

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-347/49, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 11.03.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
044/22	Utval for areal, plan og miljø	23.03.2022

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet samt søknad om etablering av flytebryggje med landgang - gbnr 347/49 Rossland
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/6489 med saknr. 21/80736, datert 01.12.2021, om avslag på dispensasjon frå plankravet samt søknad om etablering av flytebryggje med landgang – gbnr 347/49 Rossland, 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:

Framlegget frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Saka blir utsatt. APM ber om synfaring til neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 044/22 Vedtak:

Saka blir utsatt. APM ber om synfaring til neste møte.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 347/49

Adresse: Skurtveitvegen 18, 5917 Rossland

Tiltakshavar/eigar: Kjartan Viken Johannessen, Søråshøgda 137, 5235 Rådal sidan 22.01.2009

Klagar: Kjartan Viken Johannessen representert av Stiegler Advokatfirma AS

Saka gjeld klage på delegert vedtak, datert 01.12.2021, om avslag på dispensasjon frå plankravet samt søknad

om etablering av flytebryggje med landgang – gbnr 347/49 Rossland.

Flytebrygga har ein storleik på 6m x 2m (12m²) og tilhøyrande landgang på 4m. Flytebryggja skal tilknyttast eksisterande kai ved naust på gbnr 347/49. Flytebryggja er ikkje ein del av eit fellesanlegg. Det er ei individuell flytebryggje til bruk for tiltakshavar aleine.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Søknad om dispensasjon frå plankravet og frå planføre mål på land og i sjøen for oppføring av flytebryggje med landgang var avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-4, vert det ikkje gjeve løyve oppføring av flytebryggje med landgang.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Ved eventuell klage skal det leggjast ved dokumentasjon på godkjenning av kai ved naust på gbnr 347/49. Om det ikkje ligg føre slik dokumentasjon, må kai søkjast om før løyve på flytebryggje kan handsamast.»

Saka omfattar også søknad om riving av eksisterande felles flytebrygge med det føremål å erstatte den felles flytebryggja med den nye flytebryggja. Den eksisterande flytebryggja er opplyst oppført i 2008 som felles flytebryggje for gbnr 347/49 og 347/52. Den felles flytebryggja er ikkje omsøkt eller godkjent ifølgje vårt arkiv. Etablert ulovleg tiltak kan rivast utan søknad. Det vert lagt til grunn at flytebryggja utan løyve ikkje eksisterer.

Flytebryggja skal tilknyttast eksisterande kai ved naust på gbnr 347/49. Kaia er antatt oppført i 1969/1970 og har ein storleik på 1,9 x 2,8m (5,32m²). Det var vilkår for klage det skulle leggjast ved dokumentasjon på godkjenning av eksisterande kai ved naust på gbnr 347/49.

Klagar har søkt om løyve til å etablere flytebryggje saman med sin klage. Dersom APM vel å gje dispensasjon til flytebryggja, kan det settast vilkår om at det skal ligge føre godkjenning av søknad om legalisering av kai, før løyve til flytebryggje kan gis. På denne måten vert situasjonen rundt dispensasjon for flytebryggja avklart før ein startar på å avklare eit nytt tiltak i sjø.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavars advokatfullmektig over delegert vedtak, datert 01.12.2021, om avslag på dispensasjon frå plankravet samt søknad om etablering av flytebryggje med landgang – gbnr 347/49 Rossland.

Kommunen har sendt klage til uttale til nabo – gbnr 347/52 – då nabo 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 347/52.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak, datert 01.12.2021, om avslag på dispensasjon frå plankravet samt søknad om etablering av flytebryggje med landgang – gbnr 347/49 Rossland, er sendt ut den 02.12.2021. 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 følge 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 følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

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

Området i sak 21/6489 – gbnr 347/49 Rossland og sak 21/381 – gbnr 338/40 Refskar er avsett til småbåthamn i sjø og naust på land. I begge sakene er det søkt om individuell flytebryggje. Ei flytebryggje i seg sjølv er i tråd med føremålet småbåthamn. Dette fordi både individuell flytebryggje 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 flytebryggje etablerast i naturleg samanheng med sjø og naust med tilhøyrande bruk av båt.

