



Arkivsaknr: 2023/12323-13
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling: Miljø og tilsyn

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for legalisering av naust, båtslepp, kai og flytebryggje – gbnr 345/99 - Rosslandsvegen 1502

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå tiltakshavar i sak 2023/12323, datert 09.04.2024 og mottatt 10.04.2024, vert ikkje teke til følgje.

Vedtake av 22.03.2024 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå arealføremål bustad for oppføring av naust m/båtslipp og kai vert godkjent.

Søknad om dispensasjon frå plankrav for oppføring av naust, båtslipp, flytebryggje og kai vert avslått.

Grunngjeving går fram av vurderinga i denne saka.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 407/2024

Tiltak: Naust, båtslepp, kai og flytebryggje

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr. 345/99
Adresse: Rosslandsvegen 1502, 5917 Rossland
Tiltakshavar/eigar: Jeanett og Raymond Vikebø Fosse
Klagar: Tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 22.03.2024 om gjeve dispensasjon frå arealføremålet bustad for oppføring av naust med båtslepp og kai, samt avslag på plankrav for oppføring av naust, båtslipp, flytebryggje og kai. Berre naustet sitt volum er godkjent, ikkje byggets uttrykk. Ved en eventuell byggesøknad bør byggets estetikk revurderast.

Tiltakshavar ynskjer å legalisere 4 tiltak (gjere ulovlege tiltak lovleg):

1. Naust – 32,66m² BRA, møne 4,9m, gesims 4,03m.
2. Båtslepp – 23,37m²
3. Kai – 18,5m²
4. Flytebryggje – 26,5m² flytebryggje, 4,4m² gangveg

Det var opphavleg søkt om både dispensasjon og byggeløyve, men tiltakshavar ynskjer at søknad om løyve ikkje handsamast med mindre dispensasjonane blir godkjent.

I tillegg opplys tiltakshavar om to ikkje-søknadspliktige tiltak. Søkjar opplyser om platting og uthus som er unntatt søknadsplikt og som han ynskjer blir registrert. Kommunen har ikkje register for plattingar som er unntatt søknadsplikt. For bygg som er unntatt søknadsplikt, slik som uthus, må tiltakshavar sende inn opplysningar om bygget med bruk av ferdigmeldingsskjema.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Vurderingstema for APM

APM skal vurdere dispensasjon frå arealføremål bustad for oppføring av naust med båtslepp og kai, jf. pbl. § 19-2. APM skal vurdere dispensasjon frå plankravet for oppføring av naust, båtslipp, flytebryggje og kai, jf. pbl. § 19-2.

Naustet sin estetikk skal ikkje vurderast i klageomgangen, kun naustet sin plassering og volum (høgde og kvm).

Kort historikk for eigedom og tiltak

I klagen opplys tiltakshavar:

«Den aktuelle eigendomen gbnr. 345/99, vart utskilt frå hovudbruket i 1968, med påfølgjande oppføring av einebustad i 1969. Det vart oppført ein liten kai i byrjinga av 1970, samt flytebrygge i perioden 1972-73. Båtopptrekk/slipp vart oppført i 1985. Den 23.06.2022 vart eigedomen solgt til tiltakshavar. Huset vart deretter totalrenovert både inn- og utvendig, med tilhøyrande ferdigattest, datert 06.07.2023, ved adm. vedtak saksnr. 728/23.

I kjøpsprosessen vart det avdekkja at oppført flytebryggje, kai, båtopptrekk og båthus/naust ikkje var byggjegotkjent. Difor starta vi ein prosess for å søkje om godkjenning for overnevnte vedtak, og vart anbefalt av kommunen om å søkje om legalisering av allereie oppførte tiltak. Dette var grunnlaget for overnevnte søknad med saksnr. 2023/12323.

Intensjonen har vore å søkje om ei godkjenning for dei allereie etablerte tiltak, slik at ein deretter kan påkoste nødvendige renoveringar. Dette for å sørge for at tiltaka kjem i ordentleg stand, står i stil med øvrige oppgraderingar på huset, samsvarar estetisk med andre godkjente tiltak i området, framstår naturleg i terrenget, og kan representere området på ein god måte. Som småbarnsfamilie verdset vi også høgt moglegheitene og potensialet i å kunne nytta sjøen og nærområdet, samt kunne la borna vekse opp i eit maritimt miljø.

I Rosslandspollen, med Vikebøvika, har det vore etablert naust, båtfeste og mindre kaiar langt tilbake i tid. Vikebøvika er ansett å vera ei god hamn for småbåtar med ly for vind og sjø. Dette inneber ein naturleg bruk av flytebryggjer, småkaiar, naust og båtfeste for å sikre seg tilgang til sjøen, også ved fjæra sjø.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 22.03.2024.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtaket av 22.03.2024 er sendt ut same dag. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 10.04.2024.

Vidare sakshandsaming

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.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland er definert som bustader og småbåthamn.

Dispensasjon

Naust, båtslipp og kai krev dispensasjon frå arealføremål bustader.

Naust, båtslipp, flytebryggje og kai krev dispensasjon frå plankrav.

Nabovarsel

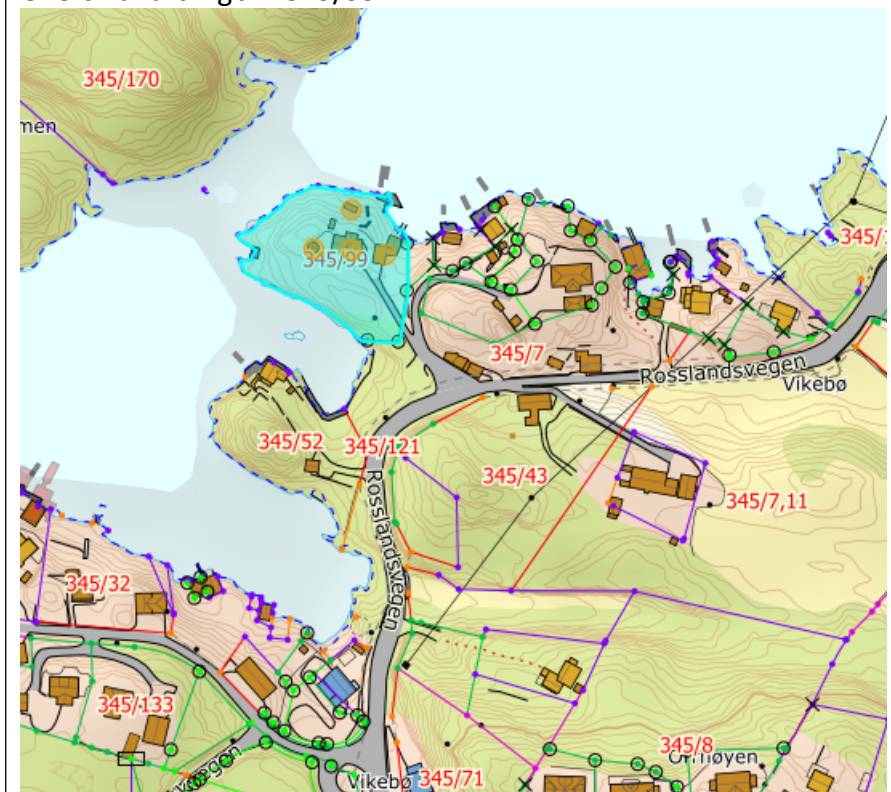
Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering og terrenghandsaming

