

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-1/73, FA-L42	19/856

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
72/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

GBNR 1/73 - Klage på dispensasjon for utviding av eksisterande kai - Flatøy

Vedlegg:

GBNR 1/73 - Søknad om dispensasjon for utviding av eksisterande kai - Flatøy

Rammesøknad

Rammesøknad for GBNR 1/73

Følgeskriv

Søknad om tiltak i sjø

Nabovarsel

Kart, teikningar og foto

Gjennomføringsplan og ansvarsrett

19_85498-2Svar på søknad om dispensasjon for utviding av kai - gnr. 1 bnr. 73 - Flatøy - Meland kommune - tiltakshaver [Paal Mork Knudsen] - til uttale

Uttale - Meland - 1/73 - Flatøy - utviding av eksisterande kai - dispensasjon

Følgeskriv

Klage - GBNR 1/73 - Flatøy - utviding av eksisterande kai - dispensasjon

Klage - Meland - 1/73 - Flatøy - utviding av eksisterande kai - dispensasjon

Tilsvaret til klage fra Fylkesmannen i Vestland - GBNR 1/173

Kommentar til klage fra Fylkesmannen i Vestland - GBNR 1/173

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til utviding av eksisterande kai til naust på gbnr. 1/73, Flatøy. Området på land er sett av til friluftsområde F1 i Reguleringsplan for Flatøy sør/aust, og området i sjø er sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i kommuneplanen sin arealdel. Tiltaket er i strid med kommuneplanen si byggegrense mot sjø og mot områdeplankrav i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Ettersom utviding av kai er i strid med gjeldande arealformål og med byggeforbodet i strandsona, er det søkt om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.



Historikk:

Utval for drift og utvikling gav i møte den 11.6.2019, i sak 56/2019, dispensasjon som omsøkt.

Vedtaket vart klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 5.7.2019. Fylkesmannen har følgjande grunngjeving for klaga:

«Fylkesmannen viser til at Meland ligg i sone 2 i Statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen. I tillegg er Flatøy eit område i Meland med særleg stort press. Det skal mykje til for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i eit slikt område. Området er også sett som friluftsområde i reguleringsplan for Flatøy sør/aust. Eit friluftsområde skal vere open for allmenta og ikkje byggjast ned med private tiltak. Område kaien skal utvidast til ei dag urørt svaberg og har verdi som landskapselement.

Fylkesmannen si vurdering er at utviding av kaien vil verke negativt på landskapet og føre til ytterlegare privatisering av strandsone og friluftsområde.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til utviding av kai på gnr. 1 bnr. 73»

Kommunen har vore på synfaring i området og meiner at området ikkje eignar seg særleg som friluftsområde, og at det er vanskeleg tilgjengeleg. Fylkesmannen er samd med kommunen i at området ikkje er veldig tilgjengeleg for ålmenta. Vi meiner likevel at det er mogleg for ålmenta å nytte svaberga, og at ei utviding av kaien vil føre til auka privatisering av dette område. Vi meiner også at svaberga har ein eigenverdi som landskapselement.

Denne saka kan også føre til uheldige presedensverknadar i liknande saker, det er mellom anna fleire eigedomar i nærleiken som kan kome til å ynske seg ei større og betre bryggje. Ein dispensasjon i eit pressområde i kommunen kan også føre til uheldig presedensverknad i resten av kommunen.

Fylkesmannen si samla vurdering er at omsyna bak reguleringsplanen og byggjeforbod i strandsona, vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon til utviding av kai jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Meland kommune sitt vedtak av 11.06.2019, saksnr. 56/2019.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Tiltakshavar, ved ansvarleg s kj r Hileren Prosjektering AS, sendte tilsvar i brev den 16.6.2019. I tilsvaret skriv ansvarleg s kj r følgjande:

Fylkesmannen i Vestland hevder at tiltaket vil medføre økt privatisering dersom omsøkt tiltak tillates selv etter at vi i saken har redegjort for dette, viser til innlevert dispensasjonssøknad i sin helhet.

Flyfoto som Fylkesmannen i Vestland viser til i klagen sin, viser at området er relativt trangt og annen privat bebyggelse ligger kloss i omsøkt eiendom. Man kan vanskelig forestille seg at allmennheten vil benytte seg av dette arealet som helt klart framstår privat da det er en privat «hustomt». Det blir helt uforståelig og absurd at Fylkesmannen i Vestland skal sette seg imot en slik liten sak som dette i realiteten er. Eier ønsker å oppnå bedret tilkomst til sjøen, se til bedre og tryggere bruk av sjøen. Dersom slik bruk ikke kan inngå i definisjonen friområde, begrenses eiers muligheter til å bruke eget privat areal ihht formålet – friområde. Konstruksjonen som ønskes endret krever søknad og tillatelse, og når dette ikke skal la seg gjennomføre innenfor rimelige grenser, slik som her, vil formål i plan vanskelig la seg benytte. Det vi mener er at Fylkesmannen i Vestland i for stor grad argumenterer for allmenne interesser og ser helt vekk for de private, som også representerer allmennheten, som ønsker å gjennomføre tiltak for å bedre tilkomsten til sjø, svaberg, utmark eller lignende.