Det skal ikkje søkjast dispensasjon frå arealformålet småbåthamn FL_13 i sjøområde, ei heller frå arealføremålet naust på land NA_12 eller byggegrense Om mot sjø. Det skal søkjast dispensasjon frå plankravet. I begge sakene om flytebryggje, sak 21/381 og 21/6489, er det søkt om dispensasjon frå plankravet og begge søknadene er handsama av administrasjonen med vedtak i sakene.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Det er opplyst at eigedomen har tilkomst via privat veg. Vi legg til grunn at parkering skjer på parkeringsplass ved eksisterande naust eller hytte på gbnr 347/49, som ligg ca. 180 meter unna.

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 på land NA_12. Området i sjø er i planen avsett til småbåthamn FL_13.

Dersom det skal etablerast flytebryggje, 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 / flytebryggjer 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, fellesbryggjer og flytebryggjer. Slike anlegg vil regulere ferdsl 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.

Fritak frå plankravet er gjeve i pkt. 2.1.1 a. Ved fortetting i område for småbåthamn/flytebryggje som «i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan», kan det gis fritak frå plankravet. I tillegg er det krav til tiltakets 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 / flytebryggje, 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 spesifikke omsyn bak plankravet.

Det ligg fleire flytebryggjer i området, men utifrå våre arkiv er ikkje at alle desse er godkjent oppført. Til dømes er den felles flytebryggja til gbnr 347/49 og 347/52 og flytebryggje på gbnr 347/54 ikkje omsøkt og godkjent. Det er ikkje grunnlag for å gje fritak frå plankravet da fleire av dei eksisterande flytebryggjer ved naust på gbnr 347/49 er etablert utan løyve. Flytebryggje 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 flytebryggje som fellesanlegg. I vurdering av dispensasjon frå plankravet, vil det vere positivt for vurderinga om flytebryggje etablerast som fellesanlegg.

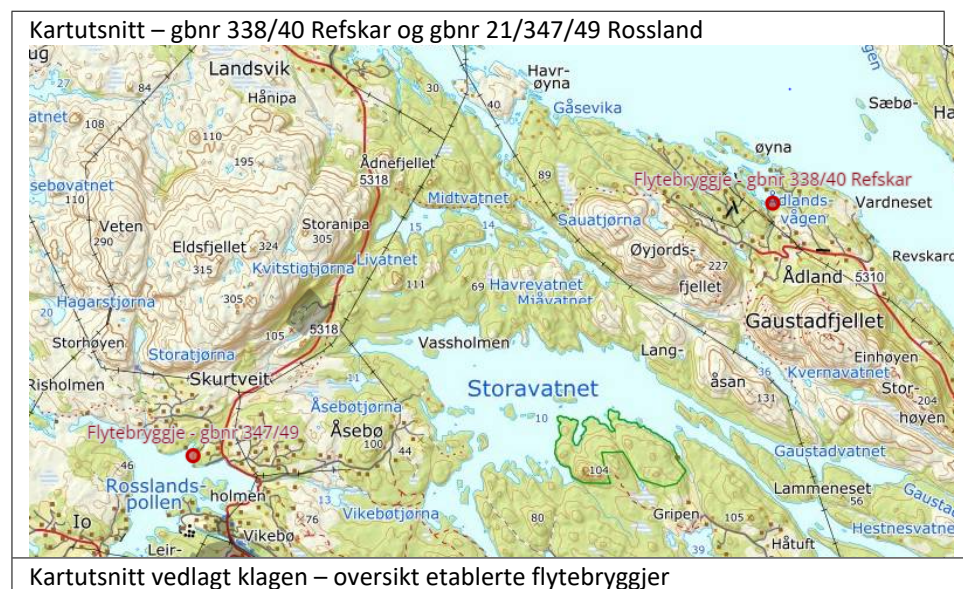
1.6.8 For bryggjer gjeld følgjande:

- 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 nausteingar eller fleire.

