

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-62/66, GBNR-
62/67, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 06.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
011/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/19348 med saknr. 144/21, datert 13.10.2021, vert gjort om. Det vert gjeve avslag på vedtak om dispensasjon og legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 19.01.2022:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Areal Plan og Miljø har etter synfaring vurdert at fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene for omsøkte tiltak

Nausta som allereie er godkjent og bygd vil ikkje kunna nyttast til det dei er tenkt til. Det vil vera svært vanskeleg om ikkje umuleg.

Kommunen har tidlegare godkjent naust med kaifront for gnr 62 bnr 65. I same reguleringsplan og med same reguleringsstatus I 2017.

I KDP står det pkt.3.1.9

Andre bygg og anlegg

Føremålet er byggeområde for naust med tilhøyrande opptrekk og kai/brygge. Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, utan innreiing for opphald og overnatting.

Vedtak :

Klagen vert ikkje teken til følgje og vedtak i sak 20/19348 vedtak med saksnr 144/21, datert

13.09.2021, vert oppretthalde

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet naust på land, og frå arealføremålet i sjøen samt for byggjegrensa mot sjø for etablering av kai og felles flytebyggje knytt til naust for eigedommar på gbnr 62/66 og gbnr 62/67 Tofting.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det samstundes gjeve løyve til tiltak for oppføring av kai og felles flytebyggje.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Det vert vektlagt at omsøkt tiltak ikkje forringar friluftslivet på staden, landskap eller andre miljøverdiar vesentleg.

Utvalet meiner og at den omsøkte flytebyggja vil sikre tryggare tilkomst til og frå båtar for dei to nausta, og at kaien er viktig for å sikre trygg tilkomst mot sjøen, slik at naustområdet får funksjonelle kvalitetar. Utan kai vert området vanskeleg å nytta for nausteigarane.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 011/22 Vedtak:

Areal Plan og Miljø har etter synfaring vurdert at fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene for omsøkte tiltak

Nausta som allereie er godkjent og bygd vil ikkje kunna nyttast til det dei er tenkt til. Det vil vera svært vanskeleg om ikkje umuleg.

Kommunen har tidlegare godkjent naust med kaifront for gnr 62 bnr 65. I same reguleringsplan og med same reguleringsstatus I 2017.

I KDP står det pkt.3.1.9

Andre bygg og anlegg

Føremålet er byggeområde for naust med tilhøyrande opptrekk og kai/brygge. Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, utan innreiing for opphald og overnatting.

Vedtak :

Klagen vert ikkje teken til følgje og vedtak i sak 20/19348 vedtak med saksnr 144/21, datert 13.09.2021, vert oppretthalde

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet naust på land, og frå arealføremålet i sjøen samt for byggjegrensa mot sjø for etablering av kai og felles flytebyggje knytt til naust for eigedommar på gbnr 62/66 og gbnr 62/67 Tofting.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det samstundes gjeve løyve til tiltak for oppføring av kai og felles flytebyggje.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Det vert vektlagt at omsøkt tiltak ikkje forringar friluftslivet på staden, landskap eller andre

miljøverdiar vesentleg.

Utvalet meiner og at den omsøkte flytebyggja vil sikre tryggare tilkomst til og frå båtar for dei to nausta, og at kaien er viktig for å sikre trygg tilkomst mot sjøen, slik at naustområdet får funksjonelle kvalitetar. Utan kai vert området vanskeleg å nytta for nausteigarane.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 62/66 og 62/67

Adresse: Tofting

Tiltakshavar/eigar: Kenneth Bjørnevoll representert av Help Forsikring AS

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø i sak 20/19348 med saknr. 144/21, datert 13.10.2021, om dispensasjon og løyve til legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting. Kai og flytebryggje er etablert utan søknad og godkjenning. Legalisering betyr i denne samanheng å godkjenne kai og flytebryggje slik at dei vert lovleg etablert med løyve frå kommunen.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

APM- 144/21 Vedtak:

«Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 20/19348, datert 01.06.2021, vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet naust på land, og frå arealføremålet i sjøen samt for byggjegrensa mot sjø for etablering av kai og felles flytebryggje knytt til naust for eigedommar på gbnr 62/66 og gbnr 62/67 Tofting.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det samstundes gjeve løyve til tiltak for oppføring av kai og felles flytebryggje.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Det vert vektlagt at omsøkt tiltak ikkje forringar friluftslivet på staden, landskap eller andre miljøverdiar vesentleg.

