



OG Arkitekter
Postboks 24
5819 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1309 - 16/15339

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

Dato:
11.08.2016

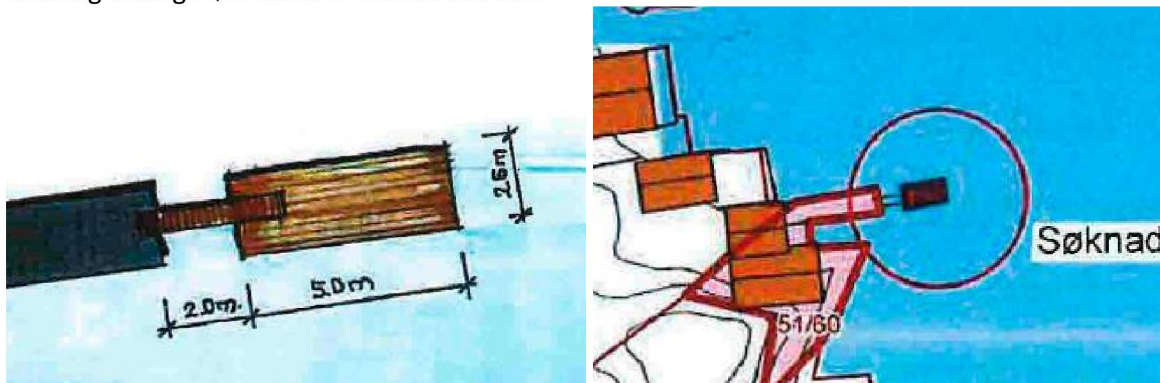
Avslag - GBNR 51/60 - Søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge

Administrativt vedtak – 274/2016

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Egil Landsvik, representert av OG Arkitekter AS, har ved søknad journalført motteke 11.5.2016 søkt om dispensasjon frå *Reguleringsplan for Naustvika på Landsvik* (arealplanid 125620021218) for utlegging av flytebrygge med landgang ved eksisterande steinkai på gbnr 51/60 på Landsvik. Gjennom situasjonskart og teikning vedlagt søknaden er tiltaket vist slik:



Dispensasjonssøknaden er i korte trekk grunnlagt slik:

- Bakgrunnen for søknaden er problem med å legg til ved eksisterande steinkai ved fjære sjø, samt dårleg tilkomst til båt som fjølge av høg kaifront og låg sjø.

- Stadnamnet «Naustvika» viser sterk tilknytning til naust, kaier bryggeanlegg og båtar. Ei mindre flytebrygge som skal nyttast som bryggje til av- og påstiging - vil ikkje vere skjemmande eller framand på staden og heller ikkje til hinder for ferdsel. Ei flytebrygge utgjer heller ikkje eit permanent inngrep i strandsona.
- Omsøkt brygge vil lette tilkomst til sjø for eldre og vil soleis ivareta omsynet til tilgjenge og universell utforming. Hyttfeltet, naustet og sjøområda i Naustvika er stort sett brukt av alle i dag. Mange av brukarane er eldre, og utlegging av flytebrygge som omsøkt vil bidra til at området kan brukast av alle.
- Søknaden vil ikkje skape presedens fordi det allereie er eksisterande flytebrygger i området.
- Nokon av argumenta som har vore framme ved tidlegare søknad om flytebrygge i området har dessverre vore feil med omsyn til merknader gitt den gangen.

Saka omfattar søknad om løyve til tiltaket etter plan- og bygningslova kap 20. Denne søknaden blir handsama etter rettskraftig avgjerd av dispensasjonsspørsmålet. Dersom avslaget av dispensasjonssøknaden i saka blir rettskraftig, vil søknaden om tiltaket etter pbl kap 20 bli avslutta utan ytterlegare handsaming.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

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, slik at tiltaket krev 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 at kan undergrave reguleringsplanen som styringsverktøy. Kommunen blir rådd til å vurdere endring av reguleringsplanen som alternativ til dispensasjon.

Dispensasjon - vilkår og vurdering:

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 friluftsiinteressar, 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 friluftsiinteressene i sjøområdet. Bryggja vil innebere eit inngrep i landskapsbiletet og den vil framstå som eit privatiserande element i strandsona. Bryggja vil klårt 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 myndighetar 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 grunngjevinga 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. Vilka 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 grunngeving 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.

VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf *Reguleringsplan for Naustvika på Landsvik*, avslår Meland kommune søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge på gbnr 51/60. For grunngeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering 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. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. 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 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 grunnjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