Dispensasjon

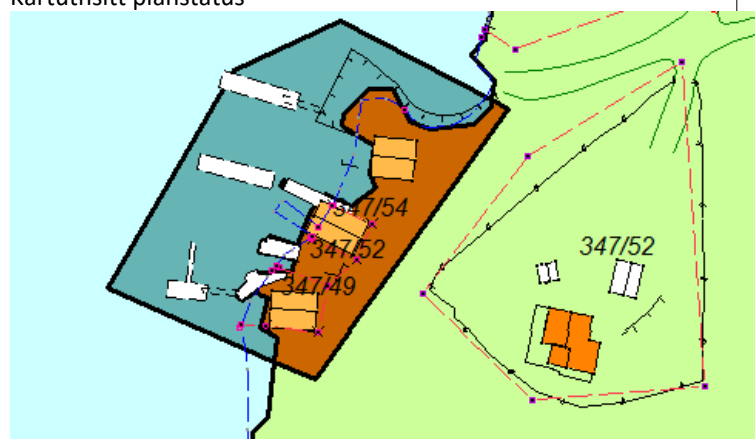
Etablering av flytebryggje med landgang krev dispensasjon frå kravet om reguleringsplanen (plankravet), jf. pkt. 1.2.1 kommunedelplanen for Meland sin arealdel (KDP) 2015-2026.

Kart/foto

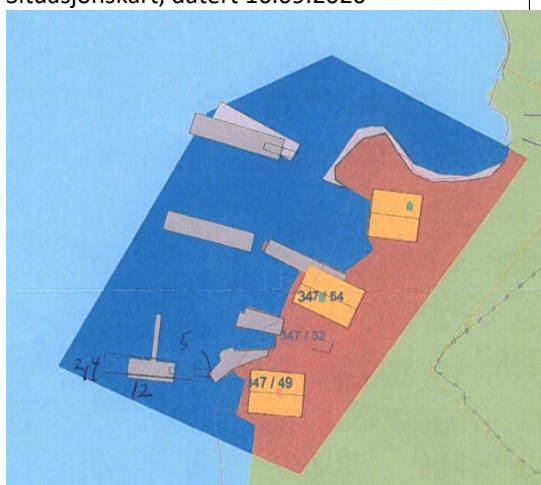




Kartutnsitt planstatus



Situasjonskart, datert 16.09.2020



Teikning av flytebryggje med landgang



Bilete vedlagt klagen – blå farge viser ny flytebryggje



Uttale frå anna styresmakt

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

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

Bergen hamn har gitt uttale i brev datert 24.11.21. Dei har ingen merknader til tiltaket. Eit positivt dispensasjonsvedtak vert oversendt dei slik at vedtak etter havne- og farvannsloven kan fattast.

Nabovarsel av søknaden og mottatte nabomerknader

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre 1 merknad frå nabo på gbnr 347/52, Bente Arnesen, av 6.07.21:

Viser til nabovarsel om oppføring/utlegg av flytebrygge (GNR347,BNR.49)

Vi godtar ikke at det legges ut brygge slik nabovarsel fremlegger det.

Vi har lenge delt brygge. Det var en lang prosess den gang med hvordan flytebryggen kunne plasseres, siden det er trangt mellom nøstene og muligheten til å legge en båt der likeså.

Det ble til slutt enighet om at det mest hensiktsmessige var at man delte brygge. Vi syns fremdeles det er beste løsning. Men Johannessen har bekreftet at de ikke ønsker å dele brygge lenger.

Vi har behov for båtplass til våre båter. Dvs. vi må anskaffe egen brygge.

Vi mener det vil bli veldig trangt å legge 1 brygge på 12 meter slik nabovarselet viser. Når vi må legge en til ved siden av.

Med båter på begge sider av bryggene så vil det bli veldig trangt.

Det er også båt utslipp fra nøstene som det må tas hensyn til, reff. Vedlegg 1

Viser også til at fortøyning av småbåt/fritidsbåt gjøres best i bås, ikke langs siden på flytebrygger slik det er tiltenkt.

En mulig løsning er om Johannessens brygge vinkles en del utover slik at det kan gjøres plass til vår fremtidige brygge ut fra vår nøstetomt. Dvs. en som vi også må søke og få tillatelse til. Før vi har en slik tillatelse så vil vi ikke kunne støtte eller godta at det legges en ny brygge på stedet som vi ikke er deleier i.

2. Vedlegg

1. Avtale fra 2006.

2. Skisse påført båt utslipp fra nøst

Søklar svarte følgende på merknad med skriv av 22.07.21:

«Uavhengig utfallet på vår søknad om flytebrygge, så ønsker vi å avslutte samarbeidet med gnr.347 bnr.52. Den eksisterende bryggen er i dag i en slik forfatning, at vi ikke finner det forsvarlig å bruke den.

Vi ønsker i utgangspunktet å få fjernet eksisterende flytebrygge fra vår eiendom så fort som mulig.