Utvalet meiner og at den omsøkte flytebyggja vil sikre tryggare tilkomst til og frå båtar for dei to nausta, og at kaien er viktig for å sikre trygg tilkomst mot sjøen, slik at naustområdet får funksjonelle kvalitetar. Utan kai vert området vanskeleg å nytta for nausteigarane.”

Saka har vore handsama av APM 2 gangar tidlegare.

1. behandling

Areal, plan og miljø (APM) utsette handsaming av avslag på søknad om dispensasjon og legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 i sak 20/19348 i møte den 01.09.2021 med saknr. 135/21 for synfaring.

Saka vart samrøystes vedteke.

2. behandling

Areal, plan og miljø (APM) var på synfaring før møtet den 13.10.2021 tok til. Klagen på avslag på søknad om dispensasjon og legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 vart ikkje oppretthaldt og gjort om. Det vart gjeve dispensasjon og løyve til legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting.

Saka vart samrøystes vedteke.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland over vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø i sak 20/19348 med saknr. 144/21, datert 13.10.2021, om dispensasjon og løyve til legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting.

Det er mottatt tilsvaer til klage, datert 20.12.2021, og mottatt same dag til vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø i sak 20/19348 med saknr. 144/21, datert 13.10.2021, om dispensasjon og løyve til legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak i sak 20/19348 med saknr. 144/21, datert 13.10.2021 er sendt ut den 02.11.2021. Klagen er

rettidig mottatt den 19.11.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i Utval for areal, plan og miljø i møte den 19.01.2022, og blir ikkje handsama innan fristen.

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. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. 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 regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Tøftingneset Disposisjonsplan Del av gnr 62 bnr 3 med plan id 1263-20061969 er definert som naustføremål på land.

Kommunedelplan for Lindås er eigedom regulert til fritidsbustad. Kommunedelplanen er supplerande til gjeldande disposisjonsplanen.

Sjøområde er avsett i kommunedelplanen for Lindås til område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

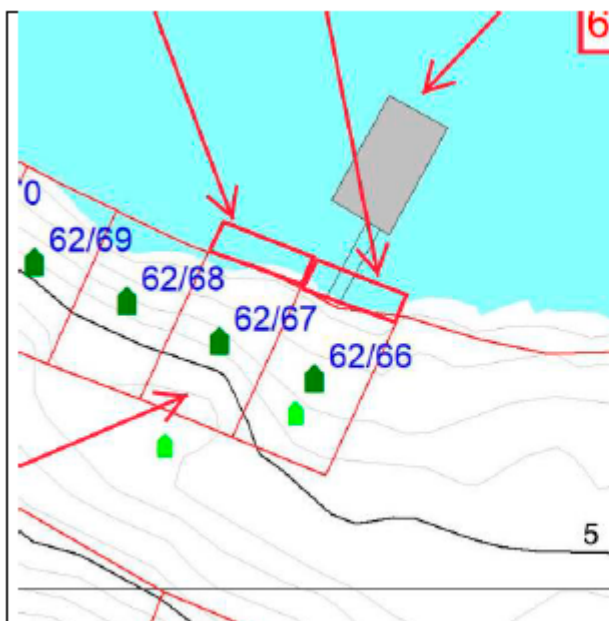
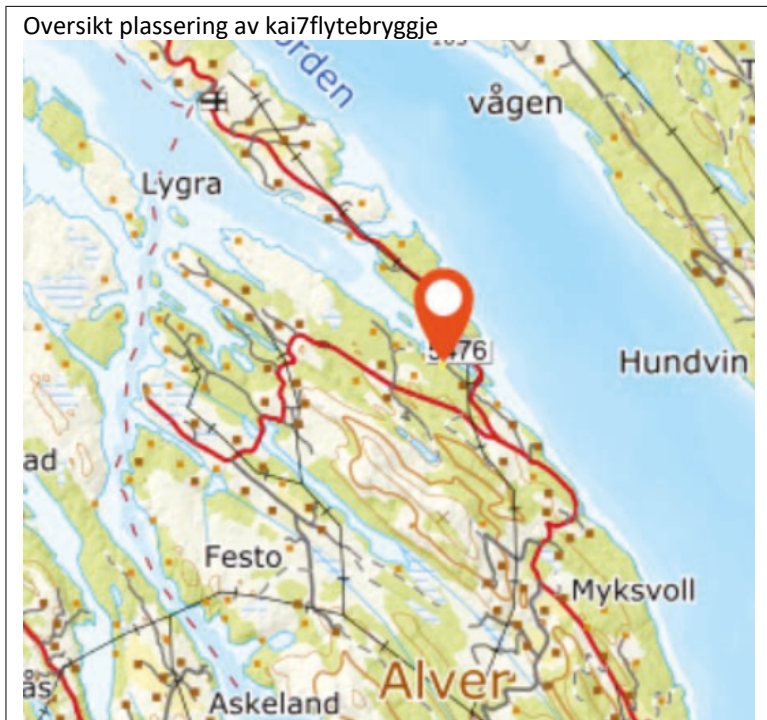
Tiltaket er i strid med arealføremålet både på land og i sjø.