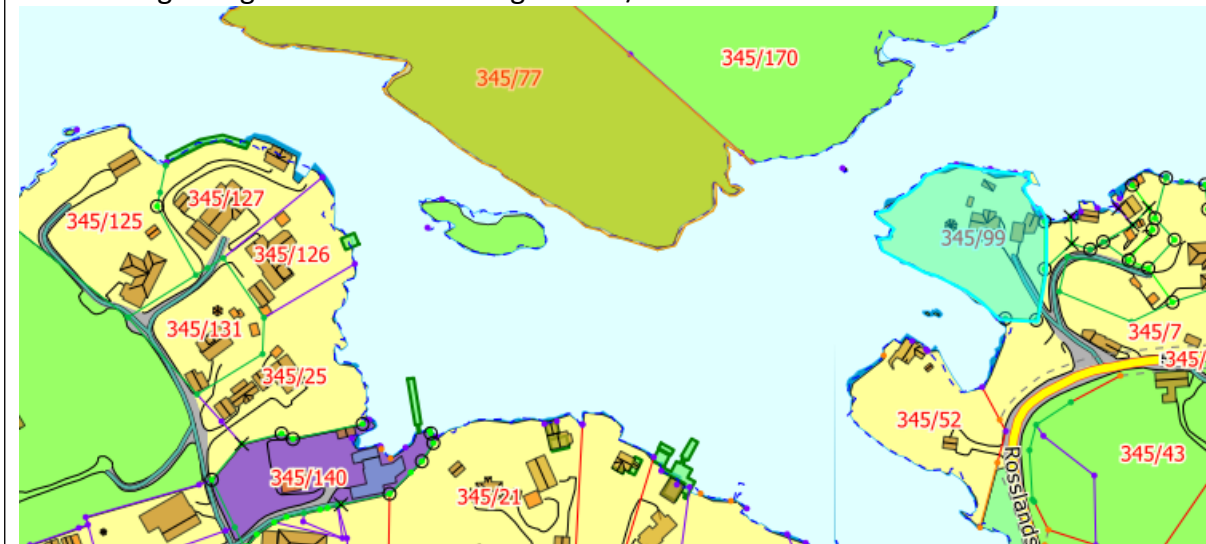
Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Kart/foto

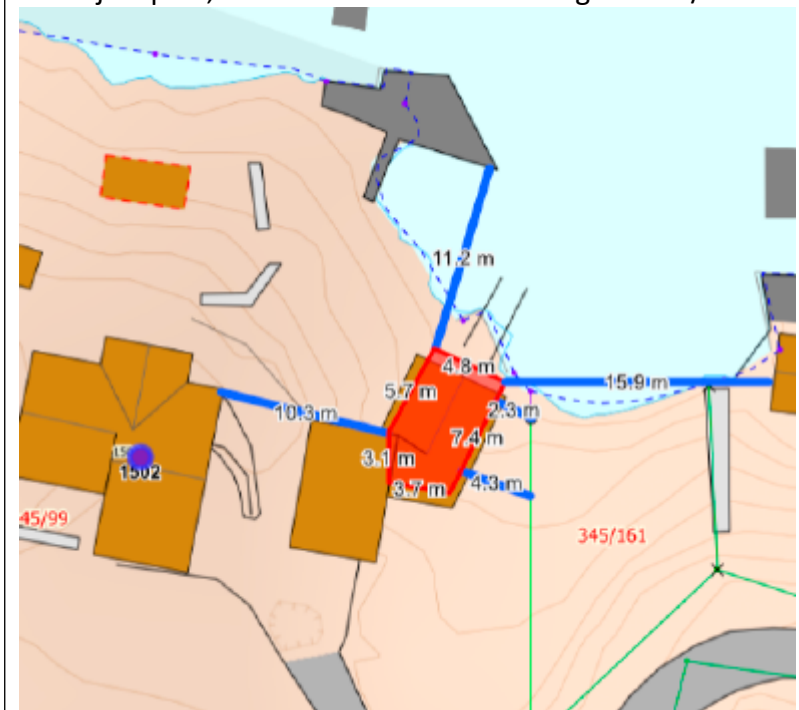
Oversikt kart – gbnr 345/99



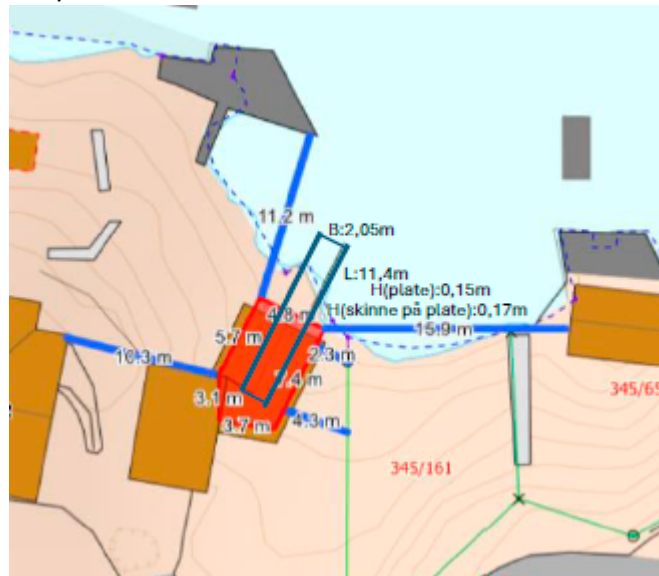
Plankart – gul farge avsatt til bustad - gbnr 345/99



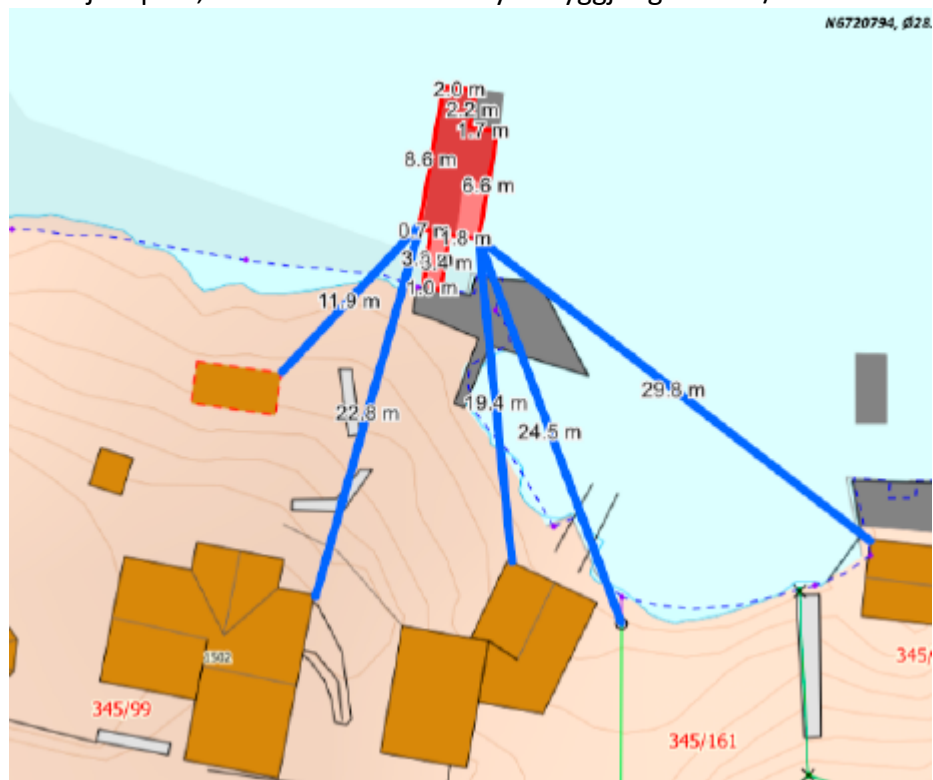
Situasjonsplan, datert 21.12.2023 – naust- gbnr 345/99



