



Dato: 09.04.2019 Arkivkode: GBR-43/96, N-504 Bilag nr: Arkivsak ID: 18/31088 J.post ID: 19/69466
Saksbehandler: Sigurd Fahlstrøm
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	25.04.2019	063/19

Kongshavn - behandling av klage - utbedring av brygge - avslag på søknad om tre utrigger fra eksisterende flytebrygge

Planutvalget-25.04.2019- 063/19

Planutvalget slutter seg ikke til rådmannens begrunnelse og omgjør vedtaket av 15.11.2018 og gir dispensasjon for tre utrigger fra eksisterende flytebrygge som omsøkt.

Tiltaket er i strid med formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, og er derfor avhengig av dispensasjon. Intensjonen med arealformål "bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone" er å sikre åpen, sammenhengende og ubebygde vannflate, og fri ferdsel for alle. Arealformålet skal hindre fortetting av sjøområder med stengsler i form av brygger, flåter, badebrygger og liknende tiltak. Arealformålet skiller verken mellom hva innenforliggende eiendommer er eller brukes til, bunnforholdene på stedet eller sjøområdets egnethet, og gjelder likt uansett avstand fra strandkant. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke nødvendigvis vesentlig tilsidesatt som følge av dette ene tiltaket, selv om presedensvirkningene på sikt vil kunne gi en slik konsekvens.

Det er en fordel for tiltakshaver at utriggerne vil tilrettelegge for enklere og sikrere fortøyning av båter langs flytebryggen enn i dag. Etter planutvalgets oppfatning vil utlegging av tre utrigger fra eksisterende flytebrygge heller ikke utvide beslaglagt vannareal i forhold til dagens situasjon. Det er i dag ingen begrensning på hvor mange båter som kan fortøyes ved bryggen, men de omsøkte utriggerne vil medføre en mer ryddig situasjon i området og tryggere fortøyning av båtene. Utriggeren er videre plassert på den siden av bryggen som er lite egnet for bading og opphold på stranden og vil derved frigjøre areal på den attraktive delen av stranda. Planutvalget finner under henvisning til ovennevnte og etter befarig på området at fordelene ved en dispensasjon i dette tilfellet er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 15.11.2018.

Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.

SAKEN I KORTE TREKK

Dag Harald Willoch søker om reparasjon og fasadeendring av eksisterende landkar og brygge, samt utlegging av 3 utriggere. Utriggerne er 6 m lange, hvorav den ene er 50 cm bred, mens de to andre er 10 cm brede.

Det søkes dispensasjon fra 30 m byggeforbudssone langs sjøen jf. kommuneplanens arealdelbestemmelser § 11.5 og fra formål "bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone", jf. plankrav iht. § 3.1.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R1977-18 " Kongshavn, Fürstveien/Snarøyveien " (trådt i kraft 19.2.1992). Eiendommen inngår i reguleringsplanens felt F2, avsatt til "park". Sjøområdet er uregulert, og avsatt til "bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone" i kommuneplanens arealdel.

For øvrig gjelder kommuneplanens arealdel (KPA), trådt i kraft 4.4.2018, hvor eiendommen er avsatt til "Nåværende grønnstruktur".

Ved bygningssjefens vedtak av 15.11.2018 ble søknad om utlegging av tre utriggere fra eksisterende flytebrygge avslått, mens søknad om reparasjon og fasadeendring av eksisterende brygge/landkar i form av utskifting av jernbanesviller med granittblokker innenfor eksisterende høyde/bredde ble godkjent.

Vedtaket vedr. avslag på søknad om utlegging av tre utriggere fra eksisterende flytebrygge ble påklaget med fristavbrytende klage dat. 07.12.2018 og utfyllende klage dat. 25.03.2018 fra Gade Advokatfirma AS v/Fred Gade på vegne av tiltakshaver.