Dispensasjon

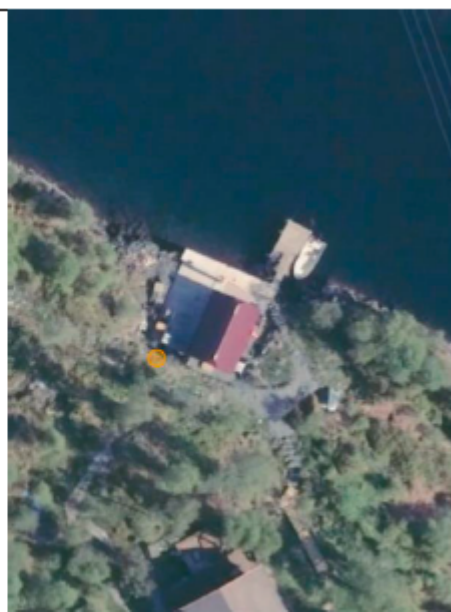
Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål i sjø bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og frå byggegrense mot sjø.

Kart/foto

Oversikt plassering av kai7flytebrygge



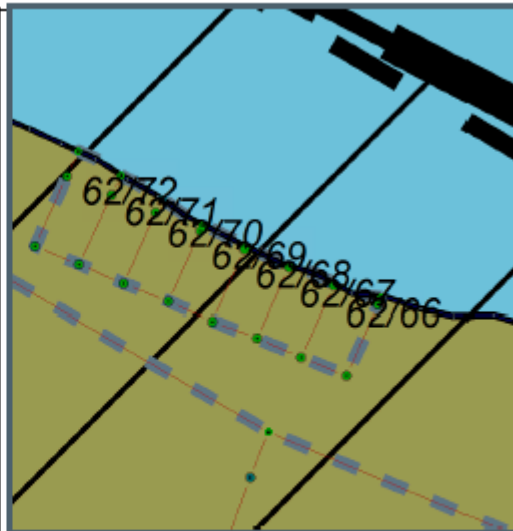
Figur 1: Omsøkte tiltak



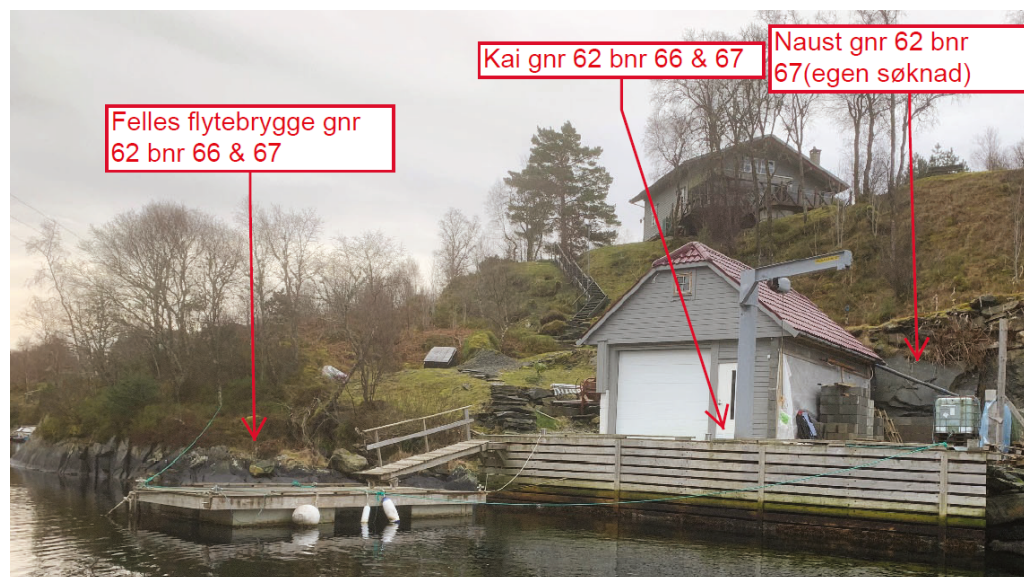
Figur 2: Ortofoto



Figur 3: Reguleringsplanen for Toftingneset
Disp.plan. Del av gnr 62 bnr 3 (planID: 1263-20061969)