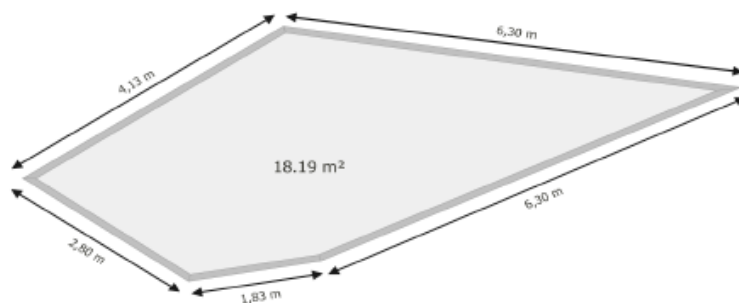
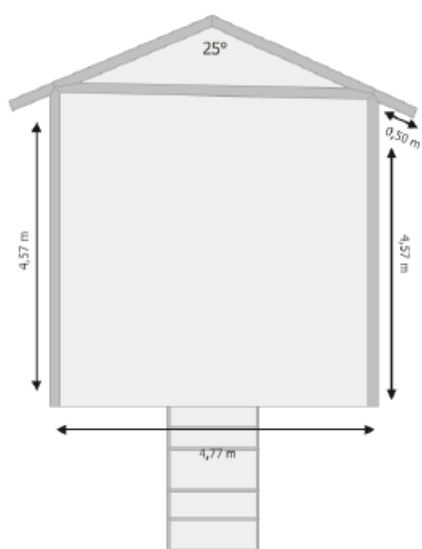
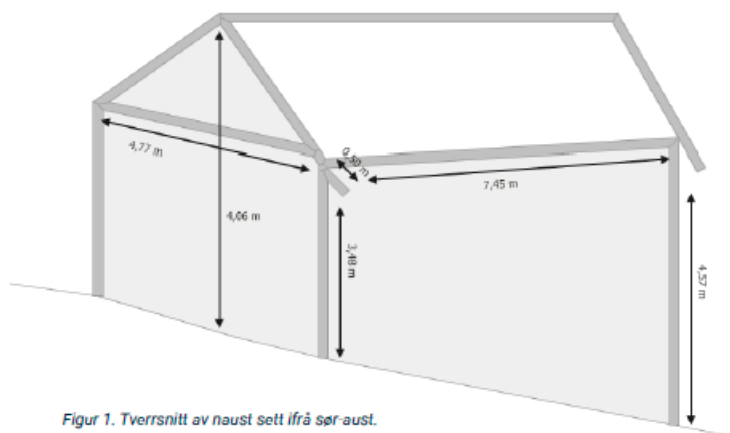
Situasjonsplan, datert 21.12.2023 – slepp- gbnr 345/99

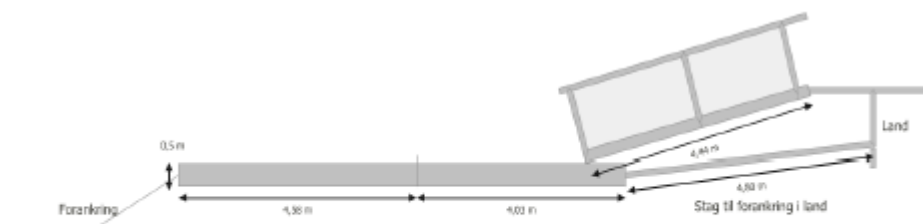


Situasjonsplan, datert 19.12.2023 – flytebryggje- gbnr 345/99

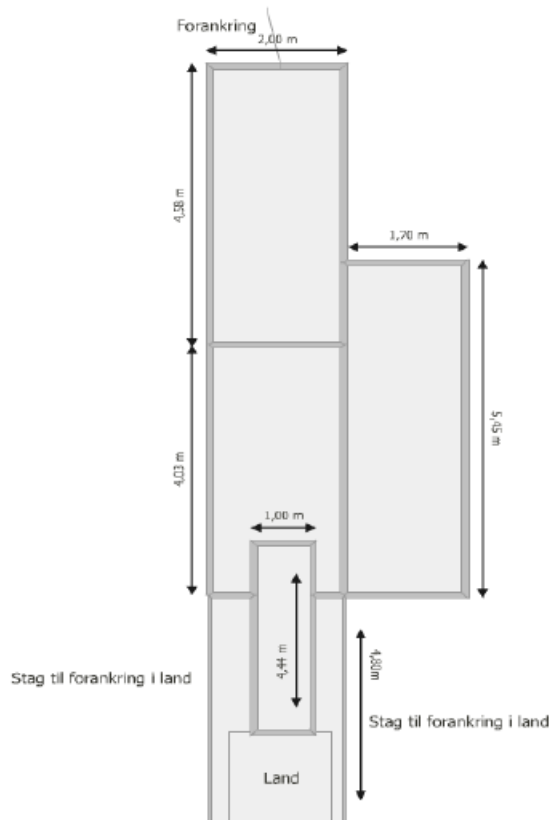


Teikningar av tiltaka





Figur 4. Tverrsnittsskisse av flytebrygga, sett frå vest.



Figur 5. Målskisse av flytebrygga sett ovanfrå.

Ortofoto – gbnr 345/99



Skråfoto - Nordhordland Ariel 2 (2006-2016)



Skråfoto - Nordhordland Ariel 2 (2006-2016)



Skråfoto - Nordhordland Ariel 2 (2006-2016)



Vedlagt søknaden



Figur 3. Slipp og naust sett frå sjøsida frå nord-vest.

