



Øystein Greve og Heidi Rundhovde

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/2180 - 15/19772

Saksbehandlar:  
Merethe Tvedt  
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:  
04.11.2015

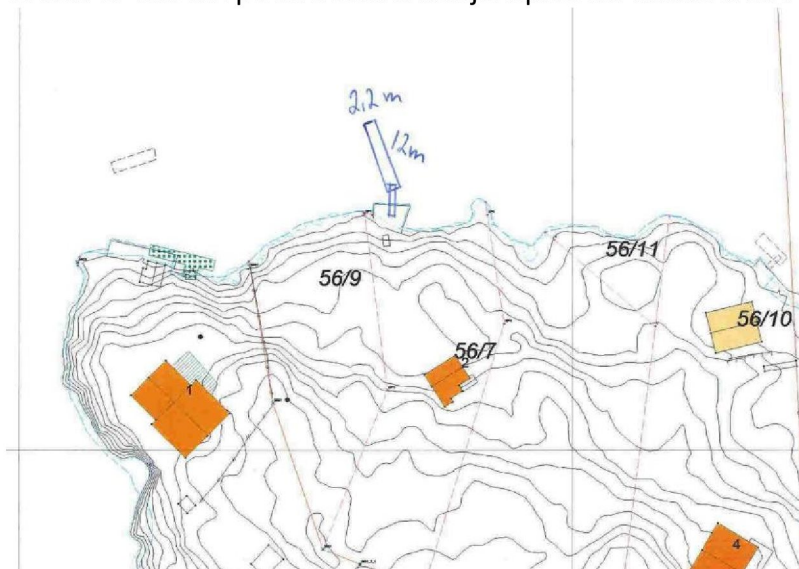
## GBNR 56/7- Avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense i KPA for utlegging av flytebrygge

**Administrativt vedtak. Saknr: 393/2015**

### Saksutgreiing:

Øystein Greve og Heidi Rundhovde har ved søknad journalført 24.8.2015 søkt om dispensasjon frå byggjeforbod på 30 meter avsatt i arealplankartet til kommuneplanen for oppføring av flytebrygge på omlag 26 m<sup>2</sup> gbnr 56/7. Eigedommen er regulert av kommuneplanen som noverande fritidsbebyggelse.

Tiltaka er vist slik på innsendt situasjonsplan frå tiltakshavar:



### Dispensasjon:

**Postadresse**  
postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

**Kontakt**  
www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

Tiltakshavar har skrevet i sin dispensasjonssøknad dagsett 24.8.2015:

*«Dispensasjon frå 100- metersbeltet til sjø.*

*Dette er ein tomt som grenser til sjø, hytte på denne tomten vart bygd i 1969/70, av forelder til Heidi.*

*Me kjøpte hytta/eiendommen i 2011, og har siden den tid ordnet ein god del på hytta, bla. innlagt straum. Dette gjer at me kjem til å bruka hytta litt året rundt og ikkje berre om sommaren som har vert tilfellet hittil.*

*Grunnen til at me vil plassere ut ei flytebrygge er for å lette tilkomst ved dårligt vær. Det er ikkje så greitt å legge til eksisterende kai, spesielt ved nord/nordvest vind, og vist ein er åleine i båten.*

*Det er òg liten klaring til botn, ved fjære sjø, og med ei flytebrygge vert det ein tryggere tilkomst til eiendommen.»*

Tiltakshavar er blitt orientert om at nylig godkjent kommuneplan har regulert inn 30 meter grense til sjø for fritidseigedommen på Havrøy, dispensasjonen gjeldt difor ikkje fra forbudet mot tiltak i 100- metersbeltet langs sjø, men frå forbudet frå byggegrense på 30 meter til sjø, avsatt i kommuneplanen sin arealdel for noverande fritidsbebyggelse på Havrøy.

#### **Vurdering:**

##### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 56/7 er ein 1299 m<sup>2</sup> stor uregulert bygd fritidseigedom som grensar til sjø. Det er oppført hytte og kai på eigedommen. I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er eigedommen 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. Omsyna byggegrensa ivaretar er i all hovudsak samanfallande med omsyna bak pbl § 1-8, med unntak av at forbudet 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 fremtidig flytebrygge ala den som nå er planlagt. Vi tenker å bygge hytte på tomt 56/9 innan 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».

Søkjar 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».

Søkjar har vidare opprettholdt sin søknad som omsøkt, utan endringar.

#### 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:

*«Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.*

#### Fylkesmannen si vurdering

*Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, andre område 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. Utlegging 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 strandsonerinteresser til side utan ei klar overvekt av fordeler sett i eit samfunnsperspektiv. Vilkår for å gje dispensasjon er derfor ikkje innfridd, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon i saka.»*

#### Søknad til Bergen og Omland Havnevesen (BOH):

Tiltakshavar har sendt kopi av søknad til BOH om løyve til tiltaket etter Lov om havner og farvann mv. Havnevesen har uttrykt at dei kan gå inn for søknad som omsøkt, men at ein dispensasjon frå kommunen må vera ferdighandsama før dei kan gje løyve etter havne og farvannslova.

#### 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.

Søknaden 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 vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særlig vekt på konsekvensar for helse, miljø, sikkerhet og tilgjenge. Det skal og leggjast særlig vekt på statlege og regionale mål. Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom statlege eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

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 føresegnen 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 flytebryggje som fellesanlegg på inntil 15 m<sup>2</sup>, 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 høyringsfråsegna 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.

### Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt i saka for etablering av flytebrygge til fritidseigedommen. Omsyna bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon som omsøkt. Vidare vil fordelane ved å gje dispensasjon ikkje vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2.

### Vidare saksgang:

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

### **Vedtak:**

«Meland kommune avslår i medhald av pbl § 19-2 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak innanfor byggegrense mot sjø på 30 meter i kommuneplanen sin arealdel for noverande fritidsbebyggelse, for utlegging av flytebrygge på 26 m<sup>2</sup> på gbnr 56/7 på Havrøy som omsøkt.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurderinga over.»

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 grunngjevast. 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 grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt  
byggjesakskonsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakere:**

Øystein Greve og Heidi Rundhovde