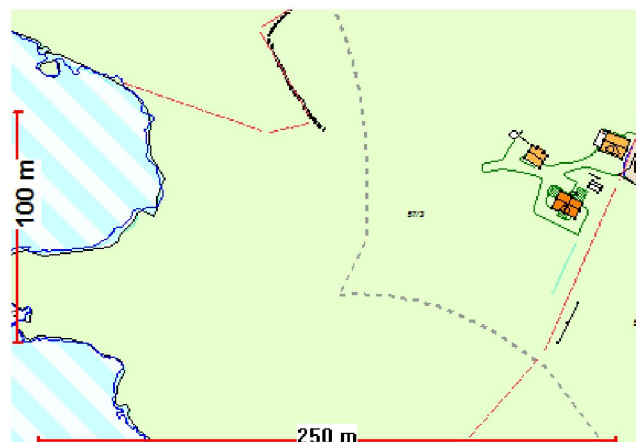
Tiltak:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2, jf § 19-1, har Jørn Johannessen søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av naust på gbnr 57/3. Det er søkt om dispensasjon både frå arealformålet LNFR og byggeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8.

Utsnitt av situasjonsplan vedlagt søknad:



Utsnitt av KPA over ortofoto (oversikt):



Søknaden om dispensasjon blei journalført motteke 06.04.2017. Dispensasjonssøknaden var komplett ved mottak av tilleggsmerknader frå til tiltakshavar 06.07.2017.

Det er vidare søkt om løyve til tiltak utan ansvarsrett for oppføring av naust med storleik 39,90 BYA og topp mønehøgde 6,0 meter. Denne søknaden blir behandla etter avklaring av dispensasjonssøknaden, men tiltakshavar har opplyst at naustet vil bli endra slik at det ikkje kjem i konflikt med føresegn 1.6.14 til KPA, som gjeld storleik, høgde og utforming av naust generelt i Meland kommune.

Søknaden om dispensasjon:

Det er i skriv datert 13.03.2017 frå føretaket Byggm. Steinar Thunold, som representerer tiltakshavar, søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA). Søknaden er i korte trekk grunngitt slik:

- Tiltakshavar har oppgradert garden og er i ferd med å bygge nytt våningshus. Når huset er ferdig vil tiltakshavar busette seg på eigedomen.
- Garden har ikkje naust til oppbevaring av fiskeutstyr og båt. Avstandar frå løe til sjø er for lang til å frakte utstyret fram og tilbake.
- Fiske kan vere ein del av attåttnæring til landbruket, men det føreset moglegheit for hensiktsmessig oppbevaring av utstyr.
- Fordelane med tiltaket er større enn ulempene og dispensasjon vil ikkje danne presedens for liknande saker i framtida.
- Plankrav blir ikkje sett til side ved godkjenning.
- Tiltaket gir ikkje negative konsekvensar for omliggande private eller offentlege interesser.

Det blir vist til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

VURDERING:

Nabovarsling og privatrettslege tilhøve:

Tiltaket blei nabovarsla 14.03.2017 utan merknader jf pbl § 21-3.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga ved høyringsbrev datert 16.05.2017. Det er ikkje motteke merknader frå fylkeskommunen.

Ved uttale datert 19.05.2017 har Fylkesmannen i Hordaland rådd frå dispensasjon. Rådet er i korte trekk grunngitt slik:

- Omsynet til å ikkje svekke kommuneplanen som styringsverktøy.
- Omsynet til å hindre nedbygging av LNFR-områda i kommunen.
- Omsynet til å verne strandsona i Meland kommune, som er vurdert til å ha eit særleg stort press på areal og kor byggeforbodet i strandsona skal praktiserast strengt.
- Det er ikkje naust i området kor naustet er planlagt, og utbygging vil soleis punktere eit større ubygd område ved sjø.

- Sjølv om eit naust er å rekna som eit uthus vil utbygging i seg sjølv kunne privatisera området og gjera det vanskelegare for allmenta å bruke området.
- Framfor å opna nye område for utbygging bør ein samla utbygging i ein planprosess der større område blir vurdert samla.
- Dispensasjon i denne saka vil kunne danne presedens for seinare søknader om utbygging av naust i LNFR-områda.
- I den søraustre delen av Buhelrevika er det registrert ein lokalt viktig naturtype, strandeng og strandsump der fleire ulike artar er registrert. Området har tidlegare vore beita, men er no i attgroing. I følgje naturbase er storleiken på dette området 1,2 daa. Utbygging vil kunne vere negativt for denne naturtypen.
- I følgje markslagskartet (AR5) frå NIBIO (Norsk Institutt for Bioøkonomi), er arealet registrert som innmarksbeite, slik at ei utbygging av arealet òg av den grunn vil vere negativt.