Rådmannen mener klagen ikke frembringer - eller at det for øvrig foreligger forhold - som tilsier at vedtaket bør endres. Vedtaket bygger på en forsvarlig skjønnsmessig vurdering og det anbefales at klagen ikke tas til følge.

Vedlegg:

Klage over vedtak	4266406
Oppfølging av klagesak	4399529
Tillatelse i ett trinn med dispensasjon - avslått søknad om utriggere - Kongshavn - utbedring av brygge	4233459
Situasjonsplan	4026791

Plan og oppriss	4026793
Opriss	4026794
Fylkesmannen i Oslo og Akershus - uttalelse	4090374
Uttalelse fra Akershus fylkeskommune	4095948
Ett-trinnssøknad	3928847
1.D2 Kartutskrift	3928852
1.F1 Redegjørelse	3928860

DEL 2 – MER OM SAKEN

Sakens faktiske side:

Tiltaket

Det søkes om reparasjon og fasadeendring av eksisterende landkar og brygge, samt utlegging av 3 utriggere. Utriggerne er 6 m lange, hvorav den ene er 50 cm bred, mens de to andre er 10 cm brede.

Eksisterende brygge er i støpt betong kledd med kreosotimpregnerte jernbanesviller. Svillene har flere steder løsnet, noen steder har de falt av og er borte, andre steder har de smuldret/smuldrer opp, samtidig som landkaret har løsnet fra bryggen. Bryggen er i dag ikke sikker i bruk. Svillene ønskes byttet ut med Larvikitt granitt, stenen limes/festes på betongen. Granitt vurderes å være det mest holdbare materialet i sjø; i tillegg passer granitt godt til stedets svaberg og natur. Tiltaket vil bidra til at bryggeanlegget får en fremtoning bedre tilpasset naturtypen i området, enn om man skulle restaurere bryggen med jernbanesviller.

Det søkes dispensasjon fra 30 m byggeforbudssone langs sjøen jf. kommuneplanens arealdelbestemmelser § 11.5 og fra formål "bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone", jf. plankrav iht. § 3.1.

Eksisterende situasjon

Søker har redegjort for at den faste delen av bryggen og landkaret ble oppført på 1920-tallet. Søknaden er supplert med kopi av Arbeidsutvalgets vedtak i møte 25.1.1993 om å gi midlertidig dispensasjon til flytebrygge i forbindelse med behandling av klage på opprinnelig avslag på søknad om vedlikehold av brygge. Bygningssjefen oppfatter det slik at Arbeidsutvalget ga midlertidig dispensasjon til flytebryggen, på ubestemt tid. Bygningssjefen legger til grunn at foreliggende søknad ikke omfatter noen endringer av flytebryggen.

Reguleringsmessig status

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R1977-18 " Kongshavn, Fürstveien/Snarøyveien " (trådt i kraft 19.2.1992). Eiendommen inngår i reguleringsplanens felt F2, avsatt til "park". Sjøområdet er uregulert, og avsatt til "bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone" i kommuneplanens arealdel.

For øvrig gjelder kommuneplanens arealdel (KPA), trådt i kraft 4.4.2018, hvor eiendommen er avsatt til "Nåværende grønnstruktur". Utdrag fra bestemmelsene:

Plankrav

§ 3.1 I byggeområder og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

Strandsonen

§ 11.5 Strandsonen (pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 3 og 5)

Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middels høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.) Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

Grønnstruktur

§ 31.1 Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Uttalelser

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (utdrag/vurdering):

