

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 10/100, FA - L42	15/1696

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
52/2016	Utval for drift og utvikling	PS	05.09.2016

GBNR 10/100 - Holme - Klage over avslag på søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge

Vedlegg:

Avslag blir anket inn til Fylkesmannen i Hordland - utlegging av flytebrygge GBNR 10/100

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

Meland Gbnr 10/100 - Holme - Uttale til dispensasjon til flytebrygge

Søknad om dispensasjon

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - flytebrygge GBNR 10/100

kart og skisse

Saksopplysningar:

Bakgrunn:

Tove Hassel Bratland har ved søknad journalført motteke 6.5.2016 søkt om dispensasjon for utlegging av flytebrygge (lengde 4 m + landgang) på gbnr 10/100. I dispensasjonssøknaden blei det gitt følgjande opplysningar:

«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 evt. Også benyttes av andre med tilkomst via sjø.»

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

Meland kommune avslo dispensasjonssøknaden ved administrativt vedtak av 27.6.16, delegert sak 219/2016.

Tiltakshavar har påklaga vedtaket ved brev dagsett 12.7.16. I klagen skriv tiltakshavar [utdrag]:

«Bnr 100 har ingen vei eller sti fram til parsellen, fremkomst kun over private eiendommer som grenser til eiendommen og til sjø. Flytebryggen kan evt. Også benyttes av andre med tilkomst via sjø. Det er ikkje innsyn frå boliger/fritidsboliger til viken der flytebryggen blir plassert.

Viser til at Meland kommune i senere år at gitt dispensasjon for utsetting av flytebrygger i Søre Vika Holmeknappen, samt bygging av boliger innenfor 100 m belte frå sjø.

På bakgrunn av ovennevnte virker avslaget som en forskjellsbehandling når vår søknad blir avvist av Meland kommune. Søknaden ligger innefor samme reguleringsplan der kommunen har godkjent overnevnte planer. Det kan også opplyses at en flytebrygge ville gi litt 'liv og røre' til en ellers bortgjemt vik, for eksempel med bading og felles fritidsaktiviteter».

Det blir vist til klagen i sin heilskap.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormynde for uttale. Kommunen mottok uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den 17.6.2016. Fylkesmannen har rådd frå dispensasjon med tilvising til at vilkåra i pbl § 19-2 ikkje er oppfylt.

Plan- og lovgrunnlag:

Den delen av gbnr 10/100 som ligg til sjø er gjennom *Reguleringsplan for delar av Holme – Holmeknappen* (arealplanid 125619940907) er regulert til arealformålet Friluftsområde (på land). Reguleringsplanen opnar ikkje for byggjetiltak i friluftsområdet.

Reguleringsplanen omfattar ikkje sjøareala utanfor gbnr 10/100. Her gjeld kommuneplanen sin arealdel (KPA), som avsett sjøarealet til Friluftsområde. KPA opnar ikkje for flytebryggjer i området.

Reguleringsplanen og KPA er bindande for nye tiltak. Utlegging av flytebryggje i strid med både arealformålet på land og i sjø. Løyve til flytebryggje krev difor dispensasjon frå reguleringsplanen og kommuneplanen sitt arealformål, samt byggjeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8.

Vurdering i klageomgangen:

Heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova § 19-2, jf pbl § 1-1.

Søknaden skal vurderast opp mot omsynet bak regelen det vert søkt om dispensasjon frå. I § 1-1 i plan og bygningslova heiter det m.a: Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den

enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.

Ordlyden i § 19-2 krev som vilkår for dispensasjon at omsyna bak regelen det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, ikkje må bli sett vesentleg til side som følge av dispensasjonen. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom statlege eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden under føresetnad av at uttalen er konkret og sakleg grunnitt.

Klagen inneheld ikkje nye opplysningar som endrar administrasjonen si vurdering av vilkåra for å gi dispensasjon. Kommuneadministrasjonen sitt avslag er grunngeve på følgjande måte, jf vedtak dagsett 27.6.16 [utdrag]:

«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 flytebyggje 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 langs med sjøen. Vi viser særleg til at terskelen for å leggje til med båt til ei opparbeida byggje 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 verke 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 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 flytebyggje.

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.»

Administrasjonen viser til vedtaket av 27.6.2016 i sin heilskap og held fast ved dei vurderingar som er gjort.

Når det gjeld påstaden om ulikehandsaming av føreliggjande søknad samanlikna med andre saker, er

det ikkje vist til konkrete tiltak i klagen. KPA blei vedteke så seint som 17.6.2015. Etter den tid er det ikkje gitt løyve til utlegging av flytebrygge i området. Noko rettsleg grunnlag for å ta klagen til følgje på eit slikt grunnlag er det etter administrasjonen sitt syn ikkje.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal sektormynde varslast og vil ha høve til å påklaga vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Det kan ikkje setjast i verk tiltak før dispensasjon og løyve etter pbl kap 20 ligg føre.

Framlegg til vedtak:

"Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 15.7.16 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 27.6.2016, sak 219/2016, blir omgjort. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd."

Utval for drift og utvikling - 52/2016

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

"Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 15.7.16 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 27.6.2016, sak 219/2016, blir omgjort. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd."