



Himohus AS
Jordmorsvingen 4
5200 OS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1904 - 17/17569

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
19.09.2017

Avslag - GBNR 38/23 - Søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og arealformålet landbruk, natur og friluft, for oppføring av murar og utfylling - Refskar

Administrativt vedtak. Saknr: 246/2017

Tiltakshavar: Per Harald Storli
Ansvarleg søkjar: Himo AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av murar på gbnr. 38/23 på Refskar.

Ettersom tiltaka er i strid med landbruk natur- og friluftsføremålet (LNF-føremålet) i kommuneplanen sin arealdel, er det søkt om dispensasjon frå arealføremålet. Vidare er det søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona ettersom tiltaket er søkt plassert 0 meter frå sjøen.

Terrenginngrep i form av utfylling av terrenget mellom dei omsøkte murane er ikkje omsøkt, då ansvarleg søkjar hevder at det er gitt løyve til dette i rammeløyve datert 21.6.2016, saksnr 213/2016. Administrasjonen er ikkje einig med ansvarleg søkjar i at det er gitt løyve til utfylling av terrenget slik det vert vist til. I søknad om rammeløyve, journalført motteke 9.6.2016, vart det søkt om riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny, samt vesentleg terrenginngrep. Situasjonkartet som låg ved viste plassering av ny fritidsbustad, endring av landskap og naust, samt parkering. Teikningane viste plassering av

fritidsbustaden i terrenget på illustrasjonsteikningar. I vedtak datert 21.6.2016, saksnr 213/2016, står det følgjande:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 rammeløyve til riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 38/23. Vidare gir kommunen dispensasjon frå fastsatt utnyttingsgrad på 120 m² BRA i arealdelen til kommuneplanen, for oppføring av fritidsbustad med 122,3 m² BRA, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Grunngevinga går fram av saksutreiing og vurdering ovanfor.

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt- og planteikningar journalført 9.6.2016. (...).»

Vesentleg terrenginngrep som står i direkte samband med plassering av fritidsbustaden er det gitt løyve til. Det er ein naturleg konsekvens av at fritidsbustaden er større, og skal plasserast annleis, enn eksisterande fritidsbustad. På bakgrunn av situasjonskartet vart det gitt løyve til plassering av fritidsbustaden på kote +3 moh, og høgda på fritidsbustaden er godkjent etter fasade-, snitt- og planteikningar. At fritidsbustaden viser plassering i terrenget på illustrasjonsteikningar inneber ikkje at kommunen har godkjent andre tiltak på eigedomen. Kommunen skriv ingenting i sitt vedtak om løyve til terrenginngrep i form av utfylling, og vi kan difor ikkje sjå at vi har teke stilling til, og gitt løyve til, utfyllinga. Vi viser i den samanheng til at ei utfylling i nabogrensa anten krev samtykke frå eigar av naboeigedomen med gbnr. 38/24, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a), eller dispensasjon for plassering nærare nabogrensa enn fire meter, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi viser også til at dispensasjonen som vart gitt av Utval for drift og utvikling i møte den 3.6.2014, saksnr 61/2014, var grunnjevne med at det ikkje skulle gjerast tiltak nærare sjøen. Dispensasjonsvedtaket låg til grunn for administrasjonen si handsaming av søknad om rammeløyve. Vidare viser vi til at situasjonskartet som låg ved søknad om rammeløyve for oppføring av fritidsbustaden også viste plassering av naustet, sjølv om naustet ikkje var omsøkt på det tidspunktet.

Det ovannemnde tilseier at kommunen ikkje har teke stilling til andre tiltak på eigedomen enn omsøkt fritidsbustad.

Ettersom administrasjonen ikkje kan sjå at vi har gitt løyve til utfylling, handsamer vi søknaden som ein søknad om oppføring av to murar med ei utfylling av terrenget mellom murane, slik som vist på omsøkte teikningar.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett, journalført motteke 4.8.2017.

Sakshistorikk:

Det vart i 2014 søkt om dispensasjon for riving og gjenoppføring av fritidsbustad, samt rehabilitering og utviding av naust på eigedomen. Søknaden var blant anna grunnjevne med at det ikkje skulle brukast nytt areal og at tiltaket ikkje ville medføre auka privatisering eller krenkje ålmenta sine interesser. Tiltaket ville heller ikkje få negative verknadar på miljø eller naturmangfald.

Utval for drift og utvikling gav i møte den 3.6.2014, saksnr 61/2014, dispensasjon frå arealformålet i arealdelen til kommuneplanen og frå byggeforbodet i strandsona som omsøkt.

I dispensasjonsvurderinga fann administrasjonen at den planlagde fritidsbustaden som var illustrert gjennom kart og teikningane, representerer ei ny og langt meir omfattande utbygging av eigedomen i høve til dagens situasjon, ettersom bruksarealet til den planlagde hytta var om lag tre gonger større enn kva som

er tilfellet for dagens fritidsbustad. Administrasjonen delte dermed ikkje søkjar sitt syn på at «*det ikkje er snakk om å ta i bruk nytt areal*». Ei slik utviding ville etter administrasjonen sitt syn sette til side fleire av omsyna bak både pbl § 1-8 og lova si formålsføresegn, og i tillegg kunne skape uheldige presedensverknadar for liknande saker i framtida.

Vidare vart dispensasjonssøknaden vurdert opp mot prinsippa i naturmangfaldlova (nml) §§ 8-12. Administrasjonen kunne ikkje sjå at prinsippa ville verte skadelidande eller sett til side ved gjennomføring av det omsøkte tiltaket på bakgrunn av følgjande vurdering:

- *Det omsøkte tiltaket inneber ei forholdsvis avgrensa utviding av eksisterande bygningar på eigedomen. Administrasjonen meiner at føreliggjande dokumentasjon gir eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag som er på eit rimeleg nivå i høve til saka sin karakter, jf. nml. § 8.*
- *Administrasjonen vurderer at det ligg føre nok kunnskap om tiltaket sine verknadar på naturmiljøet til at «føre-var-prinsippet» ville vere tilstrekkeleg ivareteke, jf. nml § 9.*
- *Gjennomføring av det omsøkte tiltaket vil ikkje føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem, jf. nml. § 10.*
- *I utgangspunktet ser ikkje kommunen at gjennomføring vil føre med seg kostnader knytt til skade på naturmiljø, men det vil uansett liggje som ein føresetnad at tiltakshavar skal ta tilstrekkeleg omsyn og har ansvar (§11).*
- *Ved gjennomføring av tiltak knytt til grunnarbeid og oppføring av bygg vert det føresett at tiltakshavar tek i vare miljøet, jf. m.a. pbl §§ 23-1 andre ledd.*

På bakgrunn av det ovannemnde vart det stilt følgjande vilkår i Utval for drift og utvikling sitt vedtak datert 3.6.2014, saksnr 61/2014:

1. *Den nye hytta skal ha ein maksimal storleik på 120 m2 bruksareal (BRA).*
2. *Hytta skal ha tilnærma same plassering som eksisterande hytte og topp mønehøgde skal ikkje i kotehøgde overstige mønehøgda til eksisterande hytte (+9,9moh.).*

Dispensasjonen var grunngeve med blant anna følgjande:

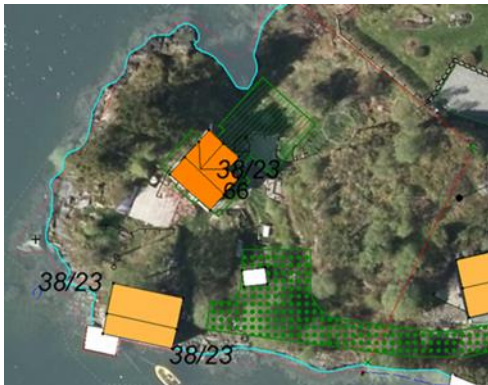
«Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn av gjenoppføring av hytte med nokolunde same utforming og storleik som den eksisterande hytten på gbnr. 38/23 ikkje vil verke inn på allmenta sine moglegheiter til ferdsle i strandsona eller virke privatiserande i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag. Tiltaket vil heller ikkje ha nemneverdige, negative verknader for miljø- og natur- og landskapskvalitetane på staden, men vil snarare betre det visuelle uttrykket, ettersom eksisterande hytte er prega av alderen og i dag står fram som lite estetisk tiltalende.»

I søknad journalført 29.10.2014 vart det søkt om dispensasjon for bygging av køyreveg fram til eigedomen, samt støttemur for å sikre vegen. Utval for drift og utvikling gav i møte den 27.1.2015, saksnr 07/2015, løyve til omsøkt dispensasjon, og i møte den 28.4.2015, saksnr 86/2015, rammeløyve i samsvar med gitt dispensasjon. Administrasjonen gav i vedtak datert 1.7.2016, saksnr 226/2016, igangsettingsløyve for opparbeiding av vegen, med tilhøyrande støttemur.