Fylkesmannen oppfatter oversendelsen slik at eksisterende brygge og flytebrygge er lovlig etablert, og at det ikke søkes om utvidelse av denne, kun en endring fra kreosotimpregnerte jernbanesviller til granitt. Slikt vedlikehold vil ikke berøre de regionale og nasjonale interessene som er knyttet til strandsonen, og vi har ingen bemerkninger til dette vedlikeholdet. Strandsonen på land i dette området er registrert i Miljødirektoratets Naturbase som åpen grunnlendt kalkmark (Id BN00046577). Dette er en truet vegetasjonstype i Norge med stort potensial for å huse sjeldne og trua planter og tilhørende insektsfauna. Lokaliteten er av regional verdi. Det er derfor viktig at man i forbindelse med vedlikeholdsarbeidet unngår kjøring eller annen belastning på denne forekomsten. Det søkes om tre utriggere på seks meter. To av disse er ti cm brede, og en er 50 cm bred. Bakgrunnen for kommunens byggeforbud mot sjø er det samme som er bakgrunnen for det generelle byggeforbudet i § 1-8, og er beskrevet i plan- og bygningslovens forarbeider (Ot.prp. nr 32, 2007-2008); Byggeforbudet er ment å markere at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Dette gjelder også vannspeilet. Utriggerne utvider det beslaglagte vannarealet og medfører at landskapet endres og strandsonen fremstår som ytterligere privatisert i forhold til dagens situasjon.

Fylkesmannen vil påpeke at dispensasjoner er unntak fra bestemmelser gitt i planer. Dispensasjoner uthuler gjeldende planers funksjon som styringsverktøy, og kan medføre uforutsigbarhet for kommunens innbyggere i fremtidige plan- og byggesaker. Dispensasjoner fra byggeforbudet fører til en uheldig utvikling av strandsonen på land og i sjø, slik at landskapet fremstår som stadig mer privatisert og nedbygget. Vi gjør kommunen oppmerksom på at den samlede effekten ved bruk av dispensasjoner over tid vil undergrave hensynene som byggeforbudet i strandsonen skal ivareta. Dette selv om én enkelt dispensasjon ikke alene har denne effekten. Fylkesmannen fraråder derfor at kommunen innvilger dispensasjon for de tre omsøkte uttriggerne. Vi viser til dispensasjonsveilederen utarbeidet av Fylkesmannen og fylkeskommunen. Videre gjør vi oppmerksom på andre aktuelle overordnede føringer som skal ivaretas i kommunens vurdering av dispensasjonen, jf. Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 01.03.2018.

Fylkesmannen ønsker at kommunen sender kopi av vedtak i saken.

Akershus fylkeskommune (utdrag):

Fylkesrådmannen forstår det slik at omsøkt tiltak innebærer reparering og fasadeendring av

eksisterende brygge og landkar og utlegging av tre, seks meter lange utriggere. Fylkesrådmannen er særlig opptatt av tiltak i sjø og sjønære tiltaks virkning på allmennhetens tilgang til strandsonen, herunder i hvilken grad tiltakene virker privatiserende, samt tiltakenes visuelle effekt både fra landsiden og sjøsiden. Fylkesrådmannen mener tiltaket ikke vil begrense allmenhetens tilgang til strandsonen ytterligere, og ber kommunen vurdere tiltakets visuelle virkning i landskapet.

Bygningssjefens vedtak

Ved bygningssjefens vedtak av 15.11.2018 ble søknad om utlegging av tre utriggere fra eksisterende flytebrygge avslått, mens søknad om reparasjon og fasadeendring av eksisterende brygge/landkar i form av utskifting av jernbanesviller med granittblokker innenfor eksisterende høyde/bredde ble godkjent. Av bygningssjefens vurderinger fremkommer:

«Behov for dispensasjon

På landsiden er tiltaket i strid med 30 m byggeforbudssone langs sjøen jf. kommuneplanens arealdelbestemmelser § 11.5, og på sjøsiden med formål "bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner", jf. plankrav i § 3.1. Søknad om reparasjon/fasadeendring av brygge og utlegging av 3 utriggere kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må vurderes om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon, en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interessene) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som tillegges vekt, og avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør ikke dispensere fra gjeldende planer m.m. når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Dispensasjonsvurdering - 30 m byggeforbudssone langs sjøen

Intensjonen med byggeforbudssone langs sjøen er å hindre nedbygging og fortetting av strandarealene. Byggeforbudsbeltet gjelder likt overalt, uavhengig av om eiendommen er tilgjengelig for allmennheten eller ikke. Strandsonen (byggeforbudsbeltet) skal dermed sikres som åpent og ubebygget med naturlig terreng, uten noen former for inngrep eller tiltak. Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak byggeforbudssonen blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til reparasjon og fasadeendring av eksisterende brygge/landkar i form av utskifting av jernbanesviller med granittblokker innenfor eksisterende høyde/bredde.

Reparasjonen vil gi landkaret og bryggen et mer naturlig utseende tilpasset stedets svaberg og natur, i tillegg til å være et mer holdbart materiale. Bygningssjefen anser at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonsvurdering - formål "bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner"

Intensjonen med arealformål "bruk og vern av sjø med tilhørende strandsoner" er å sikre åpen, sammenhengende og ubebygget vannflate, og fri ferdsel for alle. Arealformålet skal hindre

fortetting av sjøområder med stengsler i form av brygger, flåter, badebrygger og liknende tiltak. Arealformålet skiller verken mellom hva innenforliggende eiendommer er eller brukes til, bunnforholdene på stedet eller sjøområdet egnethet, og gjelder likt uansett avstand fra strandkant. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke nødvendigvis vesentlig tilsidesatt som følge av dette ene tiltaket, selv om presedensvirkningene på sikt vil kunne gi en slik konsekvens.

Reparasjon av eksisterende brygge:

Reparasjonen vil gi landkaret og bryggen et mer naturlig utseende tilpasset stedets svaberg og natur, i tillegg til å være et mer holdbart materiale. Bygningssjefen anser at fordelene ved å dispensere til reparasjon og fasadeendring av eksisterende brygge innenfor eksisterende høyde/bredde er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Utlekking av 3 utriggere:

Det er en fordel for tiltakshaver at utriggerne vil tilrettelegge for fortøyning av flere båter langs flytebryggen enn i dag. Omsøkt utlegging av tre utriggere fra eksisterende flytebrygge vil imidlertid utvide beslaglagt vannareal og medføre at landskapet endres og strandsonen framstår som ytterligere privatisert i forhold til dagens situasjon. Ifølge pbl § 19-2, fjerde ledd, annet punktum bør kommunen ikke innvilge dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Fylkesmannen i Oslo og Akershus er en direkte berørt regional myndighet som har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Bygningssjefen konkluderer med at fordelene ved å dispensere til utlegging av tre utriggere ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Naturmangfold

Ifølge kommunens kartdatabase ligger eiendommen innenfor et område hvor det er registrert forekomst av den regionalt viktige naturtypen (B), "åpen grunnlendt kalkmark". Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen påpeker i sin uttalelse at det er viktig at man unngår kjøring eller annen belastning på denne forekomsten i forbindelse med tiltaket. Dispensasjon til reparasjon/ fasadeendring av eksisterende landkar og brygge gis under denne forutsetning. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt.

Konklusjon

Søknad om reparasjon og fasadeendring av eksisterende brygge/landkar i form av utskifting av jernbanesviller med granittblokker innenfor eksisterende høyde/bredde godkjennes, da nødvendige dispensasjoner gis.

Søknad om utlegging av tre utriggere fra eksisterende flytebrygge avslås da nødvendig dispensasjon ikke gis».

Klagen

Vedtaket vedr. avslag på søknad om utlegging av tre utriggere fra eksisterende flytebrygge ble påklaget med fristavbrytende klage dat. 07.12.2018 og utfyllende klage dat. 25.03.2018 fra Gade Advokatfirma AS v/Fred Gade på vegne av tiltakshaver. I klagen av 07.12.2018 anføres bla:

«Tiltaket er meget beskjedent og vil ikke beslaglegge større areal enn om flere småbåter legges utenfor hverandre på hver side av flytebryggen, hvilket kan måtte bli konsekvensen. Alternativt kan nok også båter ligge med dregg/akterfeste med baugen 90 grader mot

bryggen. Ved bruk av disse tre uttriggerne vil båtfortøyning og det visuelle inntrykket bli mer ryddig I ordnet enn ved alternativer.

Klager reiser spørsmål om å montere en eller inntil tre uttriggere med en bredde på 10 cm (evt 50 cm) og en lengde på 6 m når opp til nedre grense for hva som er tiltak i pbl lovens § 1-6 forstand, selv om reguleringsplanen også søker å fange opp små tiltak som ellers er søknadspliktige. Det er tale om «løse» metallstenger uten forankring annet enn i bryggen. Disse flyter på vannet og er ikke engang synlig mellom fortøyde båter. Rent juridisk kan det her være et spørsmål om hva som kan reguleres med reguleringsplan av tiltak med lavere terskelhøyde enn tiltak . Uansett er det tale om meget beskjedent tiltak, om noe.

Det fremstår som en betydelig overdrivelse når det legges til grunn for vurderingen av dispensasjon at «landskapet endres» og at «ytterligere privatisering» skjer. I realitet er det denne vurderingen som bærer avslaget. Synspunktet fremstår som ganske subjektivt og klager må melde uenighet i den vurderingen. Uansett hvordan man organiserer fortøyninger ved denne bryggen vil det være plass for samme antall båter som vil beslaglegge det samme areal uansett. Vurderingen må korrekt utført være om aktuell flytebrygge med båter beslaglegger større areal og om ytterligere privatisering skjer med eller uten de tre uttriggerne. I dette rette lyset synes ikke vurderingen å være rimelig.

Videre fremstår det som om kommunen har lagt for stor vekt på at Fm i Oslo og Akershus i sin uttalelse går mot dispensasjoner på et prinsipielt grunnlag. Fms syn gir i prinsippet uttrykk for et annet syn på lovens adgang til dispensasjon enn det som følger av loven selv; at fordelene skal være større enn ulempene. Vedtaksorganet må foreta en selvstendig vurdering av tiltaket i seg selv. Gis konsekvenshensyn for stor vekt i interesseavveiningen blir dispensasjonsbestemmelsen uten innhold. Og det fremgår indirekte av Fms uttalelse at også denne høringsinstans mener at dette tiltaket er meget beskjedent, men at det er den samlede effekten av dispensasjoner over tid Fm er bekymret for virkningen av. Ved dette har denne høringsinstans lagt for stor vekt på betydningen av ikke å innvilge dispensasjoner. Dette grenser mot uriktig lovanvendelse hvis tiltaket i seg selv er beskjedent og isolert skulle vært innvilget etter en avveining av interessene som gjør seg gjeldende.

Til sammenligning har Akershus fylkeskommune ikke trukket frem hensynet mot å gi dispensasjon. Denne høringsinstans har heller ikke gått mot tiltaket, noe heller ikke Havneetaten har gjort».

I den utfyllende klagen av 25.03.2019 anføres det at tre uttriggere som omsøkt er en naturlig del av et bryggeanlegg av denne størrelsen. Det anføres videre at de tre uttriggerne ikke er avhengig av dispensasjon og at disse ikke er tiltak etter pbl. § 1-6. For det tilfelle at uttriggerne krever søknad og tillatelse/dispensasjon anføres bla:

- Utriggere er et meget beskjedent tiltak og interesseavveiningen må ha dette som utgangspunkt.
- Utriggere sikrer båtfortøyninger trygt og arealeffektivt, og er det mest egnede virkemiddelet for å oppnå ett av hovedformålene ved bryggen.

