

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-338/40, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 11.03.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
040/22	Utval for areal, plan og miljø	23.03.2022

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for etablering av flytebyggje med landgang - gbnr 338/40 Refskar
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/381 med saknr. 21/83614, datert 10.12.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for etablering av flytebyggje med landgang – gbnr 338/40 Refskar, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 23.03.2022:

Handsaming:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/381 med saknr 21/83614 datert 10.12 2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for etablering av flytebyggje med landgang på Gbnr 338/40 vert gjort om.

Med heimel i forvaltningslova §33 jfr. plan-og bygningslova §19-2 vert søknad, godkjend som omsøkt.

Grunngjeving:

Flytebyggja har ein storleik på 4,5 X 2,0 m og tilhøyrande landgang på 3,5 meter.

Tiltaket kjem ikkje i konflikt med arealføremål.

Apm-utvalet ser at flytebyggje vil sikra eigar av hytte på Gbnr 338/75 og naust på Gbnr 338/40 (tiltakshavar) tilkomst til sjø, noko utvalet meiner er positivt, både med hensyn til personar med nedsett funksjonsevne, barnevogn o.a. Det ligg fleire flytebyggjer i området og kan difor ikkje sjå at med omsøkt tiltak, vil privatisera området meir enn i dag.

Tiltaket ligg meir enn 4 meter frå nabogrense, og har ein størrelse på 9kvm, ligg 6,5 m unna eigedomsgrensa og 20 m unna naust på Gbnr 338/3. Tiltaket har såleis lite vørum og være godt plassert til eksisterande bebyggelse utan å framstå som privatiserande for strandlinja.

Bergen Havnevesen har ikkje innsigelser: Sitat» Tiltaket vil ikkje være problematisk etter havne-og

farvannsloven. Vi er såleis positiv til tiltaket.» sitat slutt.
Etter ei samla vurdering meiner APM- utvalet at omsøkt tiltak er klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 040/22 Vedtak:

Klagen tenk til følgje og vedtak i sak 21/381 med saknr 21/83614 datert 10.12 2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankarvat for wtablering av flytebyggje med landgang på Gbnr 338/40 vert gjort om.

Med heimel i forvaltningslova §33 jfr. plan-og bygningslova §19-2 vert søknad, godkjend som omsøkt.

Grunngjeving:

Flytebyggja har ein storleik på 4,5 X 2,0 m og tilhøyrande landgang på 3,5 meter.

Tiltaket kjem ikkje i konflikt med arealføremål.

Apm-utvalet ser at flytebyggje vil sikra eigar av hytte på Gbnr 338/75 og naust på Gbnr 338/40 (tiltakshavar) tilkomst til sjø, noko utvalet meiner er positivt, både med hensyn til personar med nedsett funksjonsevne, barnevogn o.a. Det ligg fleire flytebyggjer i området og kan difor ikkje sjå at med omsøkt tiltak, vil privatisera området meir enn i dag.

Tiltaket ligg meir enn 4 meter frå nabogrense, og har ein størrelse på 9kvm, ligg 6,5 m unna eigedomsgrensa og 20 m unna naust på Gbnr 338/3. Tiltaket har såleis lite voøum og være godt plassert til eksisterande bebyggelse utan å framstå som privatiserande for strandlinja.

Bergen Havnevesen har ikkje innsigelser: Sitat» Tiltaket vil ikkje være problematisk etter havne-og farvannsloven. Vi er såleis positiv til tiltaket.» sitat slutt.

Etter ei samla vurdering meiner APM- utvalet at omsøkt tiltak er klart større enn ulempene.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 338/40

Adresse: Eigedomen har ikkje eigen adresse. Bruksnamn er Hasselsund 1

Eigar: Lisa Rasmussen (½ andel), Kristin og Bjørn Ulvang (¼ andel kvar) sidan 07.12.21

Tiltakshavarar og klagar: Kristin og Bjørn Ulvang

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/381 med saknr. 21/83614, datert 10.12.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for etablering av flytebyggje med landgang – gbnr 338/40 Refskar.

Flytebygga har ein storleik på 4,5 x 2,0 meter og tilhøyrande landgang på 3,5 meter.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av flytebyggje med landgang var avslått.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavarane.