Vi har prøvd å komme i dialog med Arnesen i forhold til en avvikling av bryggen, og spurt hvordan de ser for seg de praktiske tingene rundt avviklingen, uten at dette har ført frem. Arnesen har på tross av tilstanden på bryggen valgt å fortsette å bruke den.

Lengden på bryggen har i dette tilfellet ingen praktisk betydning for fam Arnesen. De vil fortsatt ha fri tilgang til sin nøstetomt fra sjøveien. Vi ønsker en brygge av denne dimensjonen for å unngå bruk av utriggere, og samtidig kan ha to båter liggende på nordsiden, og kan ha gjester som kommer sjøveien.

Så langt vi kan se, så vil hele bryggen ligge innenfor vår «tomt», også med båter på begge sider av bryggen. En båt som ligger i bøye vil oppta omtrent like mye plass når man regner med tauene som må i

festes mellom land, båt og bøye.

Med en tilsvarende brygge som de som allerede er etablert i Melkeviken i dag, blir det mer helhetmessig samt en lunere havn for alle nord for oss.

Det er viktig for oss å poengtere nødvendigheten av en bryggeløsning for båtholdet.

Tomten vår er orientert NV og vindforholdene i Melkeviken skaper tidvis store problemer med en bøyeløsning, særlig for litt større båter. Det blir og vanskelig å ta imot besøk.

Bryggen vi søker om opptar betraktelig mindre plass i bredden enn den eksisterende bryggen. Arnesen har også samtykket i at denne eksisterende bryggen i sin helhet ligger på vår eiendom (ref punkt 6 i avtale fra Bente)

Når det kommer til kommentaren om en mulig løsning der brygge vinkles en del utover så mener vi at bryggen som vi har tegnet inn i situasjonskartet er innfor vår «tomt» og er ikke til hinder for bruk av Arnesen sin eiendom eller sperrer for tilkomst fra sjøveien. Med den foreslåtte vinklingen vil det også se usymmetrisk ut i forhold til de eksisterende bryggene. Man vil også da nærme seg gnr.347 bnr.10 sin eiendom.

Arnesen har også lagt ved oversikt over kai slipp og kommentert at disse må tas hensyn til. Igjen så viser vi til situasjonskart som vi har lagt ved søknaden, og kan overhodet ikke se at den bryggen vi har søkt om vil komme i konflikt med deres slipp.

Vi ønsker gjerne at kommunen kommer på befarung, hvis det skulle være nødvendig.

Vi håper kommunen ikke vektlegger privatrettslige avtaler og tidligere synder, men heller ser de positive og gode HMS fordelene av vår søknad.

For oss vil en eventuell godkjenning fra kommunen bety veldig mye, da dette vil gjøre tilgangen til båt og sjø betydelig tryggere for både barn og besteforeldre.»

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 er ein feil å vise til pkt. 1.6.7 i gamal KDP Meland da korrekt er pkt. 1.6.8 i revidert KDP Meland. Innehaldet i føresegnene er dei same i begge KDP, så vurderinga er lik. Det vart gjort følgjande vurdering:

I merknaden frå eigar av gbnr 347/52 kjem det opplysningar at flytebryggje som er oppført ca. i 2008 kan nyttast av begge eigedommar gbnr 347/49 og gbnr 347/52 etter signert privat avtale av 2006. Nabo vil ikkje samtykkje til riving av eksisterande flytebryggje, kor han er deleigar i. Kommune vil ikkje ta stode til privatrettslege avtalar, rettigheter.

Oppført i 2008 felles flytebryggje for gbnr 347/49 og 347/52 er ikkje omsøkt eller godkjent ifølgje vårt arkiv. Etablert ulovleg tiltak kan rivast utan søknad og vi legger til grunn at tiltaket eksisterer ikkje.

Nabo på gbnr 347/52 skrivar at søkjar vil ikkje dele flytebryggje lenger og at det vert trangt med to flytebryggjer på 12 meter i nærleiken.

Kommune er samd med nabo i at det vert for trangt med to flytebryggjer til kvert naust og viser til føresegn om utforming av felles flytebryggje i pkt.1.6.7.

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

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar ser ikkje vesentleg konflikt ved oppføring av individuell flytebryggje med landgang i uregulert område. Det ligg ikkje føre presedens verknad eller privatisering av strandsone.