I søknad journalført motteke 9.6.2016 vart det søkt om dispensasjon frå ovannemnde vilkår om maksimal storleik på 120 m² BRA for oppføring av ein fritidsbustad med 122,3 m² BRA, og rammeløyve for riving og oppføring av fritidsbustad. I vedtak datert 21.6.2016, saksnr 213/2016, gav administrasjonen løyve til

omsøkt dispensasjon og rammeløyve til riving og gjenoppføring av fritidsbustad, og løyve til igangsetting datert 1.11.2016, saksnr 362/2016.

Ovannemnde tiltak som det er gitt løyve til er vist på bilete nedanfor, markert med grøn skraver:



Det er ikkje gitt dispensasjon og løyve til tiltak ut over dei som er markerte.

Meland kommune vart gjort kjent med at det er utført vesentlege terrenginngrep og oppføring av murar på eigedomen i mai 2017. På bakgrunn av dette gjennomførte kommunen eit tilsyn på eigedomen den 29.5.2017. Tilsynet avdekket at det er gjort søknadspliktige tiltak på eigedomen ut over det som kommunen har gitt dispensasjon og løyve til. På bakgrunn av dette førehandsvarsla vi pålegg om riving og ilegging av tvangsmulkt, jf. brev av 6.6.2017. Det vart satt frist for tilbakeføring og tilbakemelding innan 8.7.2017. Då vi ikkje høyrte noko innan fristen vart det gitt pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt i vedtak datert 14.7.2017, saksnr 206/2017. Frist for følgjande rettingar var satt til 31.10.2017:

- *Murar som ikkje står i direkte tilknytning til oppføring av fritidsbustaden og vegen må fjernast.*
- *Terrenginngrep må tilbakeførast. Det må påførast massar til opphavleg terrengnivå. Området må tilplantast og skal bestå av naturleg vegetasjon som er typisk for området og slik det var før inngrepa. Område markert med grøn skraver på bilete nedanfor skal ikkje tilbakeførast.*

Det vart søkt om løyve til oppføring av naust i søknad journalført motteke 16.6.2017. I vedtak datert 30.6.2017, saksnr 190/2017, gav administrasjonen løyve til omsøkt naust.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla. Det kom merknad frå eigar av gbnr. 38/24. Han skriv følgjande:

Vi har tidligere stilt oss positive til naboens (gnr/bnr 38/24) søknad og kommunen godkjenning av delvis utfylling av bukt mot vår tomtegrense. Kommunens godkjenning viser da en fylling som avrundes ut mot sjøen og mot vår tomt slik at det vil være en liten bukt mellom vår og naboens tomt.

Steinmuren det nå søkes om og som allerede er bygd uten tillatelse fra kommunen framstår som et svært og synlig naturinngrep i strandsonen. Både sett fra oss som naboer (nede ved sjøen) og fra folk som ferdes langs Kyrkjesusundet virker muren som et fremmedelement som står i sterk kontrast

til andre anlegg (brygger, strandlinjer, båtstø) i området strandsonen. I tillegg privatiserer det strandlinjen i stor grad.

Da vår søknad om en liten og smal, men isfri trebrygge i en liten bukt langs etter berget på vår tomt i Kyrkjesundet ble avslått, tok vi avslaget til etterretning da vi aksepterte at kommunen hadde lagt seg på en restriktiv linje mht inngrep i strandsonen. Med bakgrunn i likebehandlingsprinsippet vil det derfor overraske om kommunen anvender annen linje ved behandling av naboens søknad.

Av ovennevnte grunner er vi i mot tiltaket, og mener at naboen må forholde seg til kommunens opprinnelige godkjenning.

Skulle vår nabo likevel få tillatelse til tiltaket, regner vi med at alle som har fått avslag på mindre tiltak i området vil få godkjent disse om det søkes på nytt.

Ansvarleg søkjar har svart følgjande til nabomerknaden i e-post til kommunen den 6.9.2017:

Naboen er bekymret for privatisering av strandsonen samt likhet for lover i og med at naboen ikkje fikk godkjent trebrygge, da vil ikke han at nabo skal få mur.