Figur 4: KPA Lindås



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess og er vedteken av kommunestyret. Det er ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. I denne saken er det naudsynt med dispensasjon frå formål både på land, i sjø og frå byggeforbodet i strandsona. Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess og er vedteken av kommunestyret. Ein dispensasjon kan gjere det vanskeleg for kommunen å styre etter kommuneplanen. Det er difor ikkje kurant å fråvike gjeldande plan. Tidlegare Lindås kommune ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Det er stort utbyggingspress i dette området og det er stor fare for presedens. I tillegg er

det både landskapsverdiar og friluftslivverdiar i området.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Tilsvaret viser til at argumentasjon gjeve i søknad samt tidlegare klage på avslaget framleis er gjeldande og skal vere ein del av noverande klagehandsaming. I følgje tiltakshavar, så er Statsforvaltaren sin klage er bygget opp med generell argumentasjon, det er ikkje foretatt ei konkret vurdering, det ligg føre feil i faktum og klagen er svakt grunngjeven. Kommunen med sin lokalkunnskap og sin kjennskap til dei lokale forhold på staden etter synfaring vil ha større vekt enn Statsforvaltaren sin generelle argumentasjon.

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

VURDERING

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

«Dispensasjon

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 ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

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 styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så

langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Kommunedelplanen for Lindås opnar ikkje opp for etablering av kai og flytebryggjer verken i område avsett til naust eller område avsett til bruk og vern av sjø og vassdraget med tilhøyrande strandsone. Omsøkt kaifront og flytebryggje vil derfor vera i strid med arealføremålet både på land og i sjø. Kai og flytebryggjer kan berre etablerast i område som er avsett til småbåthamn.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremålet vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for etablering av kaifront og flytebryggje slik det er søkt om. Kommunen har hatt ei restriktiv haldning til etablering av kai/flytebryggjer i andre område enn dei som er avsett til småbåthamn i planen. På denne måten får ein ei styrt tilrettelegging av flytebryggjer som er avklart gjennom planprosessen og der ein har lagt til rette for felles løysingar.

Det er mange som ønskjer å etablere kai/flytebryggje på eigen grunn. Det er administrasjonen si vurdering at eit vedtak om dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre liknande saker, og på den måten undergrava planen slik at ein får ei uheldig og ikkje ønskjeleg utvikling på sikt.

Statsforvaltaren skrivar i uttalen sin at kommunen skal vurdere om tiltaket vil utløysa dispensasjon frå byggegrensa mot sjø og frå planføremål naust på landet.

Disposisjonsplan har ingen føresegn, så gjeldande føresegn finn man i supplerande kommunedelplan for Lindås. I område avsett til naust i kommunedelplan kan det ikkje førast opp tilhøyrande opptrekk, lunnar og kaifront, jf. føresegn.3.1.9 c) utan plankravet, viss det kan vere til hindring for framtidig reguleringsprosess.

Administrasjonen meiner at det er meget stor byggepress for kai og flytebryggjer i dette konkrete område og slik anlegg må tillatast etter vedtatt reguleringsplan ikkje i form av tilfeldige dispensasjonar. Det er opning for slike tiltak (kai, flytebryggje) i sjøområde avsett til småbåthamn i kommunedelplanen, jf.pkt.3.5.8. Men det omsøkte område er avsett til arealføremålet i sjø- «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone».

Tiltakshavar skrivar i dispensasjonssøknaden at det er nyleg godkjent flytebryggje til naust på gbnr 62/65, som ligg ca. 70 meter mot vest. Det vart gjeve løyve til naust i sak 17/1256 i 2017, men ikkje flytebrygge. Flytebryggje ble nabovarsla men teke ut av søknaden etter e-post frå tiltakshavar av gbnr 62/65 datert 04.06.17.

Statsforvaltaren skrivar i uttale av 29.04.21:

Området er del av eit smalt sund og kommunen må særleg vurdere tiltakas verknad for landskap og friluftsliv i området. Vi tenker særleg på friluftslivet på sjøen.