Klagar presiserer at den omsøkte flytebryggja vil komme dei andre eigarane av flytebryggjer i området nord for nøstetomten hans til gode. Dette med bakgrunn i at klagers brygge ligger ytterst og mest verutsatt til. Det omsøkte tiltaket vil dermed løyve for vind og vær. På denne måten vil flytebryggja ha ein positiv effekt for fleire enn berre klager.

Vidare viser dei til likebehandling samanlikna med fleire andre flytebryggjer oppført i same område. Klagar viser spesifikk til gbnr 347/10 som fekk innvilga søknad om flytebryggje i 2013. Det vert opplyst at eigedomen først vart omregulert til gardsturisme etter at nye eigarar overtok hausten 2018. Det var da ikkje et annet planformål for gbnr 347/10 på tidspunktet for godkjenning av søknad om flytebryggje. Omsynet til likebehandling, fører til at klager må få innvilga sitt omsøkte tiltak.

Søknad om godkjenning av eksisterende kai er lagt ved klagen.

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

VURDERING

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:

«Arealet i sjø er omfatta av kommunedelplanen til Meland og er satt av til Småbåthamn FL_13. Arealet på land er er satt av til naust NA_12. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillatast. I tillegg krev tiltaket dispensasjon frå plankrav for opparbeiding av felles reguleringsplan for område.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av flytebyggje på uregulert eigedommen bygd med naust i ca.1969, avsatt til naustføremål i KDP Meland. Av kommunedelplanen går det fram at det berre kan først opp byggje/flytebyggje 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 347/49. Administrasjonen ser at flytebyggje vil sikre eigar tilkomst til sjø. Det ligg fleire flytebyggjer i området, men administrasjonen kan ikkje sjå at alle desse er godkjent oppført. Kommune kan ikkje sjå utifrå dokumentasjon i vårt arkiv at eksisterande flytebyggje på gbnr 347/49 oppført ca. i 2008 eller eksisterande kai er omsøkt eller godkjent.

Kommune kan heller ikkje sjå at flytebyggje på gbnr 347/54 omsøkt og godkjent. Det kunne vere et fordel for eigedommer gbnr 347/49, 347/54 og 347/52 å samarbeide for å etablere felles anlegg i samsvar med KDP føresegn 1.6.7.

Tiltakshavar viser i dispensasjonssøknaden til likebehandlingsprinsippet i forvaltningslova og legger ved dokumentasjon på flytebyggje på gbnr 347/10 som er omsøkt og godkjent i Meland kommune i 2013 i politisk sak 2013000271.

Kommunen viser til anna plangrunnlag og planføremål på gbnr 347/49 og 347/10 både i 2013 og i dag.

Daverande LNF-eigedommen kan ikkje samanliknast når de har forskjellige planføremål. Ny gjeldande kommunedelplan for Meland ble vedtatt i 2019. Forhald skal vurderast etter ny plan og vedtak av 2013 er lite relevant ved nyleg endring av planen i dette tilfellet.

Eigedommen gbnr 347/10 er registrert som LNF-eigedommen i drift per i dag og ligg i uregulert område SN_8 Rossland. Tiltaka knytte til SN_8 LNF-spreidd næring (gardsturisme, driftsbygning, overnatting/utleiehusvære) krev ikkje dispensasjon frå LNF-føremål eller strandsona, dette er godt beskrive i Landbruks pluss rettleiaren. Såleis eigedom gbnr 347/10 har anna planføremål i dagens kommunedelplan enn omsøkte gbnr 347/49.

Regelverket ble mildare i 2013 når det gjaldt både strandsona, tiltak i sjøen og LNF-føremål. I siste 18 år etter godkjenninga på gbnr 347/10 ble dispensasjonspraksis for å godkjenne tiltak i strandsona eller i sjøen mykje strengare.

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 til å finne felles løysingar heller enn at kvar eigedom skal ha si bryggje. Dette arbeidet kan gjerast i framtidig reguleringsplanen.

Isolert sett ser ikkje kommunen at tiltaket er i vesentleg konflikt med korkje planføremål naust på land, eller planføremål i sjøen- småbåthamn FL_13, men 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 nauteigar. Kommunen 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 flytebrygge på gbnr 347/49 er etter dette ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om løyve til å etablere flytebryggja etter plan- og

Vurdering i klageomgangen

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 fleire flytebryggjer og andre tiltak i sjø etablert utan løyve, slik som kai ved naust på gbnr 347/49, den felles flytebryggja til gbnr 347/49 og 347/52 og flytebryggje på gbnr 347/54. Det er da det enda større grunn til å sikre noverande og framtidig utvikling gjennom ein reguleringsplan. Vidare ligg det 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 målt opp mot eksisterande parkeringssituasjon.