Privatisering: muren er plassert på et lavere nivå enn selve planering høyden til hytten, min tanke er da at det gir inntrykk av adskillelse fra selve hytten og forbipasserende skal kunne gå usjenert forbi hytten i strandsonen.,

Likhet for loven: saken som nabo refererer til har ikke likhets til denne saken, her foreligger det en godkjent utfylling, det som det her søkes om er rett og slett avslutningen av denne fyllingen i form av en mur. Trebryggen som nabo refererer til vil fremstå som en hindring i strandsonen som kan være sjenerende for forbipasserende å passere om den er i bruk.

Konklusjon:

Nabo tar feil når han sammenligner disse to tiltakene, det søkes her om en avslutning på et godkjent tiltak, avslutning i form av en mur, mens nabo ønsker å sett opp en frittstående tre brygge som vil fremstå som en hindring i sjøkanten, det vil ikke muren, den endrer ikke topografien men forskjønner heller avslutning mot sjø.

Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 15.8.2017. Det kom merknadar frå Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 31.8.2017. Fylkesmannen skriv følgjande:

Kommunen kan berre dispensere 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. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

I strandsona skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser, jf. pbl § 1-8. Meland kommune er i Statleg planretningsliner for differensiert forvaltning

av strandsona langs sjøen definert som eit område der presset på areala er stort. Som hovudregel skal byggjeforbodet praktiserast strengt og dispensasjonar unngåast i sentrale områder.

I denne saka er tiltaket alt utført. I saker som gjeld å legalisera ulovleg oppførte tiltak skal ein vurdere om ein ville gitt dispensasjon til tiltaket om det ulovlege tiltaket ikkje hadde vært der i dag. Fylkesmannen si vurdering er at halvøya har gode landskapskvaliteter og det er ingen andre tiltak nede i sjøkanten på denne delen av halvøya. Tiltaket er stort og har forandrar landskapet på staden.

Vi konstaterer at søkar meiner at tiltaket ikkje vil verke privatiserande. Vi er ikkje samd i dette og meiner at tiltaket har privatisert strandsona ytterlegare.

Slik vi ser det vil ein dispensasjon i denne saka vesentleg tilsidesette både pbl. § 1-8 og LNF-formålet.

Vi meiner også at ein dispensasjon i denne saka kan føre til presedens for liknande saker i området og i kommunen elles.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til murar og planering. Vi ber om få tilsendt kommunen sitt vedtak i saka til eventuell klagevurdering.

Lov- og plangrunnlag:

Det følgjer av pbl § 20-1 bokstav k) at «*vesentlig terrenginngrep*» er tiltak etter lova. Vesentlig terrenginngrep omfattar både fylling og planering av terrenget.

Vidare følgjer det av pbl § 20-1 bokstav a) at oppføring av «*konstruksjon*» er tiltak etter lova. Dette omfattar blant anna murar.

Byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav e) nr. 6 og 7 legg til grunn at «*mindre*» støttemurar og fylling eller planering av terrenget er unnateke frå søknadsplikt.

Meland kommune kan ikkje sjå at dei omsøkte tiltaka er omfatta av unntaket. Vi viser i den samanheng til SAK10 § 4-1 første ledd som legg til grunn at tiltak som er unnateke frå søknadsplikt må vere i samsvar med blant anna plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter og arealdelen til kommuneplanen.

Eigedomen ligg i si heilheit innanfor byggjeforbodet i strandsona, og dei omsøkte tiltaka er ikkje tiltak som kan godkjennast plassert nærare sjøen i samsvar med planføresegn 1.6.4 til KPA. Dette inneber at sjølv «*mindre*» tiltak etter SAK10 § 4-1 er søknadspliktige etter pbl § 20-3, jf. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a) og k). Skal det gis løyve til omsøkte tiltak må det på bakgrunn av dette også vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd, jf. andre ledd.