Kommunen har sendt klage til uttale til nabo – gbnr 338/3 – Yngve Nilsen og Marit Rifsgård då dei sendte inn nabomerknad til søknaden. Frist for uttale til klagen vart sett til 07.02.2022. Det er ikkje mottatt uttale til klagen frå nabo – gbnr 338/3.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket er sendt ut den 10.12.2021. Klagen er rettidig mottatt den 21.12.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø den 23.03.2021 og vert ikkje handsama innan fristen. Det var naudsynt å sende klagen på uttale til nabo med nabomerknad til søknaden og saka er meldt opp til første moglege møte etter at fristen for uttale var gått ut.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av flytebyggje

Saka omfatta også søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av flytebyggje til eksisterande naust. I skriv av 08.10.21 ber tiltakshavar kommunen om å ikkje handsama søknad om tiltaket dersom negativt svar på

søknad om dispensasjon vert gjeve.

Administrasjonen gav avslag på søknad om dispensasjon i skriv av 10.12.21. Søknad om tiltak etter pbl. §20-1 er difor ikkje handsama av administrasjonen.

Innleiande merknad til planstatus – korrigering i sak 21/381 og 21/6489

Klagar i sak 21/381 viser til skriv frå kommunen av 15.02.2021 for forståing av planstatus og når eit område skal reknast som utbygd med flytebyggjer. Administrasjonen har i klageomgangen gjennomgått planstatus for flytebyggjer i Meland. Den utgreiinga som vert synt her, gir føring på korrekt forståing av planstatus i det aktuelle område. Dette betyr at utgreiinga kan fråvike det som tidlegare er uttrykt frå kommunen om planstatus til tiltakshavar i skriv, datert 15.02.2021. Administrasjonen går difor ikkje nærare inn på skrivet av 15.02.2021 som klagar viser til i sin klage.

Området i sak 21/381 – gbnr 338/40 Refskar og 21/6489 – gbnr 347/49 Rosslund er avsett til småbåthamn i sjø og naust på land. I begge sakene er det søkt om individuell flytebyggje. Ei flytebyggje i seg sjølv er i tråd med føremålet småbåthamn. Dette fordi både individuell flytebyggje og småbåthamn bygger opp under sjølve intensjonen med tiltaket som er ein plass til å plassere båten i sjø. Når man har arealføremålet småbåthamn i sjø og arealføremålet naust på land, så krev det ikkje dispensasjon frå arealføremålet på land. Dette fordi flytebyggje etablerast i naturleg samanheng med sjø og naust med tilhøyrande bruk av båt.

Det skal ikkje søkjast dispensasjon frå arealføremålet småbåthamn FL_18 i sjøområde, ei heller frå arealføremålet naust på land NA_20 Ådland eller byggegrense Om mot sjø. Det skal søkjast dispensasjon frå plankravet. I begge sakene om flytebyggje, sak 21/381 og 21/6489, er det søkt om dispensasjon frå plankravet og begge søknadene er handsama av administrasjonen med vedtak i sakene.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel (KDP) 2015-2026 er sett av til område for naust NA_20 Ådland på land. Området i sjø er i planen avsett til småbåthamn FL_18.

Dersom det skal etablerast flytebyggje, skal det utarbeidast reguleringsplan (plankravet), jf. KDP Meland pkt. 1.2.1.

1.2 Plankrav, jf. pbl § 11–9, nr 1

1.2.1 Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder områder for bruk av overskotsmassar og masseuttak etter pbl § 11–7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig idrettsanlegg, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11–7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebyggjer etter pbl § 11–7 nr 6, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20–2, jf § 20–1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11–9 nr 1. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b.

Generelle omsyn bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1.

Spesifikke omsyn bak plankravet i KDP Meland pkt. 1.2.1 er å sikre detaljert oversikt over plassering, storleik, utforming av framtidige/noverande småbåthamner, småbåtanlegg, fellesbyggjer og flytebyggjer. Slike anlegg vil regulere ferdsel på sjø og sikre båtane på ein betre måte enn der området ikkje er regulert. Det vert auka sikkerheit på sjø og faren for ulykker og forureining vert redusert når det ligg ein plan til grunn som setter krav til utføring av tiltaka. Planen vil også løyse utfordringar med tilkomst og parkering til området der tiltaka skal etablerast.

Fritak frå plankravet er gjeve i pkt. 2.1.1 a. Ved fortetting i område for småbåthamn/flytebyggje som «i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan», kan det gis fritak frå plankravet. I tillegg er det krav til tiltaket utforming, volum og estetikk og god plassering i høve eksisterande bebyggelse.

2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebyggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11–10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11–10.nr 1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11–10.nr 2

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20–3.