Vedlagt søknaden

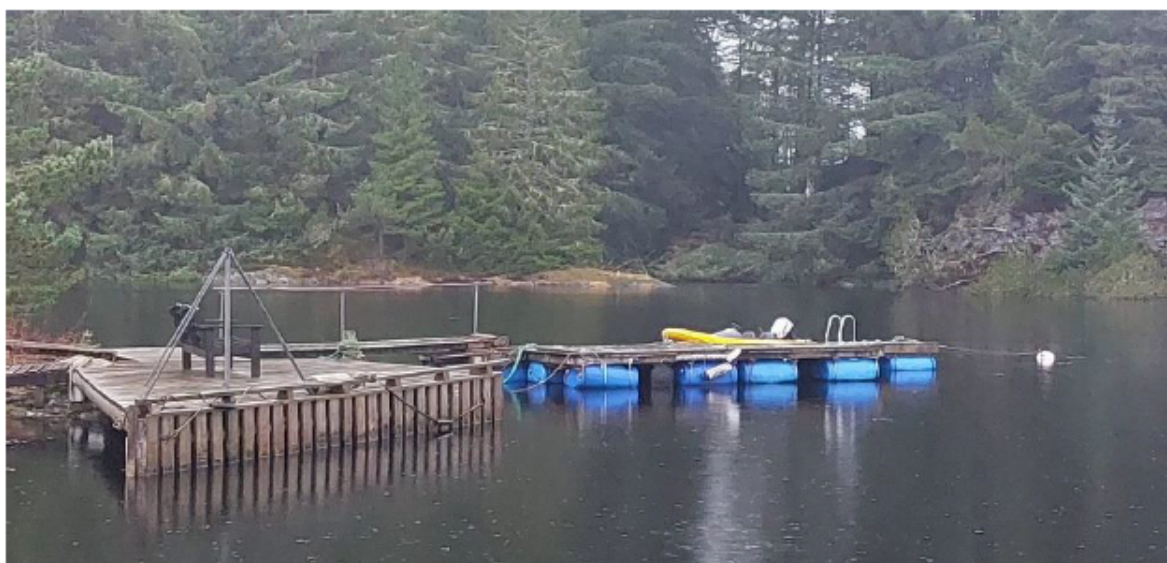


Figur 4. Slipp, kai og naust sett ifrå nord-vest.



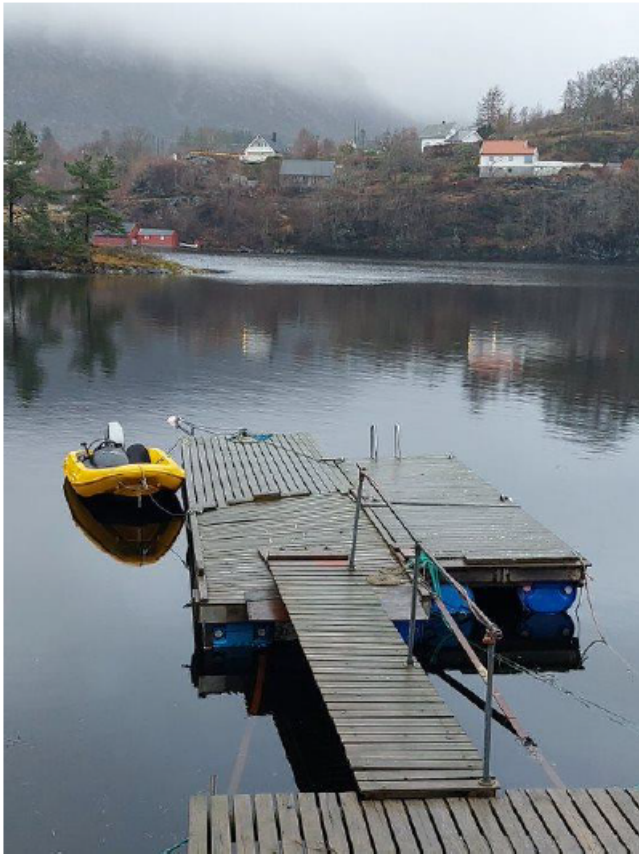
Figur 7. Bilete av kaien sett ifrå sør- vest.

Vedlagt søknaden



Figur 8. Bilete av kaien sett frå sør-aust. Vikebøholmen i bakgrunnen.

Vedlagt søknaden



Figur 12. Flytebryggja sett frå sør.

Vedlagt søknaden



Figur 13. Flytebryggja sett frå aust.

Vedlagt søknaden



Figur 14. Flytebryggja sett frå sør-vest.

Vedlagt klagen – Illustrasjon



Figur 3. Illustrasjon av søkte tiltak, med kai, flytebrygge og naust (skisse), sett ifrå nord.

Klagegrunnar

Klagen i hovudsak grunngjeve med følgjande:

3.2 Tiltakshavars synspunkt

Tiltakshavar har stor forståing av intensjonen og viktigheita av ein reguleringsplan. At dette er eit godt verktøy for å oppnå ei heilskapleg arealstyring er vi også samde om. I vårt tilfelle har vi valgt å flytte sentralt på Frekhaug til Vikebø, sidan familien har sine røtter

ifrå eigedomen og området i generasjonar. At mangel på reguleringsplan for området vil kunne sette ein stoppar for tiltaka meiner vi er synd. Dette både i lys av eit ynskje om å tilføre området eit heilskapleg uttrykk ved å renovere det som allereie er oppført, men også vårt ynskje om å imøtekomme kommuneplanens intensjon om ein levande kystkultur, som også inneber bruk og tilgang til sjø.

Kommuneplanen tek til orde for ivaretaking og ein levande kystkultur i området, og iht.

«H570_6 Vikebø – Eit heilskapleg kulturmiljø knytt opp mot kystkulturen i Vikebø».

Dersom fastbuande ikkje har anledning til å nytta seg av sjøen ved bruk av båt, fiske og ein naturleg tilstedeværelse i strandlinja, vil dette verke mot sin hensikt. Området vil heller ikkje framstå som eit levande miljø med ivaretaking av kystkultur og maritim aktivitet.

Som småbarnsfamilie verdset vi desse aktivitetane høgt, noko som også var grunnlaget for å etablere oss på Vikebø. Tiltakshavar har også vener og familie som ofte er på besøk, og som kjem sjøvegen. Dermed vil moglegheit for å leggja til med båt vera hensiktsmessig.

Tiltakshavar er eineg i at dersom kommunen ikkje kan sjå heilskapen i området, kan man potensielt oppnå ei fragmentert utvikling av området. Derimot meiner tiltakshavar at det foreligg god bakgrunn for å kunne sjå området som heilheit pr. i dag, også utan ein gjeldande reguleringsplan. Dette med bakgrunn i allereie oppførte og godkjente tiltak i området. Som innbyggjar på Vikebø er det også i tiltakshavars eiga interesse at tiltaka framstår naturleg for området, og at det samsvarar med omkringliggjande tiltak. I så måte anser vi det mogleg å kunne vurdere oppnådd grad av heilskap, igjennom dispensasjonsbehandlinga for plankravet.

At ein godkjent dispensasjonssøknad frå plankrav «kan skapa ein uheldig presedensverknad, der andre utbyggjarar kan forvente liknande unntak, og dermed omgå plankravet gjennom legalisering av gamle tiltak eller etablering av nye», er vi derimot ikkje heilt eineg i. At det kan oppstå ei forventning er vi delvis eineg i. Dette fordi vi meiner at kommunen bør ha god anledning til å setje ein standard for kva type tiltak dei ynskjer i området, også igjennom dispensasjonsgodkjenningar. Dette spesielt for å imøtekomme dei intensjonar ein har om samsvarande estetikk, funksjonalitet, storleik på naturinngrep tiltakets størrelse.

Vi ynskjer også å leggje vår renovering av tiltaka opp mot dei allereie godkjente tiltaka, noko som etter vår meining vil kunne bidra til å skape den begrunna heilskapen i området. Som konsekvens av dispensering frå plankrav, trekkjer vedtaket fram ein konsekvens med manglande heilskapleg arealplanlegging. Her med omsyn til infrastruktur og estetikk.