Vidare er den omsøkte eigedomen satt av til landbruk, natur- og friluftsmål (LNF-formål) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), med status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 i føresegn 3.2.3 til KPA. På bakgrunn av det ovanneemde er ikkje omsøkte terrenginngrep og murar tiltak som kan godkjennast i tråd med eksisterande bruk, jf. føresegn 3.2.2 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi 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]ovan skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane 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 kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verte for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-formål gjev det i tillegg kommunen kontroll med byggjetiltak i strandsona.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta. Vi viser i den samanheng til forarbeida som legg til grunn følgjande:

«I store deler av landet er bosetting og næringsliv knyttet til strandsonen. Bestemmelsen vil ikkje være til hinder for en videre bærekraftig utvikling i slike områder. Utbygging må imidlertid skje i henhold til planer og retningslinjer som differensierer hensynene ut fra en konkret vurdering av strandsonen, ikke som enkeltvis dispensasjoner. Det er en forutsetning at miljøvirkningene av ny utbygging skal vurderes grundig, fremtidsrettet og i en helhetlig sammenheng gjennom planprosessen. Hensynet til allmennheten skal vektlegges innenfor bygeområdene, og gamle reguleringsplaner som ikke er gjennomført bør revurderes dersom de ikke følger opp intensjonene i de nye bestemmelsene. Det er en forutsetning at bygging i områder med sterk konkurranse om strandsonen så vidt mulig skal unngås.»²

Ansvarleg søkjar grunnjev dispensasjonssøknaden slik:

Som vist på situasjonskartet er det en utfylling mot sjø på vest siden av tomten, dette er ment som overdekning for tidligere godkjent utslippsledning fra renseanlegg.

Det går i tillegg til utslippsledning også en kommunal vannledning i samme trase, hentet fra en sjøledning utenfor eiendommen, overdekning av denne vannledningen skal være 1,4m fra der hvor den bryter vannspeilet.

Entreprenør har sammen med tiltakshaver kommet frem til at den peneste avslutningen vil være en natursteins mur i høyde 1,4m fra vannspeilet hvor vann og utslippsledning kommer opp. Denne er ført ut til begge sider av utfylling som fremgår av godkjent kartgrunnlag og utgjør en vesentlig bedre avslutning enn en steinfylling ville gjort, gjør oppmerksom på at natursteinsmuren er har en minimumshøyde ihht krav for overdekning av vannledning, den er ikke ført helt opp til boligens planeringshøyde.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

² Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 175

I og med at selve boligen vil ligge på en avsats 0,9. m høyere enn nivået i front, vil dette fremstå som en naturlig gangveg tilkomstveg for evnt forbi passerende uten at en føler at en går på privat grunn, tidligere topografi var svært uegnet for ferdsel, vi mener at alminnelig ferdsel ikke er krenket eller hindret av muren, den gjør det heller lettere å ferdes langs sjøkanten uten å måtte klyve over steiner og steinrøyser fra en alternativ utfylling.

Estetisk mener vi muren fremstår som et mye bedre alternativ, enn en avslutning på en utfylling ville gjort.

Konklusjon

Fordelene er klart større enn ulempene ved en dispensasjon. Tiltaket har ingen negative konsekvenser verken for helse, miljø eller sikkerhet.

Alminnelig ferdsel i strandsonen er til det bedre.

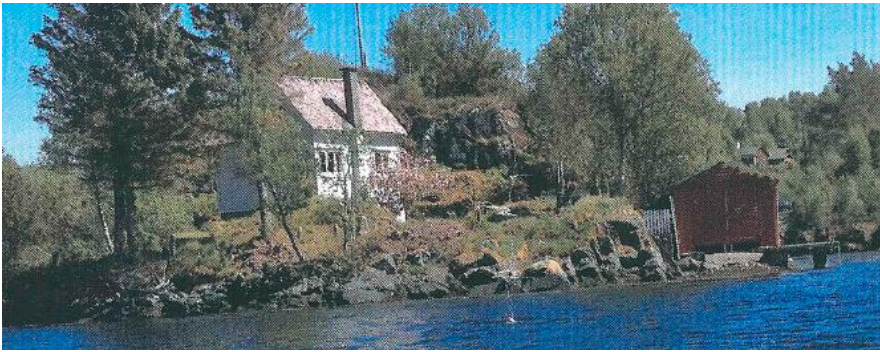
Nødvendig overdekning på vann og avløpsledning er ivarettatt.

Tiltaket har ingen kjente nabomerknader.

I ettertid er det komme fram at det var nabomerknadar til søknaden. Administrasjonen tek omsyn til desse ved vidare handsaming. Vidare vil dei omsøkte tiltaket bli vurdert som om det ikkje allereie hadde vore sett i gang. Utgangspunktet etter dette er altså at tiltakshavar ikkje lettare skal få dispensasjon fordi tilbakeføring vil vere vanskeleg eller kostbart. Samstundes skal det ved dispensasjonsvurderinga ikkje leggjast tiltakshavar til last at han har brote igangsettingsforbodet i pbl § 20-1 første ledd.