Område som er «utbygd» vil etter en naturleg språkleg forståing av ordlyden vere der søknadspliktige tiltak er etablert/oppført med løyve til tiltaket. Med løyve på plass, så er tiltaket lovleg etablert. Ved vurdering av om det kan gjevast fritak frå plankrav på bakgrunn av fortetting, så må ein vurdere om eksisterande tiltak i området er lovleg etablert. Det er ikkje grunnlag for å gje fritak på bakgrunn av fortetting dersom eksisterande tiltak i området er etablert utan løyve. Dette vil stride mot både generelle og spesifike omsyn bak plankravet.

Kommunen har ikkje funnet løyve til dei etablerte flytebyggjene i nærleiken. Det er ikkje grunnlag for å gje fritak frå plankravet da eksisterande flytebyggjer i området etablert utan løyve. Flytebyggje utan løyve eksisterer ikkje.

Plankravet gjeld fullt ut for etablering av flytebryggje i vår sak.

Det er ikkje grunnlag for å gje fritak frå plankrav på bakgrunn av pkt. 1.6.8. Bestemmelsen opnar opp for at det kan gjevast fritak frå arealføremål i plankart og byggegrense mot sjø etter pbl. §1-8 for utlegging av flytebrygger som fellesanlegg. I vurdering av dispensasjon frå plankravet, vil det vere positivt for vurderinga om flytebryggjer etablerast som fellesanlegg.

1.6.8 For bryggjer gjeld følgjande:

- På areal med direkte tilknytning til eksisterande bygningar (bustad, fritidsbustad eller naust) er arealføremålet i plankartet og føresegner om byggegrense mot sjø etter pbl. § 1-8, ikkje til hinder for utlegging av flytebryggje som fellesanlegg på inntil 15 m², med maksimal breidde på 3 m.
- Bryggjer skal ha god terrengtilpassing og utformast slik at dei ikkje verkar dominerande eller er til hinder for ferdsel. Bryggjer, båtfeste og andre konstruksjonar og anlegg skal ta omsyn til allmenn ferdsel og utformast nøkternt. Bryggjefront skal utførast i tre, stein og/eller betong. Evt pir skal ikkje vere breiare enn 2 m.
- Til byggeområde for naust kan det tillatast fellesanlegg på land og i sjø.
- I naustområde kan det etablerast båtopptrekk og bryggje/pir felles for to nausteiningar eller fleire.

Dispensasjon

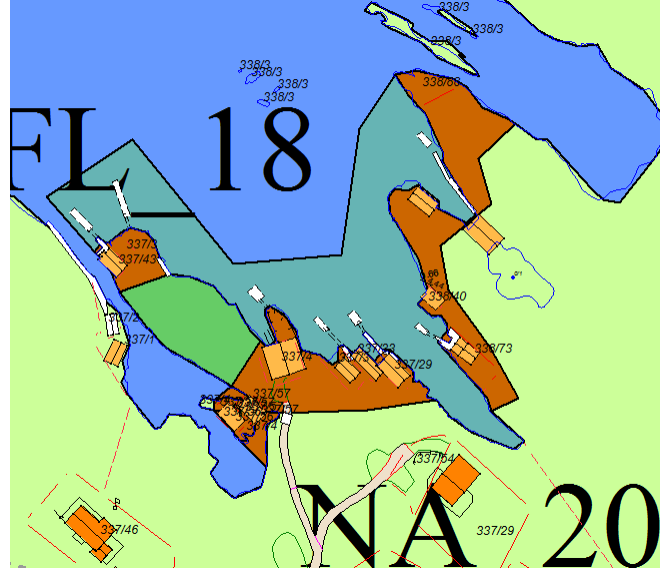
Etablering av flytebryggje med landgang krev dispensasjon frå kravet om reguleringsplanen (plankravet), jf. pkt. 1.2.1 kommunedelplanen for Meland sin arealdel (KDP) 2015-2026.