Tiltakshavar har hatt høve til å uttale seg til Fylkesmannen sin uttale og har gjort dette gjennom eposter sendt 28.06 2017 og 06.07.2017. I korte trekk har tiltakshavar gjort gjeldande:

- Strandsona på Vestlandet bør ikkje samanliknast med resten av landet. Vestlandet er i aukande grad utsett for mykje meir regn, vind og uvær.
- Hjeltefjorden, som ligg like ved gbnr 57/3, fører med seg mykje avfall. Dette skuldast oljerelatert næring i Øygarden og stor båttrafikk. Mykje av avfallet er nytt, men òg gamalt avfall som er tildekt av sand, gras og tang. Gjerne 60-70 store plastsekkar med avfall i løpet av våren. Dette er ulemper som kjem saman med det å ha eigen eigedom med strandline og sjøtilkomst.
- Det har vore ein stor jobb å sette i stand denne landbrukseigedomen. Oppgradering av bygningar, rydding og investeringar i kulturlandskapet, drenering med vidare. Det offentlege burde støtte denne satsinga på eigedomen.
- Det vil bli mykje enklare å halde strandsona pen og ren for alle som vil ferdast der om ein kunne ha reiskap og båtutstyr tilgjengeleg i naustet. Det er mykje slit å få dette opp til veg slik situasjonen er i dag. Frå naustet kunne tiltakshavar enkelt frakte avfall i båt til Sætrevik kai, kor det er plassert avfallskonteinrar eller i tilhengar til gjenvinning på Mjåtveit.
- Situasjonen i dag er slik at det ikkje er moglege å ha båt liggande ute eller på land på grunn av mykje dårlig vær. Ein skulle tru at dette skulle vore mogleg når ein eig ein landbrukseigedom med tilkomst til sjø.
- Om tidlegare eigarar hadde hatt betre økonomi, ville det nok vore naust på staden allereie.
- Tiltakshavar har forsøkt å kjøpe naust i det etablerte naustmiljøet i Sætrevik, men det er ikkje noko for sal.
- Med så store investeringar som allereie er gjort på eigedomen, har tiltakshavar ikkje økonomi eller moglegheit til å utarbeide reguleringsplan for fleire naust. Oppføring av 3-4 naust på gbnr 57/3, ville heller ikkje vore ønskeleg av estetiske grunnar.
- Oppføring av naust som omsøkt vil auke moglegheitene for at allmenta kan bruke området, ikkje minske denne. Det er ikkje nokon som vil ankre opp i eit område med mykje søppel. På dei 10 åra tiltakshavar har eigd eigedomen er det berre 1 gong det er observert at ein familie har nytta plassen.
- Oppføring av naust vil ikkje redusere beitemark. I samband med framføring av godkjent avlaup blir området rydda og tilrettelagt for meir innmarksbeite. Areal er allereie opparbeida og sådd til. Skog blir kontinuerlig rydda.
- Arts- og miljø mangfald er meir trua av forureining enn oppføring av naust.
- Eit naust vil ha stor verdi for grunneiger og deira utvida familie med barn og barnebarn. Desse er med på strandrydding, fiske og bading. Oppføring av naustet vil legge til rette for ein aktiv bruk av

strandsona og naturen. Enklare tilkomst til sjø etter kvart som ein blir eldre er òg ein fordel. Det lettar tilgangen til båt og reiskap og gir moglegheit for sikring av verdiar mot tyveri og naturkrefter.

- Tiltakshavar har tatt vare på skifertaket på det gamle våningshuset som har blitt rive. Skifertaket ønskjer ein å nytte som tak på omsøkt naust. Naustet vil bli oppført heilt i tråd med plan- og bygningslova og med farger som høyrer til i eit slikt miljø. Naustet skal plasserast på ein naturleg plass tett mot fjell og vegetasjon. Det vil ikkje vere til hinder for nokon.