I så henseende anser vi ikkje at våre tiltak vil påverke verken eksisterande eller framtidig infrastruktur i området. Dette sidan alle tiltaka ligg innanfor eigne tomtegrenser, og kjem ikkje i konflikt med omkringliggjande tiltak eller infrastruktur. Naboane har ikkje kommentert nabovarselet, og har ingen innvendingar på tiltaka. Det er heller ikkje registrert noko form for negative merknader på tiltaka dei åra tiltaka har vore oppført.

Med omsyn til negative konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge er det heller ikkje registrert nokon form for negative tilbakemeldingar. Tiltakshavar kan difor ikkje sjå grunnlag for at ei renovering vil kunne bidra til å auke potensialet for negative konsekvensar, som vedtaket henviser til.

Når det gjeld omsynet til estetikk, så anser vi vår intensjon og plan om å imøtekomme dette med eit heilskapleg inntrykk med dei omkringliggjande tiltaka i området, vil tilsidesette vedtakets bekymring.

Vedtaketts begrunnelse framstår som god. Det framstår derimot for tiltakshavar at det kun er sett på dei generelle og potensielle bieffektar dersom ein dispenserar frå gjeldande

plankrav. Grunninga tek ikkje for seg kvifor nettopp våre tiltak ikkje kan godkjennast. Dette sett i lys av dei eksisterande godkjente tiltak i området. Her også innfatta den heilskapen som allereie er etablert i området, og som vert framheva i kommuneplanen for kystkulturen i området. Grunninga kommenterar ikkje evt. vurderingar rundt omsyn eller tilsidesetting av kommunens visjon for å utvikle heile kommunen og å gjere det attraktivt å leve og bu. Den seier helle ikkje noko om kvifor ein ikkje ynskjer å imøtekomme kommuneplanens intensjon om å ivareta ein levande kystkultur i distriktet, dersom ein kan imøtekomme planens retningslinjer for tiltak i slike områder.

I denne saka har intensjonen vore å søkje om tiltaka før ein startar på ei renovering for å ivareta estetikk og heilskap. Tiltakshavar anser det også som lite økonomisk og miljøvennleg å byggje heilt nye tiltak når vi ikkje ynskjer å gjere større inngrep i naturen/landskapet enn det som allereie er gjort.

Vedtaket framleggjer at «ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styremakt har gjeve negativ uttale til søknaden». I vår søknad har vi framlagt at tiltaka ikkje anses i konflikt med regelverk og rammer, med unntak av behov for dispensering frå plankrav. Det er foreligg heller ingen negative uttalelsar frå eksterne partar i saka. Derimot har Bergen Hamn i sin forhåndsuttalelse i , saksnr. 23/00180-2, datert 21.03.2023, uttala at dei ikkje kan sjå «at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken».

3.3 Andre godkjente tiltak

I dag er det fleire tiltak i området av nyare dato, som har fått godkjenning og dispensasjon frå både arealformål og plankrav i same område.

Eksempelvis har ein på gbnr. 345/112 oppført ny hytte og naust, med tilhøyrande nye kaier, flytebrygger, båtopptrekk og båtkran. Det etablerte kaianlegget med tilhøyrande brygge og båtopptrekk framstår heilhetleg og stilreint i landskapet. Vi erkjenner at desse tiltaka framstår estetisk betre enn våre eksisterande tiltak, nettopp pga. bruk av nye byggjematerialer. Det er nettopp ei slik forbetring vi sjølv har til hensikt å iverksette ved ei evt. godkjenning i saka, men utan å gjere større inngrep i landskapet enn det framstår i dag.

Omfangsmessig er det gjort betydeleg større inngrep for å føre opp tiltaka i gbnr. 345/112 enn i vår søknad. Våre tiltak er oppført direkte på tomten for å passe best mogleg inn i landskapet, samt gjera minst mogleg inngripen i natur og strandsona. Det er heller ikkje fylt ut med massar for å oppnå større flateareal og dybder for båt, slik som eksempelvis tiltaket i gbnr. 345/112.

Vår intensjon er å renovera søkte tiltak med hovudvekt på bruk av trevirke i konstruksjon og fasade. Kaien vil bli renovera ved å byta gamal berande konstruksjon, og kledd med trevirke som skjørt langs fronten. På flytebrygga vil ein byta dårleg rammeverk, komplettere med pottongar, samt kle med nytt dekke av trevirke. Dette for å gje eit naturleg inntrykk, samt samsvare med allereie etablerte tiltak i området, eksempelvis slik som i godkjenninga til gbnr 345/112, som på bildet under.

Nedanfor viser eit utval av ulike bilete av tilsvarande tiltak i området. Dette er også tiltak som reflekterer det uttrykket vi ynskjer å tilnærma oss mtp. estetikk på kai og flytebrygge, noko vi meiner vil bidra til eit heilskapleg uttrykk i området.

«Kommundirektøren viser til vedlagte bilete under vurderinga - påberopt likehandsaming»

3.4 Naust

I vår søknad med saksnr. 123/12323, står det at vi søker om godkjenning for tiltak om naust. Benemninga naust kjem ifrå referatet frå tidlegare avholdt førehåndskonferanse. Det er både av vår og vedtakets oppfatning gitt 22.03.2024, at dette tiltaket ikkje tilfredsstiller dei nødvendige byggetekniske og estetiske krav til naust. Det vi ynskjer behandla i klaga er ikkje at det som står der i dag skal godkjennast som naust, men at ein skal ta stilling til om ein kan godkjenne plasseringa av eit naust i angitt posisjon, med omsyn til dispensasjon for plankrav. Dette i samsvar med godkjenninga gitt for dispensasjonen for arealføremål.

Dersom ei godkjenning av dispensasjon frå plankrav foreliggjer, vil tiltakshavar komplettere opprinneleg søknad med nødvendige situasjonskart og målsatte teikningar for eit fullverdig naust.

Under er ei skisse over dei omsøkte tiltaka slik tiltakshavar har som intensjon at det skal sjå ut. Her er også eit naust med på skissa. Dette for å gje eit inntrykk av korleis det vil kunne sjå ut i angitt posisjon iht. søknad. Det understrekes at dette kun er eit forslag til naust. Detaljerte planteikningar vil kompletterast søknaden på eit seinare tidspunkt, dersom dispensasjon frå plankrav vert godkjent.

4 Oppsummering

I overnevnte skriv har ein prøvd å belyse saka betre for å framheve intensjonen bak søknaden, samt planen for søkte tiltak. Dette for å gje eit betre saksgrunnlag for vidare vurdering rundt godkjenning for dispensasjon frå plankrav.

Eigedomen med gbnr. 345/99, ligg under området som er regulert av «*Kommuneplanen for Meland 2015-2026*».

Iht. Kommuneplanens planføresegner avsnitt 1.6.7, pkt. 4, gjelder det særskilte reglar for byggjegrensa mot sjø for området Vikebø - Rossland – Skintveit. For dette området går byggjegrensa mot sjø i arealformålet. I Rosslandspollen går arealformålet for N_11, N_12, N_15 og N_16. Eigedomen er også berørt av FL_12 og NA_11, iht. kommuneplanens arealplankart.

Kommunen har i vedtak saksnr.407/2024, datert 22.03.2024 godkjent søknad om dispensasjon frå arealformål.