Kart/foto

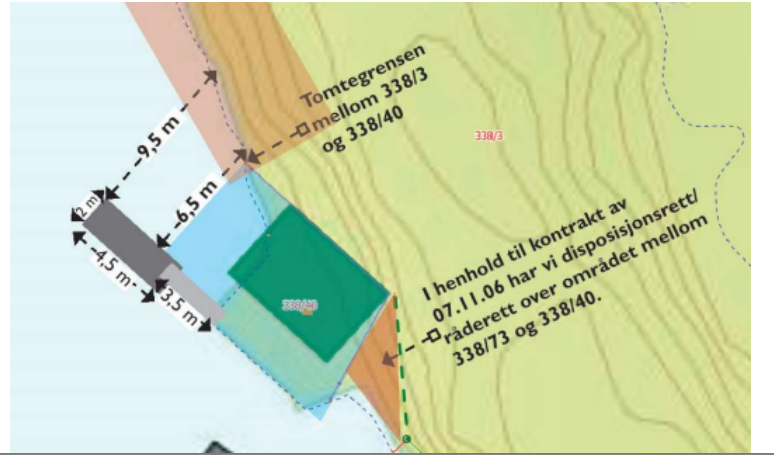
Kartutsnitt – gbnr 338/40 Refskar og gbnr 21/347/49 Rosslund



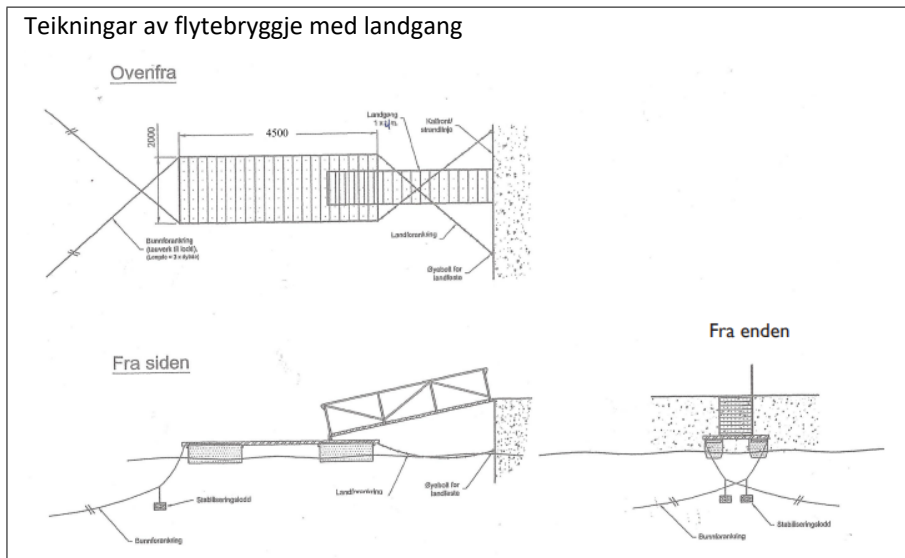
Kartutnsitt planstatus



Revidert situasjonskart, mottatt 06.04.21



Teikningar av flytebryggje med landgang



Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høring til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og Bergen Hamn.

Statsforvaltaren i Vestlandet og fylkeskommune har ikkje gitt uttale i saka.

Bergen hamn har gitt uttale i brev datert 14.07.21. Dei er positivt innstilling til å fatte vedtak i saken. Dei avventer vedtak fram til saka er ferdig handsama i kommunen, Fiskeridirektoratet si vurdering vert innhenta samt eventuelle merknader frå Fiskarlaget Vest.

Søknaden om dispensasjon er ikkje oversendt Fiskeridirektoratet frå kommunen då administrasjonen er negativ til søknaden.

Nabovarsel av søknaden og mottatte nabomerknader

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre 2 merknader frå nabo på gbnr 338/3.

Merknad av 09.03.21:

Som eier av gårdsnr.338, bruksnr.3 har vi mottatt informasjon om at en naboeiendom ønsker utlagt flytebrygge i Ådlandsvågen. Av tegningene går det frem at denne vil ligge langs vår eiendom mot sjøen. Ønsker med dette å fremme innsigelse da dette til synelatende kan være til urimelig hinder for oss. Ber om at det ikke gis tilsagn til tiltak som forringer våre fremtidige muligheter på egen grunn i dette område.

Og merknad av 11.04.21:

Vikjøpte gårdbruket 338/3 som arv i 2020. Bakgrunn for å gjøre en slik investering var fremtidig potensielle muligheter i området for hytte/haus eiendommer, båtplasser og på sikt bygge oss en fast bolig i området. Vi er i dag underlagt driveplikt og tilbringer mye tid med oppgradering på gården ihelgene.

Strandlinjen i Ådlandsvågen er svært viktig for oss og barna våre. Vi har eid gården ikort tid og trenger tid på å få oversikt over alt som skjer ivågen. Vi har sendt inn våre ønsker og innspill til arbeidet med drøy kommuneplan for Alver Kommune.