Etablering av flytebryggja medfører 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, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordeler 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 ligge 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. Den felles flytebryggja til gbnr 347/49 og 347/52 og flytebryggje på gbnr 347/54 er ikkje omsøkt og godkjent. 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. Det har ein svært avgrensa vekt at den omsøkte flytebryggja med sin plassering kan løye for vind og vær og således komme dei andre eigarane av flytebryggjer i området nord for nøstetomten til gode, så lenge fleire av flytebryggjene i området ikkje er gjeve løyve. Dei flytebryggjene som ikkje har løyve, eksisterer ikkje.

Kommunen si vurdering er at det i hovudsak ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege tilhøve og dette har liten vekt.

Det vil vere ein fordel for eigedommar gbnr 347/49, 347/54 og 347/52 å samarbeide for å etablere felles anlegg i samsvar med KDP Meland pkt. 1.6.8.

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.

Søknad om løyve om etablering av flytebryggje med landgang er avhengig av dispensasjon. Når dispensasjon

ikkje vert gjeve, så vert søknad om løyve avslått.

Konklusjon - prinsipalt

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje 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 og det ulovfestet kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet. Det ble her presisert at forbodet mot usakleg forskjellsbehandling er en begrensning i forvaltningas frie skjønn og retter seg ikkje mot rettsbruken. Ein anførsel om usakleg forskjellsbehandling vil derfor ikkje ha relevans i vurderinga av om vilkåra i pbl. §19-2 annet ledd er tilstades. Anførselen vil måtte avgrensast til «kan» skjønnet, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum.

I utgangspunktet er det opp til kommunen å avgjere om det er sakleg/usakleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframnt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Klagar påberoper seg ulovfestet likebehandling for faktisk og rettsleg lik sak frå 2013. Faktisk like saker vil til dømes vere der tiltaka er dei same. Rettsleg like saker vil til dømes vere der lov og plangrunnlag er likt.

Det første spørsmålet er om det ligg føre faktisk likskap.

Det er i klagen og søknaden vist til usakleg forskjellsbehandling for flytebyggje på gbnr 347/10 som er omsøkt og godkjent i Meland kommune den 18.06. 2013 i politisk sak 2013000271, arkivsaknr. 13/271 – gbnr 347/10 Rossland (tidlegare 47/10). Saka gjaldt bl.a. utskifting av flytebyggje. Den gamle flytebyggja var 2m*5m (10m2). Den nye flytebyggja var 2m*12m2 (30m2). I vår sak er omsøkt flytebyggja 6m x 2m (12m2) og tilhøyrande landgang på 4m.

Det leggst til grunn at flytebryggje er same type tiltak. Til forskjell frå vår sak, så er flytebryggja i saka frå 2013 meir enn dobbel så stor.

Det vert vektlagt at storleiken på flytebryggjene er svært sprikande. Storleiken indikerer at dei har ulik bruk og ulik føremål. Dette til tross for at flytebryggje i seg sjølv er same type tiltak.

Det ligg ikkje føre faktisk likskap.

Det andre spørsmålet er om det ligg føre rettsleg likskap.

I sak frå 2013, så lå landbrukseigedomen i eit uregulert område innanfor det som i gjeldande kommunedelplanen for Meland sin arealdel (KDP) var avsett til LNF (landbruk-natur og friluftsliv). Ved vurdering av tiltaket og søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona etter pbl. §1-8, så vart det vektlagt at utskifting av flytebrygga til ei større (lengre) bryggje endrar ikkje på aktiviteten eller tilgjenge i strandsona og førte ikkje til auka privatisering.

Det er i saka frå 2013 ikkje opplyst om gamal flytebryggje var godkjent. Slik vi forstår argumentasjonen, kor det vart vektlagt at situasjonen ikkje endrar seg verken i form av aktivitet eller tilgjenge i strandsona, så vil det her vere etablert ein godkjent flytebryggje. Dette fordi ein flytebryggje som er etablert utan løyve, ikkje eksisterar. Ved søknad om å skifte ut ei slik bryggje, vil arealet anses som ubebygd. Det må da foretas ei vurdering av aktivitet og tilgjenge i strandsona for å avklare om tiltaket fører til auka privatisering.