Det vises også til at Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS (BHF IKS) har igjennom sin delegerte myndighet, som tillegger kommunen etter *Lov om havner og farvann* (hfl.) av 21.06.2019 jf. § 4 frå Alver, Askøy, Austrheim, Bergen, Bjørnafjorden, Fedje, og Øygarden kommune, uttalt seg positiv til saken, og er førebudd på å fatta eit positivt vedtak. Dei avventar derimot på ei godkjenning for dispensasjon frå gjeldande plankrav for å kunne slutføre saken.

Tiltaket er ikkje oppført langs hovudled eller biled langs kysten, men i den indre delen av Rosslandspollen i Vikebøvika. Her er det svært liten gjennomfart på sjøen, og dei fleste som ferdast i området er fastbuande. Tiltaket anses ikkje å ha ein slik størrelse eller beliggenhet at det vil vera til hinder for gjennomfart eller til sjenanse for passerande eller buande. Det anses difor ikkje som at tiltaket er i strid med dei kategoriar og krav som ligg under hfl. § 14, foruten paragrafens fjerde ledd. Dette med omsyn til at det må søkjast om dispensasjon frå plankrav.

Det føreligg ikkje registrerte innvendingar eller negative tilbakemeldingar på tiltakas eksistens pr. i dag.

Tiltaka hindrar ikkje ein generell bruk av strandsona for allmennheita.

Tiltaka anses ikkje å inneha ein negativ konsekvens for helse, miljø, tryggleik eller ferdsel i område. Tiltaka imøtekommer difor desse krava som skal vektleggjast særskilt ved dispensasjon frå lov og forskrift.

Tiltaka vil imøtekomme dei lokale byggeskikkar og generelle uttrykk i området med omsyn til estetikk. Det imøtekommer dermed dei krav som ligg til grunn i planføresegna i kap. 1, 2 og 3, med omsyn til ivaretaking av miljø, omgivnad estetikk, plassering, volum, kystkultur samt områderegulering mht. flytebryggjer og naust.

Tiltakshavar meiner også at tiltaka imøtekommer planføresegnas krav i kap. 2, pkt. 2.1.1, som åpnar opp for fritak frå plankrav så lenge vilkår er innfridd jf. Pbl § 11-10 nr.1. Dette på grunnlag av at tiltaka ikkje treng å utnytte ny infrastruktur, og dei vil vera tilpassa eksisterande busetnad mht. høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. Pbl § 11-10. nr 2. Dette imøtekommer også kommuneplanens spesifikke krav for Rosslandspollen og Vikebø området, samt føresegnas opning for bygging av 3 naust iht. pkt. 2.1.5.

Tiltakshavar ber difor om ei revurdering av det administrative vedtaket i saksnr. 2023/12323, med omsyn til søknad om dispensasjon frå plankrav for dei overnevnte tiltaka.

Dersom klagenemnda ynskjer det, så er vi gjerne behjelpelig med ei befaring for å oppklare evt. uklarheiter, samt for å gje eit betre overblikk over området i sin heilskap.

Om nemnda skulle ha evt. innvendingar eller behov for at tiltaka må justerast, for å kunne imøtekomme ei dispensering frå plankravet, så ynskjer tiltakshavar å vera imøtekommande for rettleiing.

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

VURDERING

Dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ei konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. 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. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggst særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

I interesseavveinga av fordeler og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, herunder økonomi, men det skal fortsatt først 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.

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

«Dispensasjon frå arealføremål bustader

Omsynet bak dette arealføremålet er primært å avsette eit område til bustader med tilhøyrande infrastruktur for sikre at det finnast tilstrekkeleg med passande areal til å dekke behovet for bustader.

Områda sett av til bustadar skal i utgangspunktet ikkje nyttast til anna utbygging. Omsyna bak arealføremålet står derimot ikkje like sterkt langs sjølina kor det er vanlegare å vektleggje kystrelatert utbygging. Det er ikkje uvanleg at områda langs sjøkanten blir sett av til naust, særleg når arealføremålet i sjø er småbåthamn. Kommunens vurdering er at omsynet bak arealføremålet ikkje blir vesentleg tilsidesett i denne saka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er ein fordel å styrke tilgangen til sjøen og leggje til rette for småbåtliv og fritidsaktivitetar. Det fremjar trivsel og rekreasjon for lokalbefolkninga samt tilreisande. Det vil og gje ei naturleg overgang til arealføremålet småbåthamn i sjø.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet bustader er oppfylt.

Når det gjeld naustet omfattar den godkjente dispensasjonen berre byggets plassering og volum (BRA 32,66m², møne 4,9m, gesims 4m). Slik bygget er i dag tilfredsstillar det ikkje dei naudsynte estetiske krava til naust. Dersom tiltakshavar får gjennom alle dispensasjonane i ein eventuell klageomgang, og det seinare skal søkjast om byggjeløyve bør søkjaren revurdere estetisk kvalitet.

Dispensasjon frå plankravet

Omsynet bak kravet om at det skal utarbeidast reguleringsplan er at kommunen skal oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynte forhold vert grundig vurdert i ein planprosess. I ein slik prosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak.

Å gje dispensasjon frå plankravet til utbygging av flytebrygge, naust, båtslipp og kai er uheldig av fleire grunnar. Ein fragmentert utvikling av området der kvar tiltakshavar byggjar for å dekke sitt private behov kan føra til manglande heilskapleg planlegging, blant anna med omsyn til infrastruktur og estetikk. Vidare kan dispensasjonen skapa ein uheldig presedensverknad, der andre utbyggjarar kan forvente liknande unntak, og dermed omgå plankravet gjennom legalisering av gamle tiltak eller etablering av nye. På bakgrunn av dette vurderer kommunen at omsynet bak plankravet blir satt vesentleg til side i denne saka.

I vurderinga av fordelar og ulemper kan kommunen ikkje sjå at å tillate enkeltvis utbygging av eit område underlagt plankrav gjer kollektive eller samfunnsmessige fordelar. Det kvalifiserte kravet om «klart større» fordelar enn ulemper er ikkje oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet ikkje er oppfylt.»

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.

Vidare kan 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 Sivilombudet¹. Det ble her presisert at forbudet 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» skjønnnet, 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 såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Påberopt likehandsaming

Klagar påberoper seg ulovfestet likebehandling for rettsleg og faktisk like saker. Rettsleg like saker vil til dømes vere der lov og plangrunnlag er likt. Faktisk like saker vil til dømes vere der tiltaka og tilhøva rundt tiltaket er dei same.