Viser at arbeid som pågår hos 338/40 med drøyt naust og flytebrygge vil redusere våre muligheter til fremtidige brygge/båtplass. Derfor har vi påpekt til eierne av 338/40 at vi ikke vil ta stilling til noe før vi har hatt tid til å vurdere egne ønsker. Vi ser at neset er egnet for brygge og ønsker at egne barn skal kunne få båtplass i fremtiden.

Viser at flytebryggen vil være til hinder for egne aktiviteter i vår strandsone. Viser herunder til øvrig dokumentasjon og dom som slår fast at avstand på 9 meter er egnet til å krenke nabos strandrett.

Henvisninger:

- Viser til søknad fra eier av Gnr/Enr 338/40 der de søker om flytebrygge fra deres naustetomt.
- Viser også til våre innspill, som eiere av nye eiendom rundt Ådlandsvågen, til reguleringsplan for området rundt Ådlandsvågen datert 17.08.20.
- Viser til: <https://www.nef.no/forsidenytt/flytebryggeanlegg-i-strid-med-nabos-strandrett/>

Viser også til vedlagt dokumentasjon som vedlegg til denne merknaden, som viser bilder og kart over området.

Søklar svarte følgende på merknader i e-post av 4.05.21:

Vi viser til vår søknad om flytebrygge og deres brev av 16. april 2021 vedrørende nye innsigelser - med tilhørende spørsmål, påstander og illustrasjoner.

Aller først vil vi gjøre oppmerksom på at flytebryggens mål og plassering ikke er korrekt gjengitt i disse illustrasjonene. I den vedlagte dokumentasjonen følger en kopi av tegningen vi sendte inn den 5. april i år.

Vi har ikke gravd ut området mellom eiendommene 338/73 og 338/40.

Naustet som nå er revet holdt på å rase ut i mange år. Da den tidligere eieren av eiendommen spurte om noen ville ordne naustet hans som holdt på å rase ut, tok vår far/svigerfar på seg oppgaven (vi viser i den forbindelse til vedlagte dokumentasjon).

I henhold til kontrakt av 07.11.2006 har vi disposisjonsrett/råderett over området mellom de to eiendommene.

Når det gjelder spørsmålet/påstanden om at bryggen på vår eiendom er fylt ut, er det heller ikke korrekt. Alt arbeidet som er gjort er i samsvar med godkjent søknad og byggemelding (illustrasjoner følger også av vedlagte dokumentasjon).

Og i e-post av 18.02.21:

Forstår godt at dere vil utvikle området deres ved sjøen. Det at Kristin og Bjørn ønsker å ligge ut en flytebygge kan vi ikke se at det skal komme i veien for deres ønsker om utvikling av området.

Flytebryggen kommer ca. 9-11 m fra deres tomtegrense, og vil bli lagt der tidligere eier av 338/40 (Odd Landsvik) hadde båten sin liggende.

Dere skal selvfølgelig ikke gjøre noen avtaler med meg. Når det gjelder hvem dere skal signere avtaler med er det selvfølgelig Kristin og Bjørn Ulvang.

Som det går frem av søknaden om flytebryggen, er det de eiendommen er tinglyst på. Jeg har ikke gjort eller skal gjøre noen avtaler med dere.

Kristin og Bjørn har arbeid som krever mye av deres tid, derfor har jeg fått fullmakt av de til å klargjøre søknaden som vil bli sendt kommunen.

I gjeldende kommunedelplan for Meland kjem det fram under punkt 1.2.1 at arealet der naustet ligger er avsett til framtidig småbåtham/flytebrygger.

Kan ikke se at flytebryggen skulle kunne ødelegge mulighetene for dere i vågen.

Kristin og Bjørn leier i dag kortvarig båtplass hos Kent Gullaksen på andre siden av vågen.

Skulle flytebryggen bli avslått, må båten deres ligge der Odd Landsvik hadde båten liggende, dvs. der flytebryggen er planlagt.

Søknaden om flytebryggen blir sendt denne uken til kommunen, da må dere ta stilling til evt. klage/insigelser. (Refr. til tidligere nabovarsel og tekninger)

Når det gjelder avtalen om røret til evt. fiber som ligger i grøften til vannledningen, ligger det ved 2 avtaler. Dere ser på hvilken dere vil skrive under på.

Vurdering av nabomerknad i klageomgang

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn med forbehold om revidert planstatus. Det vart gjort følgjande vurdering:

«I merkna den frå eigar av gbnr 338/3 kjem det opplysningar at flytebryggje skal <være urimelig hinder for eigedommen og kan forringe framtidige muligheter på egen grunn>.