Dette er ulik vår sak, der den eksisterande felles flytebryggja ikkje er omsøkt og godkjent slik at den ikkje eksisterer. Ved etablering av flytebryggja, så vil den endra på aktiviteten og tilgjenge i strandsona som vil føre til auka privatisering.

Vidare vart det i saka frå 2013 teke omsyn til drifta på garden med flytting av dyr på beite via båt og slik vi forstår med tilhøyrande bruk av flytebryggja. Dette var også eit argument for å tillate ei så stor flytebryggje som i storleik tilsvarte ei fellesbryggje og som det var uttrykt skepsis til.

Flytebryggja skulle nyttast av garden i aktiv drift. Med flytebryggja fekk eigedomen ein hensiktsmessig drift og drifta vart teken vare på, i tråd med godkjent arealbruk. Godkjent arealbruk var LNF. Flytebryggja var da fastslått å vere i samsvar med arealføremålet LNF. Til dette bemerkast det at aktiv drift på gard er i

kjerneområdet for landbruksomsyn og ein naturleg del av LNF føremålet.

Dette er ulikt vår sak, der arealføremålet er naust på land NA_12. I tillegg er flytebryggja grunngjeven i personlege omsyn. Det er heller ikkje tvilsamt at arealføremålet på tidspunktet for godkjenninga av flytebryggja i 2013 var LNF. At garden seinare vart omregulert til gardsturisme skal ikkje vektleggast då dette er etterfølgjande forhold uavhengig av arealføremålet på tidspunktet for godkjenning av flytebryggja.

Kommunedelplanen for Meland sin arealdel (KDP) 2015-2026 sist revidert 2019. Strandsonevernet er kraftig skjerpa sidan 2013 og fram til i dag. Meland ligg i sone to i dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, sist revidert 28.05.2021. Det ligg difor ikkje føre rettsleg like saker som grunnlag for likebehandling og det kan ikkje påberopast likebehandling.

Det ligg ikkje føre rettsleg likskap.

Det vil ikkje vere usakleg forskjellsbehandling å ikkje sjå hen til saka frå flytebryggje på gbnr 347/10 som er omsøkt og godkjent i Meland kommune den 18.06. 2013 i politisk sak 2013000271, arkivsaknr. 13/271

Det neste spørsmålet er kva presedensverknad dispensasjonen vil få for området eller kommunen. Det vil kunne føre til eit framtidig press på kommunen å tillate utbygging. 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 flytebryggjer 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.

Atter subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades og at kommunen kan gi dispensasjon.

Kommunen «kan» setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkåra må liggja

innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til etablering av flytebrygge med landgang vert gjeve:

1. Det må ligge føre godkjenning av søknad om legalisering av kai, før løyve til flytebrygge kan gis.

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 grunngeven, 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 grunngevast, 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 vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar 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:

25.11.2021	Oversender søknad om flytebrygge til uttalelse - gbnr 347/49 Rosslund	1649895
29.09.2021	Tilleggsopplysninger i sak	1619318
29.09.2021	47-10 dispensasjon naust	1619319

29.09.2021	47-10 godkjenning naust	1619320
29.09.2021	dispensasjon frå plankravet	1619321
29.09.2021	EBA 12	1619322
29.09.2021	Layout flytebrygge 200917	1619323
29.09.2021	Signert avtale	1619324
23.07.2021	Tilsvar på nabomerknad	1592174
23.08.2021	Nabomerknad 347/52	1592175
23.08.2021	Vedlegg 1: Avtale	1600017
23.08.2021	Vedlegg 2: Skisse/situasjonskart	1600038
12.07.2021	Søknad om løyve til tiltak - gbnr 347/49 Rossland	1589465
12.07.2021	Søknad om dispensasjon	1589467
12.07.2021	Situasjonsplan	1589470
02.02.2022	Supplerende merknader til klage - gbnr 347/49 Rossland	1685334
21.12.2021	Klage på vedtak om avslag - gbnr 347/49 Rossland	1662898
09.12.2021	Forhåndsuttale vedr - Søknad om utlegging av flytebrygge - gbnr 347/49 Rossland	1656667
03.12.2021	Avslag på søknad om oppføring av flytebrygge - gbnr 347/49 Rossland	1651281