



Tove Hassel Bratland
Ekornvegen 10
5236 RÅDAL

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/1696 - 16/13330

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

Dato:
27.06.2016

Avslag - GBNR 10/100 - Søknad om løyve til utlegging av flytebryggje - Holme

Administrativt vedtak. Saknr: 219/2016

Tiltakshavar: Tove Hassel Bratland
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4 bokstav e).

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Tove Hassel Bratland har i søknad journalført motteke 6.5.2016 søkt om løyve til utlegging av flytebryggje på gbnr. 10/100. Det er i tillegg søkt om dispensasjon for plassering i strid med gjeldande reguleringsplan. Tiltakshavar skriv følgjande i dispensasjonssøknaden:

«Som eier av gnr 10 bnr 100 søker jeg om dispensasjon fra bygningsloven om å få legge ut flytebrygge m/enkel landgang fra land bnr 100. Meland kommune har utvidet søkeplikten til 15.05.2016.

Flytebryggen har fram til ca 2008 vært utlagt på nes såkalla «Lakeseneset» på gnr 10/95 disponert av Holmeknappen Motorbåtforening, den gang godkjent av Meland kommune. Da Holmeknappen Motorbåtforening sa opp sin avtale om flytebryggen, ble den kjøpt/overtatt av undertegnede, og flytebryggen ble flyttet til egen plass på gnr 10/100. Vi antok den gang at det ikke var nødvendig å sende inn ytterligere søknad.

Eiere av gbnr 10 bnr 31, 36 og 196 har også bruksrett/adgang til flytebryggen. Flytebryggen kan evtnt. Også benyttes av andre med tilkomst via sjø.»

Den delen av eiegenomen som ligg til sjøen er regulert til friluftsområde i gjeldande reguleringsplan. Eiegenomen er matrikkelført med eit areal på 1360 m² og Tove Hassel Bratland står registrert som eigar.

Vi viser elles til søknad journalført 6.5.2016.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer varslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormynde for uttale. Kommunen mottok uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den 17.6.2016. Fylkesmannen kan ikkje sjå at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er oppfylt, og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon i denne saka.

Lov- og plangrunnlag:

Ei flytebyggje er eit søknadspliktig «tiltak» som tiltakshavar kan søkje om på eiga hand, jf. pbl § 20-4 bokstav e), jf. § 20-1.

Den delen av eiegenomen som ligg til sjøen er regulert til friluftsområde i reguleringsplan for delar av Holme – Holmeknappen, planid: 125619940907. Arealet i sjø er satt av til friluftsområde i arealdelen til kommuneplanen som vart vedteken av kommunestyret i Meland kommune 17.6.2015. I friluftsområde skal friluftsliv gå framfor anna bruk. Ettersom reguleringsplan og kommuneplanen er bindande for nye tiltak, jf. pbl §§ 11-6 andre ledd og 12-4 andre ledd, er utlegging av flytebyggje i strid med både arealformålet på land og i sjø. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet friluft, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

I tillegg er utlegging av flytebyggje i strid med byggjegrænse mot sjø, fastsatt i kommuneplanens arealdel, jf. pbl § 1-8 tredje ledd. Skal det gis løyve til omsøkt plassering må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon for plassering i strid med byggjeforbodet langs sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet i reguleringsplanen og kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

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

I friluftsområde skal friluftsliv gå framfor anna bruk. I følge føresegn 3.3.5 til arealdelen til kommuneplanen kan det ikkje tillast tiltak som er til ulempe for friluftsliv innafor dette området. Dei same omsyna gjer seg

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

gjeldande for byggjeforbodet i strandsona. Det følgjer i den samanheng av pbl § 1-8 første ledd at «i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.» Administrasjonen handsamer difor dispensasjonane samla.

Byggjeforbod 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. Det kan til dømes vere friluftsliv, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Adminstrasjonen viser til følgjande uttale:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress.»²

Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som den 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 langs sjøen, der presset på areala er stort. Utlegging av flytebryggje vil dermed vere negativt for landskapet.

Vidare vil spreidde og tilfeldige punkttingrep i strandkanten og sjøen, i eit område der kommunen har bestemt at kvalitetar som friluftsliv skal vektleggjast, kunne gje negative landskapsverknadar.

Administrasjonen viser også til at sjølv om området på land er lite eigna for utnytting av ålmenta, vil tiltaket objektivt sett kunne verke privatiserande og hindre ålmente si utøving av friluftsliv langsmed sjøen. Vi viser særleg til at terskelen for å leggje til med båt til ei opparbeida bryggje er større enn for å ankre opp båten i fjøra.

I tillegg har Meland kommune nyleg teke stilling til arealbruken langs sjøen ved revisjon av kommuneplanen. Ein dispensasjon vil dermed kunne skape presedens for liknande saker i området og undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsyna som ligg bak byggjeforbodet i strandsona og utlegging av arealet til friluftsliv 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, at kommunen nyleg har teke stilling til arealbruken, og at eit løyve vil kunne skape presedens.

I tillegg følgjer det av pbl § 19-2 fjerde ledd at 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 til utlegging av flytebryggje.

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.

² Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2

VEDTAK:

«Meland kommune gir ikkje dispensasjon frå arealformålet friluftsområde på land og i sjø, eller frå byggjeforbodet i strandsona, til utlegging av flytebrygge på gbnr. 10/100 som omsøkt. Grunngevinga går fram av saksutreiing 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 forvaltningslova (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.

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - flytebrygge GBNR 10/100
kart og skisse
Søknad om dispensasjon

Mottakere:

Tove Hassel Bratland

Ekornvegen 10 5236

RÅDAL