Kommune synes det er vanskeleg å vurdere om omsøkt flytebryggje kan medføre ulemper for framtidig båtplass/bryggje på naboeigedommen gbnr 338/3 då det ligg ingen konkret grunnlag for plassering av slik.

Nabo på gbnr 338/3 skrivar at flytebryggje plassert 9 meter frå grensa kan krenke privat rett til å nytte strandsone. De har ønske å ha bryggje/båtplass og har sendt innspel til framtidig kommuneplan for

Alver.

På revidert kart, mottatt 06.04.21, er det vist minste avstand til gbnr 338/3 på ca. 6,5 m frå omsøkte flytebryggje.

I tråd med PBL §29-4 er det høve å plassere tiltak 4 meter frå nabogrense. Når det gjeld eventuell hindring av tilflåt til framtidig flytebryggje kan ikkje kommune ta stode til dette når ingen konkret planer om framtidig bryggje/båtplass ligg føre, og naust som er godkjent på gbnr 338/3 ligg ca.20 meter unna på mottsett siden av halvøya.

Nabo viser til Høyesterett sak frå 2005 om oppført flytebryggje med lengde på 230 meter på Hvaler. I vurdering har Høyesterett funnet at selv om flytebryggje var i samsvar med reguleringsplanen, krenka det naboens utbygningsrett og strandrett.

Kommune kan ikkje sjå at desse to saker kan samanliknast. Utvilsamt at stort regulert flytebryggjeanlegg har verknad på naboegedommen. I omsøkte sak har tiltaket beskjeden storleik på 9 m², ligg 6,5 meter unna eigedomsgrensa og 20 meter unna naust på gbnr 338/3.

Terrenget langs strandlina er krevjande, kupert og bratt. Kommune viser til føresegn om utforming av felles flytebryggjeanlegg i pkt.1.6.8 og vil tilrå å samarbeide om felles løysing i disse vanskelege terrengeforhald på staden.

Merknaden er delvis teke til følge i dette tilfellet etter konkret vurdering.»

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Det er ikkje naudsynt å søkje dispensasjon frå plankravet då flytebryggja er ein del av unntaka slik dei går fram av KDP Meland pkt. 2.1.1 a. Statsforvaltaren har ikkje kome med uttale. Det er vist til generelle retningslinjer frå Statsforvaltaren i avslaget utan å gje søknaden ein individuell vurdering. Bergen hamn er positivt innstilt til tiltaket.

Flytebryggje med landgang har god terrengepassing og gode visuelle kvalitetar i høve utforming og storleik. Flytebryggja med landgang vil sikre fortøying av familiens båt. Dette vil gje ein enklare og sikrare ombordstigning. Flytebryggje med landgang vil vere tilknytt eksisterande kai og naust. Tiltaket vil ikkje redusere almenda si tilgjenge til ubebygd del av strandsona. Båten vil uavhengig av kommunen sitt vedtak

fortøyast utanfor naustet.

Vidare viser klagar til:

«De fleste naustene (ca. 8 av 10) i området har tilsvarende små flytebryggeløsninger i forkant av naustene. Ingen av flytebryggene er av nyere dato. Som det fremgår av kart over området er denne vågen smal og i stor grad allerede utbygd med flytebrygger. I tillegg er det et stort undervannsskjær i vågen som ville begrenset plasseringen av et større felles flytebryggeanlegg. Eier av nabotomt gbnr 338/3 har hevdet at vår omsøkte flytebrygge vil være til urimelig hinder for å etablere fellesanlegg på egen grunn. Terrenget langs denne strandlinjen er kupert og bratt og vil vanskelig kunne gi plass til et felles flytebryggeanlegg uten å være til hinder for eksisterende bebyggelse. Oppsummert kan vi ikke se at det vil være fysisk mulig å realisere et felles flytebryggeanlegg i denne indre delen av vågen. Den trange vågen vil også være finere rent visuelt med en liten flytebrygge enn et større anlegg. «

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Kommunaldirektøren viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn med forbehold om revidert planstatus. Det vart gjort følgjande vurdering:

Arealet i sjø er omfatta av kommunedelplanen til Meland og er satt av til Småbåthamn FL_18. Arealet på land er satt av til naust NA_20. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med arealføremål, men krev dispensasjon frå plankrav for opparbeiding av felles reguleringsplan for område.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av flytebryggje på uregulert eigedommen bygd med naust i 2021. Av kommunedelplanen går det fram at det berre kan førast opp bryggje/flytebryggje i direkte tilknytning til eksisterande bygg (naust i dette tilfelle) som fellesanlegg, jf.pkt.1.6.8 i KDP.