- Det hitsettes fra søknad om utleggelse av flytebrygge, datert 27. november 1992: «En halvparten så lang flytebrygge vil føre til at antallet båtplasser blir for lite til de 9 boligenheter som det er regulert til på det område som bryggen bør kunne betjene. Men det får vi heller prøve å ordne på annen måte.»
- Fra Arbeidsutvalgets vedtak av 25.januar 1993 hitsettes: «Utvalget godkjenner midlertidig utleggelse av flytebrygge på 6m under forutsetning av at to bøyer merket DW og KW fjernes. » De skriver videre at «Arbeidsutvalget anser Kongshavn som et lite egnet rekreasjonsområde for allmennheten».
- Etter vårt syn bidro utleggelsen av en flytebrygge til en ønsket opprydding av vannspeilet, ref. kravet om fjerning av to bøyer, ved at båter heretter kunne legges inntil flytebryggen, uten bruk av akterfortøyning som medfører beslagleggelse av et større areal.
- Utleggelse av 3 utrigger må sees på denne bakgrunn, og er derfor etter vår oppfatning en naturlig konsekvens av Arbeidsutvalgets forutsetning om å fjerne bøyene.
- Etter vårt syn vil derfor utleggelse av tre utrigger heller ikke gi opphav til fremtidig presedens, ettersom utleggelsen følger av vedtaket av 25. januar 1993. I parentes bemerket, som igjen trolig følger av at familien har hatt brygge og båtplass på stedet i nærmere 100 år.

Utriggerne er plassert sørvest for flytebryggen, mellom flytebryggen og naboens brygge, og innenfor naboens brygge er det ufremkommelig, selv for robåter. Det er grunt, og bunnen er en blanding av gjørme/leire og skarpe steiner. Den innerste båtplassen er kun egnet for mindre båter/joller. Etter vår oppfatning finnes det ingen annen måte å fortøye to båter på som a) påvirker det visuelle inntrykket så lite b) ikke påvirker andre aktiviteter så som bading, båtliv/padling og adgang til strand.

- I Bærum kommune er det vanlig med utrigger på flytebrygger. Er det søkt om særskilt for utrigger? Langs Snarøyas strandarealer og brygger er denne løsningen vanlig.
- Utrigger sikrer fortøyningen for båten godt og dessuten trygg om bord og ilandstigning, ifr bilag 1A.
 - Ett alternativ for tiltakshaver er å fortøye båtene med faste akterfester i form av stokker som settes i/på sjøbunnen, moringer eller dregg.
 - Ved fortøyning av båter i bryggen med akterfeste vil det kunne legges langt flere enn to båter på bryggen, se bilag 1B: illustrasjon med dregg/moring.
 - Tiltakshaver kan også legge båter utenfor hverandre, "langs bryggen", bilag 1C)
 - Tiltakshaver som også er strandeier vil alternativt eller i tillegg kunne trekke båter opp på

stranden, bilag 1D. Som grunn- og strandeier har klager utvilsomt slik rett, jfr. f. eks. Høyesteretts redegjørelse for strandrettjussen i dom 13. februar 2019.

- Tiltakshaver og øvrige strandeiere har som grunneiere for mange år siden frivillig tilrettelagt for allmenhetens ferdsel over eiendommen ved å inngå en frivillig avtale uten motytelse med Bærum kommune, jfr bilag 2; Bærum Park- og Idrettsvesens informasjon til allmenheten.
- Utrigger på sørvest siden av bryggen sjenerer lite, jfr. ovenstående, og er lite forstyrrende for det visuelle inntrykket av tomten til klager.
- En organisering av båtene ved bryggen som foreslått vil virke naturlig og ikke som vedtaket forutsetter generende for allmenheten ved passering på gangveien.
- Klager mener at en organisering av fortøyninger ved bryggen som omsøkt, vil gi et langt mindre privatiserende preg på området enn om alternativene som grunneier kan iverksette lovlig og uten at dispensasjon gis.

Alt i alt fremstår det som en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge uttriggere gjennom dispensasjon. Vår side mener som nevnt også at uttriggere neppe kan nektes da det er en naturlig del av bryggen».