Planstatus:

I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er omsøkt eigedom vist som LNFR- område (landbruks-, natur- og friluftsområde, samt reindrift). Det gjeld eit generelt forbod mot byggetiltak i LNFR-områda som ikkje har tilknytning til naudsynt landbruksnæring basert på gardens ressursgrunnlag. Det gjeld vidare eit generelt forbod mot byggetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf pbl § 1-8. Byggegrensa mot sjå følgjer i Meland kommune av arealplankartet til KPA. Tiltaket krev difor dispensasjon som omsøkt.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet LNFR og byggeforbodet i strandsona må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga skal det 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.»

Generelt vil dispensasjonar kunne undergrave arealplanar 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 kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

Gjennom pbl. av 2008 blei heimelen til å gi dispensasjonar frå offentlege planar betydeleg innskrenka. Denne kursendringa gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekte arealformål, jf. m.a. følgjande uttale frå lovgivar 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."

Heimelen til å dispensere frå arealplanar – som alternativ til ny planprosess – er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje blei teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for den gjeldande arealplanen. Den klåre hovudregelen er likevel at endringar i ein vedteke arealbruk må skje gjennom ny planprosess og ikkje ved stykkevis fråvik av planar gjennom dispensasjonar. Kommuneplanen i Meland er nyleg vedteke etter ei omfattande planprosess. Det er viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar gradvis mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen.

Omsyna bak LNFR-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Byggeforbodet i strandsona er vedteke av lovgivar ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Til dømes vere friluftslivinteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevaras som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen 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 område med stort utbyggingspress.»²

Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som den ligg i eit område med stort utbyggingspress. Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Vidare vil spreidde og tilfeldige punktinngrep i strandkanten og sjøen, i eit område der kommunen har bestemt at kvalitetar som friluftsliv skal vektleggjast, kunne gi negative landskapsverknadar.

Administrasjonen viser også til at området på land i prinsippet er eigna for utnytting av allmenta, slik at tiltaket objektivt sett vil kunne verke privatiserande og hindre allmenta si utøving av friluftsliv langsmed sjøen. Oppføring av naust vil i seg sjølv kunne vere privatiserande, samt at eit slikt tiltak erfaringsmessig vil kunne auke presset mot etablering av ytterlegare privatiserande anlegg som flytebrygge og kai. Sistnemnde er ikkje aktuelt no, slik at føreliggjande avgjerd er gjort etter ei vurdering av naustet isolert.

I tillegg har Meland kommune nyleg teke stilling til arealbruken langs sjøen ved revisjon av kommuneplanen. Ein dispensasjon vil dermed kunne skape presedens for liknande saker i kommunen og undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

Det følgjer av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør dispensere når «[e]n direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.» I dette tilfellet har Fylkesmannen uttalt seg negativt om den omsøkte dispensasjonen, og rår ifrå dispensasjon for oppføring av naust. Uttalen er konkret og saklig grunnlagt.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsyna som ligg bak byggeforbodet i strandsona og utlegging av arealet til LNFR-formål vil bli «vesentlig» sett til side dersom det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på at det omsøkte tiltaket vil punktere eit ubygd område i strandsona, at det vil virke privatiserande, at kommunen nyleg har teke stilling til arealbruken, og at eit løyve vil kunne skape presedens.

Grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Vi finn det då som utgangspunkt ikkje naudsynt for å grunngi vedtaket nedanfor å vege fordelane og ulempene ved å gi dispensasjon. Likevel opplyser administrasjonen at det ikkje synast å vere påvist «klart større» fordelar enn

² Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2

ulemper gjennom søknaden. I forarbeida til lova er det presisert at veginga av fordelar og ulemper skal bygge på ei objektiv vurdering. Ved ein slik vurdering er det først og fremst samfunnsmessige omsyn og fordelar /ulemper av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast. Individuelle forhold bør normalt ikkje ha avgjerande betyding. Omsynet til forureining/opprydding av strandsona må løysast på alternative måtar som ikkje inneber privat nedbygging av strandsona.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 11-6 søknad frå Jørn Johannessen, journalført 06.04.2017 om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av naust i område avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR) og byggeforbodet i strandsona på gbnr 57/3, Sætrevika i Meland kommune. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga 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. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer.

Gebyr for sakshandsaminga blir 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 blir kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.