Det er etablert naust på omsøkte eigedommen gbnr 338/40 i 2021. Administrasjonen ser at flytebryggje vil sikre eigar av hytte på gbnr 338/75 og naust på gbnr 338/40 tilkomst til sjø. Tiltakshavar har tidlegare søkt om fritak frå plankrav pkt.2.1.1.a) då område er utbygd i vesentleg grad utan reguleringsplanen frå før av. Det ligg fleire flytebryggjer i aktuelt området, men administrasjonen kan ikkje sjå utifrå dokumentasjon i vårt arkiv at desse er godkjent oppført. Då kan ikkje kommune gi fritak frå plankravet i dette tilfellet.

Det kunne vere et fordel for nausteigedommer å samarbeide for å etablere felles anlegg i samsvar med KDP føresegn1.6.8.

Vi viser til at denne delen av Alver ligg i sone to i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning

av strandsona langs sjø. Her skal det mykje til for å gje dispensasjon.

Statsforvaltaren skrivar generelt om stort utbyggingspress og bevaring av strandsona, slik at privatisering av strandsona ikkje skjer i form av tilfeldige dispensasjonar. Statsforvaltaren er uroa for uheldig presedensverknad ein dispensasjon kan ha for liknande saker i området. Statsforvaltaren oppfordrar generelt til å finne felles løysingar heller enn at kvar eigedom skal ha si bryggje. Dette arbeidet kan gjerast i framtidig reguleringsplanen.

Kommune finn at tiltaket kjem i vesentleg konflikt med planføresegn om felles flytebryggje til bruk av to eller fleire eigedommar. Kommune meiner at tiltaket medfører privatisering av område avsett til felles flytebryggjeanlegg og det vert vanskeleg å oppnå planføremål om felles anlegg om det vert gjeve dispensasjonar til kvar nausteigar.

Kommune vil oppfordre grunneigare til samarbeid om felles anlegg i tråd med planen.

Kommunen vurderer at ei godkjenning av tiltaket slik det er søkt om vil kunne medføre ulemper i form av presedens for tilsvarande søknadar og det vil privatisere felles området i sjøen. Vi kan dermed ikkje sjå at det ligg anna enn private fordelar til grunn som tilseier at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Vilkåra for å gje dispensasjon for etablering av flytebryggje på gbnr 338/40 er etter dette ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om løyve til å etablere flytebryggja etter plan- og bygningslova kap. 20 ikkje handsama etter ønske frå tiltakshavar.»

Vurdering i klageomgangen

Innleiingsvis så presiserer administrasjonen at det er foretatt ein konkret heilskapleg vurdering av søknaden både når det gjelder juss og faktum. Samtidig vil det vere ein fordel for nausteigedommane å samarbeide for å etablere felles anlegg i samsvar med KDP føresegn 1.6.8. Det er i den anledning vist til generelle retningslinjer frå Statsforvaltaren som oppfordrar å finne felles løysingar istadenfor at kvar enkelt eigedom skal ha kvar sin flytebryggje.

Etablering av flytebryggje med landgang krev dispensasjon frå kravet om reguleringsplanen (plankravet), jf. pkt. 1.2.1 kommunedelplanen for Meland sin arealdel (KDP) 2015-2026.

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå, er i vår sak omsyn som ligg bak plankravet. Generelle omsyn bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1.

Spesifikke omsyn bak plankravet i KDP Meland pkt. 1.2.1 er å sikre detaljert oversikt over plassering, storleik, utforming av framtidige/noverande småbåthamner, småbåtanlegg, fellesbryggjer og flytebryggjer. Slike anlegg vil regulere ferdsel på sjø og sikre båtane på ein betre måte enn der området ikkje er regulert. Det vert auka sikkerheit på sjø og faren for ulykker og forureining vert redusert når det ligg ein plan til grunn som settar krav til utføring av tiltaka. Planen vil også løyse utfordringar med tilkomst og parkering til området der tiltaka skal etablerast.