Klagar viser til gbnr 345/112, 345/125, 345/126, 345/127 og 347/99

Gbnr 345/112

Vedlagt bilete og flyfoto til klagen frå tiltakshavar



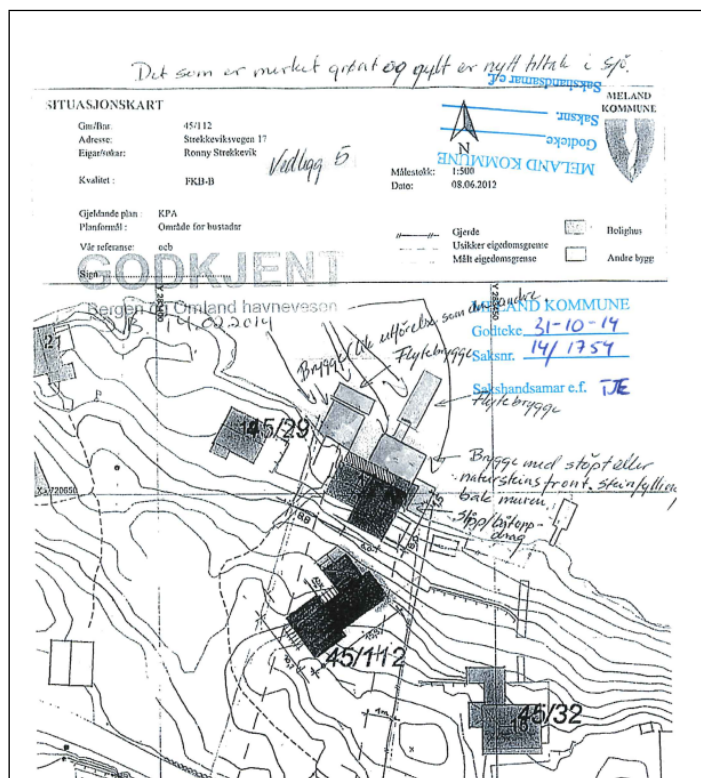
Figur 1. Bilete tatt frå nord, av tiltaket i gbnr 345/112.



Figur 2. Flyfoto(t.v) (2020) henta frå finn.no, og kartdata (t.h) frå Kartverket og norgeskart.no av tiltaket i gbnr 345/112

¹ SOM -2017-1231

Sak 14/1754 - dispensasjon til utviding og endring av eksisterende kai og flytebrygger av UDU den 02.09.2014 – gbnr 45/112. Løype til utviding og endring av eksisterende bryggje- og kaianlegg i vedtak datert 31.10.2014.



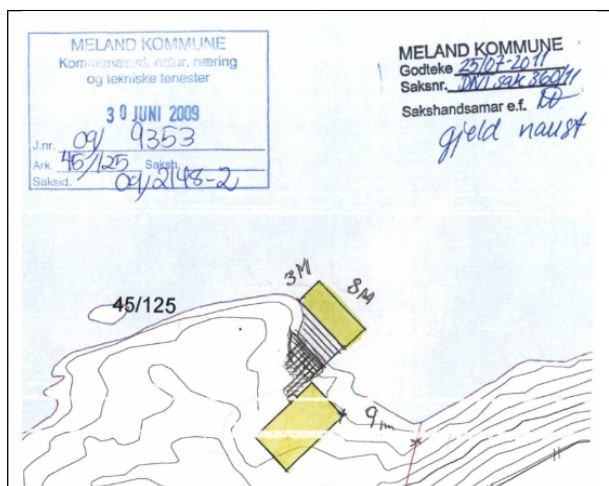
Gbnr 345/125

Vedlagt bilete til klagen frå tiltakshavar



Figur 5. Bilete tatt frå nord av tiltaket på gbnr 345/125.

Sak 2009002148 – gbnr 45/125 løyve til oppføring av naust og kai den 25.07.2011.



sak 21/5504 – mogleg ulovleg tiltak for stort bryggjeanlegg tilknytt naust. Denne saka er innmeldt til Alver kommune, men ikkje påbegynt.

Vedtak på gbnr 345/125 er ikkje fatta i same planperiode som KDP Meland frå oktober 2019. Det ligg ikkje føre rettsleg likskap med tiltak på gbnr 345/99.

Gbnr 345/126

Vedlagt bilete til klagen frå tiltakshavar

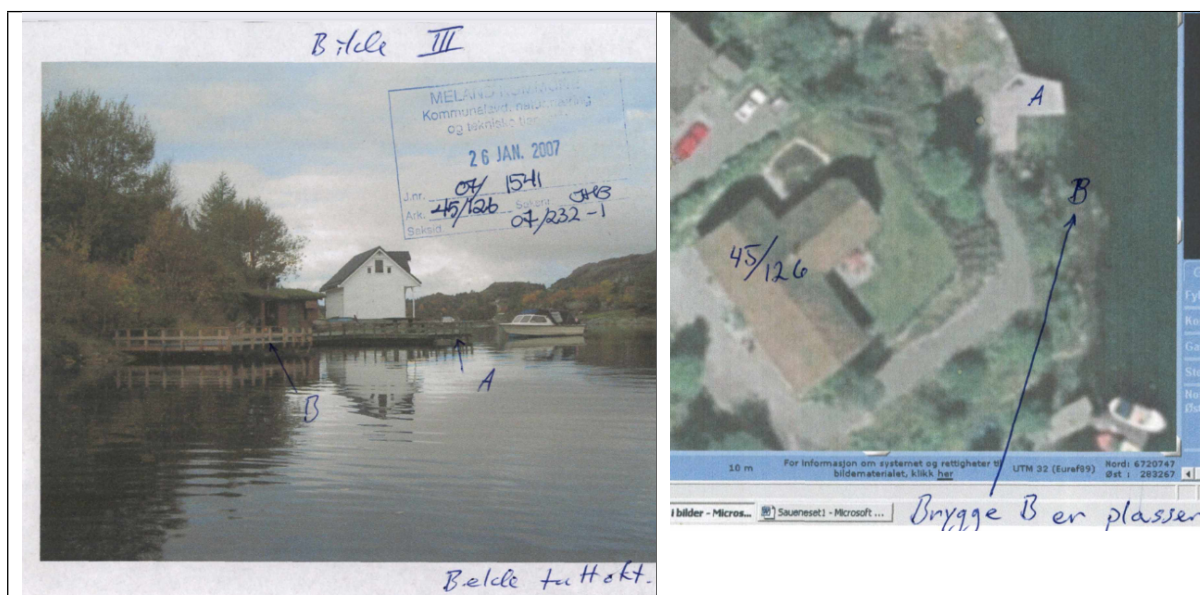


Figur 3. Bilete tatt frå nord av tiltaket på gbnr 345/126.

Spørsmål i sak 11/1382 den 17.08.2011 om flytebryggje, arbeidsbryggje og enkel husbåt er søknadspliktig. Svart frå kommunen at tiltaka er søknadspliktige også som mellombelse tiltak inntil 2 år.

1m lang platting langs sjølinja frå molo til grensa til gbnr 45/127 er søknadspliktig som dispensasjon – sak 10/1244 den 30.03.2011.

Det er i sak 07/1541 – januar 2007 – registrert sak om ulovleg byggearbeid.



Det same er registeret hos Fylkesmannen i Hordaland den 13.02.2007 på gbnr 45/125, 45/127 og 45/126. Kommunen har i skriv av 12.03.2007 vurdert på gbnr 45/126:

Kommunen si vurdering:

Alle tiltak som er bygd i strandområdet før 03.11.04 skulle det vore søkt om dispensasjon for etter Plan-og bygningslova prg. 17-2 og i tillegg skulle tiltaka vore meldt til kommunen. Tiltak som er bygd etter 03.11.04 er automatisk unntatt frå forbodet i Pbl. prg. 17-2 sidan området i kommuneplanen er planlagt som utbyggingsområde. Til gjengjeld er det krav om reguleringsplan. Tiltak etter 03.11.04 skulle såleis og vore meld kommunen slik at kommunen kunne vurdert om det er trong for å krevje regulering eller om dispensasjon frå kravet kan gjevast. I tillegg bør tiltak som det er i tvil om er søknadspliktig/ meldepliktig leggjast fram for kommunen for vurdering.