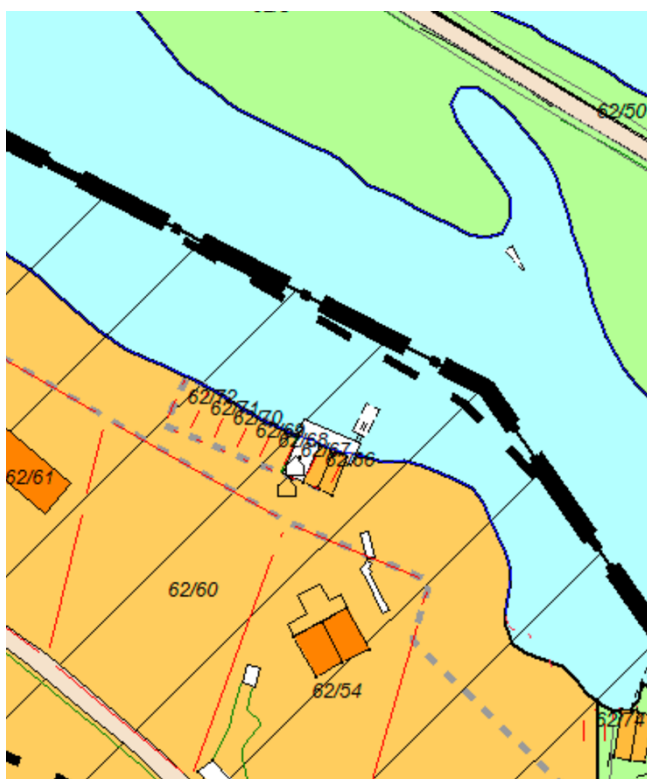
I dette området opnar reguleringsplanen for ei naustrekke på 7 naust. Det er no bygd eit naust og søkt om eit til. Dispensasjonar for kai og flytebyggje i desse sakene vil påverke vurderingar for dispensasjonar for tilsvarande tiltak for heile naustrekkeja. Kommunen bør difor vurdere om det er ei betre løysning å vurdere tiltaka som del av ein reguleringsendring.

Reguleringsplanen for Toftingneset er ein eldre reguleringsplan frå 1969, og ein kan stille spørsmål om planen i naudsynt grad er oppdatert jf. pbl § 12-4 femte ledd. Om den ikkje er det, kan ein ikkje bygge etter han. Dette er relevant for vurderingane kring dispensasjon for kai og flytebyggje med tanke på presedens, og om det er hensiktsmessig med ei reguleringsendring.

Administrasjonen er samd med statsforvaltaren i at det er ikkje teke stode til friluftsiresser i sjøen i disposisjonsplanen for dette smale sundet og at det må gjerast i reguleringsprosessen.

Vurdering av byggjegrense mot sjø

Byggjegransa mot sjø går i sjølinja slik det går fram av plankartet:



Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrense mot sjøen, men administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil vera omfatta av byggjegransa mot sjø. Dei forhold som gjeld strandsona vert ivaretatt gjennom arealføremåla og tilhøyrande føresegner, som er fastsett på land og i sjø.

Dispensasjon frå vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde

Det er søkt om dispensasjon frå vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde, men etter Statsforvaltaren si vurdering er det ikkje naudsynt med denne dispensasjonen her.

Vurdering av Fylkeskommunen si uttale om vegtilkomst

Fylkeskommune kom med uttale den 03.05.21. Fylkeskommune meiner at disposisjonsplan omfattar ikkje avkjørsle frå offentlig veg- fylkesveg 5476. Disposisjonsplan vart vedtatt før fylkesveg ble bygd og fylkeskommune seier at det er uvisst om det er samsvar mellom det som er planlagt og bygd i område og at det er vanskeleg å ta stode til trafikktryggleiken og framkome. Dei stiller spørsmål ved om planen er tilstrekkeleg oppdatert til gjeldande lovverk jf. pbl §12-4.

Administrasjonen viser til at tiltaket - kaifront og flytebryggje skal oppførast i tilknytting eksisterande naust på gbnr 62/66 og nyleg godkjent naust på gbnr 62/67 med eksisterande fritidsbustad og aukar ikkje tal brukare på privat vegen eller medfører ikkje utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå fylkesveg.