RÅDMANNENS MERKNADER:

Kommuneplanen og reguleringsplaner er bindende for arealbruken og kan kun fravikes ved å gi dispensasjon. Dersom søknaden er i samsvar med de materielle reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelser vedtatt i medhold av loven, har tiltakshaver rettskrav på å få søknaden innvilget. Utgangspunktet i norsk rett er at grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle skrankene i plan- og bygningsloven. Dette er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Offentlige inngrep i eierrådigheten kan bare gjøres i form av bestemmelser i eller i medhold av lov. En dispensasjon innebærer at det i enkelttilfeller gis tillatelse til å fravike bestemmelser/planer.

Det søkes dispensasjon fra 30 m byggeforbudssone langs sjøen jf. kommuneplanens arealdelbestemmelser § 11.5 og fra formål "bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone", jf. plankrav iht. § 3.1.

Adgangen til å dispensere fra reguleringsplaner er hjemlet i plan- og bygningsloven kapittel 19. Av lovens § 19-2 fremgår følgende:

"Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på

dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden”.

Av forarbeidene til loven fremgår bl.a. under merknadene til § 19-2:

”Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

(.....)

Andre ledd avgrensner kommunens adgang til å gi dispensasjon. Vilkåret «særlige grunner» i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

(.....)

I klagen anføres det at tre utriggerer som omsøkt er en naturlig del av et bryggeanlegg av denne størrelsen. Det anføres videre at de tre utriggerne ikke er avhengig av dispensasjon og at disse ikke er tiltak etter pbl. § 1-6.

Av pbl. § 1-6 defineres tiltak som:

«Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20–1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og

reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også for tiltak som:

- a) kan forestås av tiltakshaver selv etter § 20–2
- b) ikke krever søknad og tillatelse etter § 20–3
- c) har unntak for søknadsplikt etter § 20–4.»

Av bestemmelsene til kommuneplanen § 11.5 fremgår:

Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middels høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.) Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

Bakgrunnen for kommunens byggeforbud mot sjø er det samme som er bakgrunnen for det generelle byggeforbudet i § 1-8, og er beskrevet i plan- og bygningslovens forarbeider (Ot.prp. nr 32, 2007-2008); Byggeforbudet er ment å markere at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Dette gjelder også vannspeilet.

Med bakgrunn i ovennevnte kan det fastslås at uttriggerne er søknadspliktige og avhengige av dispensasjon.

Dersom uttriggerne er avhengig av dispensasjon, anføres det at fordelene ved en dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Det anføres bla. at:

- Utriggerne er et meget beskjedent tiltak og interesseveiningen må ha dette som utgangspunkt.
- Utriggerne sikrer båtfortøyninger trygt og arealeffektivt
- Etter vårt syn bidro utleggelsen av en flytebrygge til en ønsket opprydding av vannspeilet
- Etter vårt syn vil derfor utleggelse av tre uttriggerne heller ikke gi opphav til fremtidig presedens
- Det er mulig å fortøye like mange båter ved bryggen uten uttriggerne

Av pbl. § 19-2 fremgår bla:

«Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».

I denne saken har Fylkesmannen i Oslo og Akershus som en direkte berørt regional myndighet uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Rådmannen viser til Fylkesmannens uttalelse og bygningssjefens vurderinger og har ikke ytterligere merknader til saken.

Rådmannen finner under henvisning til ovennevnte og etter en helhetsvurdering at det ikke er grunn til omgjøring av bygningssjefens vedtak av 15.11.2019. Etter rådmannens oppfatning

inneholder ikke klagen anførsler eller vesentlige nye opplysninger som bør føre til omgjøring av vedtaket. Rettsanvendelsen anses å være riktig og rådmannen mener at bygnings sjefen har foretatt en vurdering av relevante forhold og også foretatt en forsvarlig skjønnsutøvelse.