Omsøkt kai vil ikke ødelegge svaberget slik Fylkesmannen i Vestland hevder. Kaien vil ligge an mot svaberget. Svaberget er ikke egnet for bading slik det ligger i dag grunnet bunnforhold

og strek strøm ifølge eier. Dagens kai er lite egnet til sitt formål/bruk, da man kun kommer inntil med liten båt på flo sj . Omsøkt kai vil gjøre tilkomsten til sjø langt mer trygg og sikker enn det som er tilfellet i dag. Og dersom Fylkesmannen i Vestland vil fastholde på allmennhetens interesser, så vil vi legge til at allmennhetens muligheter ikke begrenses som følge av tiltaket, heller tvert imot. Når det blir bedre for tiltakshaver/eier vil det også bli bedre for allmennheten subsidiært. Primært fastholder vi at eiendommen er å anse som en «hustomt», derav privat.

Fylkesmannen i Vestland viser også til faren for presedens av saken og nevner at «...fleire eigedomar i nærleiken som kan kome til å ynske seg ei større og betre bryggje.» som følge av omsøkt tiltak. I hvilken grad dette eventuelt vil skape presedens er vanskelig å si noe om på nåværende tidspunkt. Er det gitt at alle vil det, er det gitt at alle evner det økonomisk, eller prioriterer det? Dette kan ikke brukes for å unnlate å godkjenne omsøkt tiltak. Kommunen viser til at de har vært på befaring på plassen og ser at området ikke eger seg som friluftsområde og at det er vanskelig tilgjengelig. Dette er en relativt liten sak og kommunen har selvstyret som i dette tilfellet, sammen med mange andre, må få seire.

Det vert vist til klage og tilsvar i si heilheit, som vil bli nærare gjennomgått nedanfor.

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 gi dispensasjon etter pbl   19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen kan i klageomgangen «(...) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet», jf. fvl   33 andre ledd.

Utval for drift og utvikling har i møte den 11.6.2019, i sak 56/2019, gitt dispensasjon som omsøkt.

Vedtak om dispensasjon frå arealformål på land og i sjø, samt byggeforbodet i strandsona, er grunngjeve slik:

Rådmannen har vore på synfaring i området og kan ikkje sjå at arealet er veldig godt eigna til friområde, fordi det er vanskelig tilgjengeleg på grunn av topografien i området. Dei same

omsyna gjer seg i stor grad gjeldande for vurdering av byggeforbodet i strandsona.

I tillegg er det grunt i sjøen utanfor eigedomen, så området er lite eigna til ferdsel, fiske og friluftsliv i sjøen.

Rådmannen har vurdert tiltaket opp mot prinsippa i naturmangfaldslova, men kan ikkje sjå at tiltaket vil få særleg verknad for naturmiljøet.

På bakgrunn av dette kan ikkje rådmannen sjå at arealformål på land og i sjø, samt byggeforbodet i strandsona, vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare må det takast ei vurdering av om fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

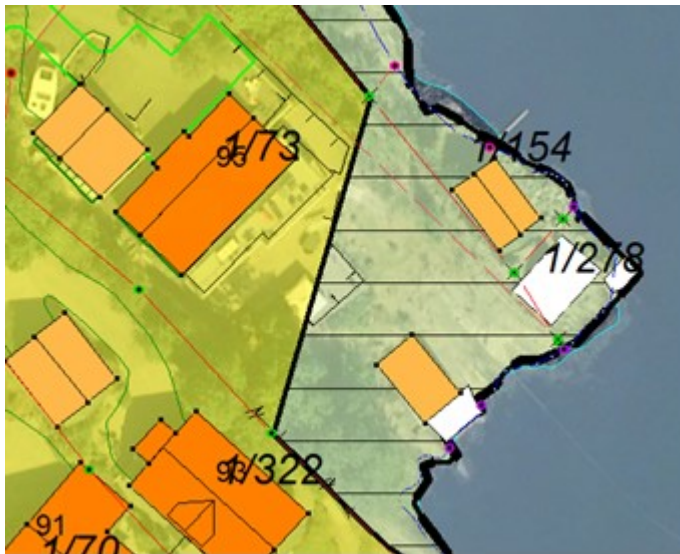
Gbnr. 1/73 vart oppretta i 1942, og på ortofoto frå 1966 kan det sjå ut til at eigedomen allereie då var bebygd med naust og kai:



Ein dispensasjon for oppføring av kai som omsøkt vil innebere at tiltakshavar får ei hensiktsmessig og god tilkomst til naustet. Vidare vil ikkje kaien skilje seg ut frå omkringliggjande kaiar. Det er ei ulempe for dispensasjonsvurderinga at kaien vil privatisere eigedomen ytterlegare, og dermed kunne fortrenge ålmenta.