Kommunen meiner at tiltak som vart bygd for 20 år sidan av anna eigar bør akseptert slik det er dvs. tiltak nemd i Dykkar brev som tiltak A. Det er ikkje klagd på tiltaket tidlegare og det har vel då heller ikkje vore til sjenanse for nokon. Kaien bør meldast inn til Bergen og omland havnevesen slik som bygd.

Tiltak nemd B dvs plattingen og bru frå kai til denne plattingen samt uthuset som ikkje er nemd i breva bør meldast kommunen snarast og då med nabovarsel. Kommunen vil då vurdere tiltaka nærmare.

VEDTAK:

”Meland kommune godkjenner omsøkt molo og bøye på dei same vilkår som Bergen og omland havnevesen har gitt løyve til.

Meland kommune godkjenner skur/badehus ved moloen.

Meland kommune godkjenner ikkje badebryggje/platting samt gangveg i trekonstruksjon fr badebryggja/plattingen og fram til moloen. Denne konstruksjonen må fjernast då han både kan vera til sjenanse for nabo og ikkje minst er eit alt for stort og svært synleg inngrep i strandlina. Ei badebryggje, dersom ei slik ei er naudsynt, bør heller leggjast inntil moloen. I tilfelle det vert gjort må det søkjast om godkjenning for denne. Frist for fjerning vert sett til 01.07.07.

7 stk takvindaugo vert godkjent.

Skur/uthus mot grense til bnr. 131 og 25 vert godkjent under føresetnad av at det privatrettslege vert ordna. Dersom det privatrettslege ikkje vert ordna må skuret flyttast inn p eigen eigedom og minst 1m frå nabogrensene.

Vedtaket er gjort med heimel i Plan-og bygningslova med tilhøyrande regelverk og etter delegert fullmakt frå rådmann”

VEDTAK:

”Meland Kommune syner til motteken klage på vedtaket som kommunen gjorde i sak 154/07. Klagar har kome med ein del nye opplysningar samt har synleggjort at omsøkt tiltak kan ha blitt noko strengt vurdert i høve til tidlegare godkjente tiltak i området. Kommunen finn derfor grunn nok til å oppheva sitt vedtak i sak 154/07.

Omsøkt tiltak, badeplatting med tilhøyrande gangveg, vert derfor godkjent slik som det nå er utført.

Omgjeringsvedtaket er gjort etter regelverket i forvaltningslova. Godkjenningsvedtaket for tiltaket er gjort med heimel i Plan-og bygningslova med tilhøyrande regelverk.

Avgjerda er gjort etter delegert fullmakt frå rådmann”

Vedtak på gbnr 345/126 er ikkje fatta i same planperiode som KDP Meland frå oktober 2019. Det ligg ikkje føre rettsleg likskap med tiltak på gbnr 345/99.

Gbnr 345/127

Vedlagt bilete til klagen frå tiltakshavar

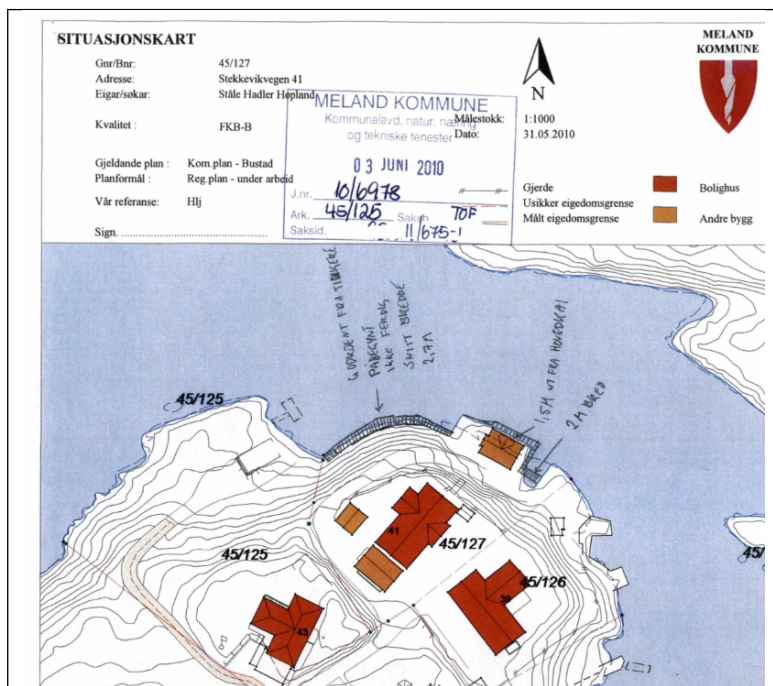


Figur 1. Bilete tatt frå nord, av tiltaket på gbnr 345/127.



Figur 2. Bilete tatt frå vest av tiltaket på gbnr 345/127.

Dispensasjon for utviding av eksisterande kai på bnr 45/127 i sak 11/675 den 14.06.2011.



Løyve til bygging av naust (legalisering) og vedtak om ferdigattest i sak 04/2373 den 10.03.2005 og 03.11.2006.



Løyve til oppføring av garasje i sak 2004000878 den 02.06.2004.



Vedtak på gbnr 345/127 er ikkje fatta i same planperiode som KDP Meland frå oktober 2019. Det ligg ikkje føre rettsleg likskap med tiltak på gbnr 345/99.

Gbnr 347/99

Vedlagt bilete til klagen frå tiltakshavar



Figur 4. Bilete tatt frå sør av tiltaket på gbnr 347/99.

Løyve til ombygging av naust, ny trebryggje og flytebryggje i sak 2005000978 den 27.06.2005

Klagar viser til at det ikkje er mottatt negative merknader frå naboar til tiltaket. Manglande negative merknader frå naboar kan ikkje vektleggast ved vurdering av dispensasjon. Det er ikkje omsyn som inngår i vurderingsgrunnlaget.

Klagar meiner at kommunens vedtak tar kun stilling til de generelle og potensielle negative omstende ved dispensasjon frå plankravet. Det vert ikkje spesifikk grunngjeven kvifor dei enkelte tiltaka vert avslått.

Kommunen har vist til at plankravet er generelt. Plankravet står sterkt av omsyn til heilskapleg utvikling av områder i motsetnad til ein bit-for-bit utbygging. Ingen har rett på dispensasjon. Dispensasjon skal kun gis unntaksvis dersom det ligg føre konkrete haldepunkt for eit slikt ståstad. Døme kan vere at eit område er lovleg utbygd, der det er urimeleg å pålegge at gjenstående mindre areal skal regulerast.

Klagar trekker frem at det er lite økonomisk og miljøvennleg å bygge nye tiltak. Det er betre å renovere eksisterande.

Kommunen presiserer at økonomi og miljøomsyn ikkje kan vektleggast ved ulovlege tiltak. Tiltaka skal vurderast som om dei ikkje eksisterar (legalisering). At tiltaket allereie er ført opp, er ikkje eit argument for at det skal gis dispensasjon. Ein slik framgangsmåte oppfordrar innbyggjarane til å bygge utan søknad. Plankravet vert rett løysing i saka.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- 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.
- 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.

- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt 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.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige 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.
- 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.