Administrasjonen er ikkje einig med ansvarleg søkjar i at det er nødvendig med overdekking i form av terrenginngrep i denne saka. Eigedomen har godkjent utslepp frå 2 m³ slamavskiljar, men det ligg ingen kommunal vassleidning der. Vassleidningen er eigar av gbnr. 38/23 sin private leidning, som er knytt til ei anna privat vassleidning som ligg i sjøen. Dei av eigedomane i området som er knytt til den private vassleidninga har varmekabel for frostsikring av røyr, for å unngå terrenginngrep i strandsona. Det er naturleg å bruke dette også på gbnr. 38/23. Behov for overdekking av leidningane er dermed ikkje eit argument som taler for å kunne gje dispensasjon som omsøkt.

Vidare viser administrasjonen til at eigedomen ligg i eit område som består av holmar og viker med naturleg vegetasjon i form av skog. Området er sporadisk bygd ut med fritidsbustadar, naust og flytebyggjer, men desse er plassert naturleg i terrenget slik at ein i størst mogleg grad har teke omsyn til omkringliggjande topografi. Den omsøkte eigedomen bestod før av ein holme med ein fritidsbustad og eit naust på, samt naturleg vegetasjon med tre og buskas. Det omsøkte tiltaket inneber at topografien i strandsona vert endra vesentleg, og at eigedomen framstår som eit framandelement i området. Sjå bileta under, før og no. Dei omsøkte tiltaka inneber dermed at det vert teke i bruk nytt areal på eigedomen, til tross for at ovannemnde dispensasjonssøknad, datert 17.2.2014, var grunngjeve med at dette ikkje skulle skje.



Ein dispensasjon til det omsøkte tiltaket inneber etter dette at føresetnaden for den dispensasjonen som vart gjeve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny, datert 3.6.2014, saksnr 61/2014, ikkje er til stades. Vidare er vilkåra som var stilt i dispensasjonen ikkje oppfylt, då det blant anna var stilt vilkår om følgjande:

«[v]ed gjennomføring av tiltak knytt til grunnarbeid og oppføring av bygg vert det føresett at tiltakshavar tek i vare miljøet, jf. m.a. pbl §§ 23-1 andre ledd.»

Vidare er den aktuelle delen av strandsona lite nedbygd, samtidig som det ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona lang sjøen, der presset på areala er stort. Eit så stort inngrep som omsøkt vil dermed vere skjemmande og negativt for landskapet.

Fylkesmannen skriv i sin uttale at halvøya har gode landskapskvaliteter og at det er ingen andre tiltak heit nede i sjøkanten på denne delen av halvøya. Tiltaket er stort og forandrar landskapet på staden. I tillegg meiner Fylkesmannen at tiltaket privatiserer strandsona ytterlegare. Administrasjonen er einig med Fylkesmannen i desse vurderingane.

I tillegg vil ein dispensasjon kunne skape presedens for liknande saker i området og undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

På bakgrunn av det ovanneemde finn Meland kommune at omsyna som ligg bak byggjeforbodet i strandsona og utlegging av arealet til LNF-formål vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på at det omsøkte tiltaket vil gje negative landskapsverknadar, at det vil virke privatiserande og at eit løyve vil kunne skape presedens. Vidare har vi lagt vekt på at gjennomføring av tiltaka inneber at tidlegare stilte vilkår ikkje vert oppfylt, og at

føresetnaden for å gje dispensasjon for riving og oppføring i vedtak datert 3.6.2014, saksnr 61/2014, dermed ikkje lenger er til stades.

I tillegg følger det av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere når «[e]n direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.» I dette tilfellet har Fylkesmannen uttalt seg negativt om den omsøkte dispensasjonen, og rår ifrå dispensasjon.

Grunnvilkåra for å kunne gje dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Vi finn det då ikkje nødvendig å vege fordelane og ulempene ved å gje dispensasjon.

VEDTAK:

«Meland kommune gir ikkje dispensasjon frå arealformålet LNF og byggjeforbodet i strandsona for oppføring av murar og utfylling på gbnr. 38/23 som omsøkt. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Saka er handsama 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. 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 § 27 b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 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

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Per Harald Storli
Thor-Even Strømme

Råtræet 17 5239
Kyrkjesundvegen 5918
68

RÅDAL
FREKHAUG

Mottakere:

Himohus AS

Jordmorsvingen 4 5200

OS