Behandlingen i møtet 25.04.2019 Planutvalget

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Planutvalget slutter seg ikke til rådmannens begrunnelse og omgjør vedtaket av 15.11.2018 og gir dispensasjon for tre utriggerer fra eksisterende flytebrygge som omsøkt.

Tiltaket er i strid med formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, og er derfor avhengig av dispensasjon. Intensjonen med arealformål "bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone" er å sikre åpen, sammenhengende og ubebygd vannflate, og fri ferdsel for alle. Arealformålet skal hindre fortetting av sjøområder med stengsler i form av brygger, flåter, badebrygger og liknende tiltak. Arealformålet skiller verken mellom hva innenforliggende eiendommer er eller brukes til, bunnforholdene på stedet eller sjøområdet egnethet, og gjelder likt uansett avstand fra strandkant. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke nødvendigvis vesentlig tilsidesatt som følge av dette ene tiltaket, selv om presedensvirkningene på sikt vil kunne gi en slik konsekvens.

Det er en fordel for tiltakshaver at utriggerne vil tilrettelegge for enklere og sikrere fortøyning av båter langs flytebryggen enn i dag. Etter planutvalgets oppfatning vil utlegging av tre utriggerer fra eksisterende flytebrygge heller ikke utvide beslaglagt vannareal i forhold til dagens situasjon. Det er i dag ingen begrensning på hvor mange båter som kan fortøyes ved bryggen, men de omsøkte utriggerne vil medføre en mer ryddig situasjon i området og tryggere fortøyning av båtene. Utriggeren er videre plassert på den siden av bryggen som er lite egnet for bading og opphold på stranden og vil derved frigjøre areal på den attraktive delen av stranda. Planutvalget finner under henvisning til ovennevnte og etter befarig på området at fordelene ved en dispensasjon i dette tilfellet er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Votering:

Ved alternativ votering mellom Rådmannens og Pedersens forslag fikk Rådmannens forslag 2 stemmer (1Ap, 1V) og Pedersens forslag 2 stemmer (1H, 1Frp). Med leders dobbelstemme ble Pedersens forslag vedtatt.

Planutvalget-25.04.2019- 063/19:

Planutvalget slutter seg ikke til rådmannens begrunnelse og omgjør vedtaket av 15.11.2018 og gir dispensasjon for tre utriggerer fra eksisterende flytebrygge som omsøkt.

Tiltaket er i strid med formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, og er derfor avhengig av dispensasjon. Intensjonen med arealformål "bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone" er å sikre åpen, sammenhengende og ubebygd vannflate, og fri ferdsel for alle. Arealformålet skal hindre fortetting av sjøområder med stengsler i form av brygger, flåter,

badebrygger og liknende tiltak. Arealformålet skiller verken mellom hva innenforliggende eiendommer er eller brukes til, bunnforholdene på stedet eller sjøområdet egnethet, og gjelder likt uansett avstand fra strandkant. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke nødvendigvis vesentlig tilsidesatt som følge av dette ene tiltaket, selv om presedensvirkningene på sikt vil kunne gi en slik konsekvens.

Det er en fordel for tiltakshaver at uttriggerne vil tilrettelegge for enklere og sikrere fortøyning av båter langs flytebryggen enn i dag. Etter planutvalgets oppfatning vil utlegging av tre uttriggerne fra eksisterende flytebrygge heller ikke utvide beslaglagt vannareal i forhold til dagens situasjon. Det er i dag ingen begrensning på hvor mange båter som kan fortøyves ved bryggen, men de omsøkte uttriggerne vil medføre en mer ryddig situasjon i området og tryggere fortøyning av båtene. Utriggeren er videre plassert på den siden av bryggen som er lite egnet for bading og opphold på stranden og vil derved frigjøre areal på den attraktive delen av stranda. Planutvalget finner under henvisning til ovennevnte og etter befaring på området at fordelene ved en dispensasjon i dette tilfellet er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.