Utan reguleringsplan, vert ikkje dei generelle eller spesifikke omsyna bak plankravet sikra. Særleg i dette området med flytebryggjer etablert utan løyve, er det enda større grunn til å sikre noverande og framtidig utvikling gjennom ein reguleringsplan. Det ligg ikkje føre ein detaljert oversikt over plassering, storleik, utforming av framtidige/noverande småbåthamner, småbåtanlegg, fellesbryggjer og flytebryggjer i området. Ei heller kor tilkomst og parkering skal etablerast.

Vidare så medfører etablering av flytebryggja ytterlegare privatisering av området utan at det ligg føre ein reguleringsplan som nærare vil vurdere dei sterke nasjonale interessa som er knytt til strandsona og tilgrensa sjøareal. Det vert vanskeleg å få ein reguleringsplan i hamn dersom det vert gjeve dispensasjonar til kvar nausteigar. Ein dispensasjon vil føre til at KDP som styringsinstrument vert vesentleg sett tilside

Dei omsyna som ligg bak plankravet for etablering av flytebryggje med landgang gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Det ligg fleire flytebryggjer i aktuelt området utan at desse er dokumentert oppført med løyve. Ulempa med å gje enkelvis dispensasjon gjer seg gjeldande med stor tyngde i eit område med flytebryggjer etablert i strandsona og tilgrensa sjøareal utan løyve. Kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til flytebryggje. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege

tilhøve og dette har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå plankravet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Konklusjon - prinsipalt

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad er ein del av «kan» vurderinga til kommunen, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet.

Meland ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort. Dette ser vi i vår sak, der området er etablert med fleire flytebyggjer utan løyve. Det vil kunne føre til eit press på kommunen i framtida å få godkjent desse tiltaka med dispensasjon utan å utarbeide ein felles reguleringsplan slik plankravet forutsett.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Konklusjon – subsidiært

Kommunen veljar å ikkje gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

01.07.2021	Fleire spørsmål om dispensasjon knytte søknad om flytebrygge - gbnr 338/40 Refskar	1584660
27.05.2021	Ettersendte opplysningar - flytebrygge - gbnr 338/40 Refskar	1563005
04.05.2021	Svar på merknad/ innsigelse - gbnr 338/40 Refskar	1553584
04.05.2021	Tegning av naust dokumentasjon - svar på innsigelse fra Yngve Nilsen	1553585
12.04.2021	Ytterligere merknad på søknad om flytebrygge - gbnr 338/40 Refskar	1541120
12.04.2021	Ytterligere innsigelser på søknad om flytebrygge - Illustrasjoner	1541121
06.04.2021	Tilleggsinformasjon til bygging av flytebrygge - gbnr 338/40 Refskar	1537873
06.04.2021	Bilde strandlinje	1537874
06.04.2021	Oppdatert flytebryggeplan	1537875
06.04.2021	Innspill til kommuneplan - Kart	1537876
10.03.2021	Innsigelse på søknad om flytebrygge - gbnr 338/40 Refskar	1525275
22.02.2021	Ny innsendt søknad om flytebrygge - gbnr 338/40 Refskar	1515502
22.02.2021	Svar på nabovarsel	1515507
13.12.2021	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 338/40	1656862

	flytebryggje Refskar	
11.10.2021	Forankringspunkt landgang	1624879
11.10.2021	Kart med inntegnet naust 1 til 500	1624880
11.10.2021	Oversiktskart 1 til 2500 - plassering rød trekant	1624881
11.10.2021	Situasjonskart - målestokk 1 til 200	1624882
15.07.2021	Situasjonskart 1-500	1590370
15.07.2021	Situasjonskart 1-200	1590371
15.07.2021	Oversiktskart	1590372
15.07.2021	Fortøyningsplan	1590373
11.10.2021	Søknad om dispensasjon fra plankrav pkt. 1.2 i Kommuneplanen for Meland - gbnr 338/40 Refskar	1624872
11.10.2021	Bilde naust	1624877
11.10.2021	Bilde tilsvarende flytebrygge ved nabonaustet	1624878
15.07.2021	Forhåndsuttale vedr - Søknad om utlegging av flytebrygge med tilhørende landgang - gbnr 338/40 Refskar	1590368
15.07.2021	Søknadsskjema	1590369
05.10.2021	Spørsmål vedr. søknad om dispensasjon fra plankrav pkt. 1.2	1622515
17.01.2022	Oversender klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av flytebryggje med landgang til uttale- gbnr 338/40 Refskar	1674835
22.12.2021	Klage på avslag om dispensasjon for etablering av flytebrygge - gbnr 338/40 Refskar	1663930