Rådmannen er ikkje utelukkande einig med søkjar i at ein skal vurdere eigedomen i si heilheit som privatisert, slik at ålmenta ikkje har ferdselsrett. Arealet ved sjøen er regulert til friluftsområde, med påfølgjande byggeforbod. Om arealet ved sjøen fortsatt vil bli å rekne for utmark etter friluftsløva § 1a, slik at ålmenta har ein ferdselsrett over eigedomen via kaien, er styrt av friluftsløva § 2. Kartet under viser skilje mellom regulert byggeområde for bustad og friområde langs sjøen, og ein ser her at tiltakshavar har opparbeida delar av friområdet til hage. Tidlegare godkjende byggesøknadar har ikkje opna for slik utnytting, og rådmannen vil kunne følgje opp dette som ulovlege tiltak etter pbl kapittel 32. At tiltakshavar har utvida hageområdet ut i friområdet inneber ikkje at eigedomen er privatisert på lovleg vis. Om tomten vert rekna for innmark eller utmark er eit privatrettsleg spørsmål som kommunen ikkje skal ta stilling til ved handsaming av denne søknaden, jf. pbl § 26-1. Vi viser i den samanheng til at

naust med brygge i seg sjølv ikkje stenger for ålmenta sin ferdselsrett langs sjøen.



Til tross for det ovannemnde, må kommunen handsame søknad om løyve til utviding av eksisterande kai på sjølvstendig grunnlag, sett vekk i frå øvrige og mogleg ulovleg etablerte tiltak.

Eksisterande naust og kai er lovleg oppført. Ettersom det er grunt i sjøen, finn vi at det omsøkte tiltaket vil medføre at ein får ein betre tilkomst til eigedomen frå sjøsida, og at ein dermed kan nytte naustet meir hensiktsmessig.

Vidare gjeld det eit ulovfesta prinsipp for forvaltninga at like saker skal handsamast likt. Vi viser i den samanheng til at det i 2016 vart gitt dispensasjon frå same forhold, for oppføring av kai på gbnr. 1/62, som i luftlinje ligg vel 70 meter frå den omsøkte eigedomen. Rådmannen si vurdering etter dette er at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Sentralt for rådmannen si vurdering var følgjande:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til Reguleringsplan for Flatøy sør/aust
- Omsynet til vern av landskapsverdiar
- Omsynet bak kravet til felles planlegging
- Omsynet til miljø og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).

Ein dispensasjon i denne saka vil berre kunne skape presedens for liknande saker, der terrenget er vanskeleg tilgjengeleg for ålmenta. Viss det kjem inn tilsvarande søknad for eigedomar som er tilgjengeleg og kan nyttast av ålmenta, vil spørsmålet stille seg annleis, og det vil vere grunnlag for å avslå søknaden. Rådmannen held fast ved vurderinga over, og finn ikkje grunnlag for å grunngje dispensasjonsvedtaket ytterlegare på bakgrunn av Fylkesmannen si klage.

Fylkesmannen har ikkje klaga på kommunen si vurdering av om vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel er oppfylt. Rådmannen finn difor ikkje grunnlag for

å vurdere denne delen av søknaden på nytt.

På bakgrunn av det ovannevnte finn rådmannen ikkje grunnlag for å endre vedtak datert 11.6.2019, i sak 56/2019.

Utval for drift og utvikling må på eige grunnlag vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Krav om utsatt iverksetting:

Fylkesmannen i Vestland ber Meland kommune om at dispensasjonsvedtaket vert gitt utsett iverksetting til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova (fvl) § 42.

Kommunen kan beslutte at eit vedtak ikkje skal iverksettast før klagefristen er ute eller klaga er avgjort, jf. fvl § 42.

Vedtak om dispensasjon gjev grunnlag for å handsame søknad om rammeløyve journalført motteke 11.4.2019. Rådmannen finn difor grunnlag for å gje vedtak om dispensasjon, datert 11.6.2019, sak 56/2019, utsatt iverksetting, slik at søknad om rammeløyve etter pbl kapittel 20 ikkje kan handsamast før klagesaka er endeleg avgjort, jf. fvl § 42.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klaga ikkje vert teken til følgje. Viss UDU ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen vidare sender saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet som oppnemner ein setjefylkesmann.

Viss UDU tek klaga til følgje, er dette eit nytt enkeltvedtak, som tiltakshavar kan klage på. Klaga skal sendast til Meland kommune, som etter handsaming av UDU sender den vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Fylkesmannen i Vestland si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtak av 11.6.2019, sak 56/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare gir Utval for drift og utvikling dispensasjonsvedtak av 11.6.2019, sak 56/2019, utsatt iverksetting etter forvaltningslova § 42.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland, for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.»

Utval for drift og utvikling - 72/2019

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Fylkesmannen i Vestland si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtak av 11.6.2019, sak 56/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følge.

Vidare gir Utval for drift og utvikling dispensasjonsvedtak av 11.6.2019, sak 56/2019, utsatt iverksetting etter forvaltningslova § 42.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland, for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.