Det er snakk om eksisterande regulert byggjeområde som er tett bygd med 15 fritidsbustader og 5 naust frå før av. Det vart regulert byggjeområde for 20 fritidsbustader og 20 tilhøyrande naust med tilhøyrande felles parkeringsplass ved avkjørsel frå fylkesveg i 1969. Kommune meiner at det er teke stode til infrastruktur for 20 brukare i gjeldende disposisjonsplan vidareført ved revisjon av kommunedelplanen for Lindås i 2019. Det er mellom anna regulert framtidig prosjektert offentlig veg, plass for felles parkering, boss plass, felles reinseanlegg, brønn, etc. Viss fylkesveg vart ikkje bygd i 1969, så den var i alle fall prosjektert som framtidig veg og Statens vegvesen måtte teke stode til planen.

Konklusjon

Administrasjonen viser til at rammar i omsøkte prosjektet - oppføring av kai og felles bryggja til naust på gbnr 62/67 og på gbnr 62/66- er i ikkje samsvar med reguleringsplan av 1969 og kommunedelplanen si grunnlaget og krev dispensasjon.

Reguleringsplan er eit naudsynt verktøy som skal hjelpe å kontrollere byggepress i det aktuelle strandsona. Så trong for reguleringsplan er stor og det er fleire eigare som har felles interesser og kan samarbeide om utarbeiding av reguleringsplan for småbåthamn/småbåtanlegg.

Når omsynet bak arealføremålet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempe. Søknaden om dispensasjon vert avslått.»

Vurdering i klageomgangen

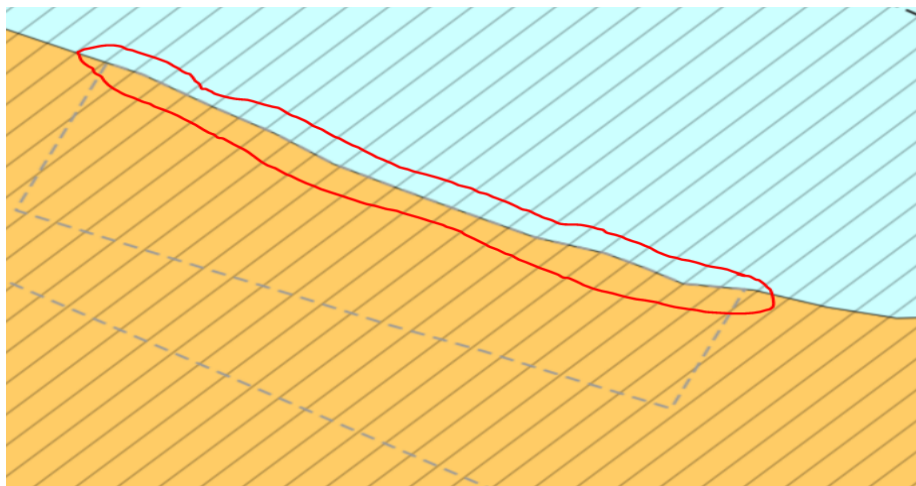
I vår sak er det krav til dispensasjon frå formål både på land, i sjø og frå byggeforbodet i strandsona. Kommunen er einig med Statsforvaltaren si klage. Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess og er vedteken av kommunestyret. Ein dispensasjon kan gjere det vanskeleg for kommunen å styre etter kommuneplanen. Det er difor ikkje kurant å fråvike gjeldande plan. Tidlegare Lindås kommune ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Det er stort utbyggingspress i dette området og det er stor fare for presedens. I tillegg er det både landskapsverdiar og friluftslivverdiar i området.

Tilsvaret viser til at argumentasjon gjeve i søknad samt tidlegare klage på avslaget framleis er gjeldande og skal vere ein del av noverande klagehandsaming. Kommunen har gjennomgått tilsvaret til klagen og klagen på avslaget og funnet dei hovudsakleg er samanfallande. Det er nytta tilsvarande argumentasjon og påstandar i begge skriv.

Kommunen viser til den vurdering som er gjeve i saksframlegg i møte 13.10.2021 og legg denne til grunn:

“Byggegrense i mot sjø

Administrasjonen har i sitt første vedtak lagt til grunn at dispensasjon i frå byggegrense mot sjø. Dette ser kommunen no at ikkje er korrekt, og at den dispensasjonen skulle vært handsama. Det er teikna ein byggegrense langs sjøkanten (merka i rødt under), og kai og flytebrygge er dermed i strid med byggegrensa.



Vi meiner alikevel at denne sakshandsamingsfeila ikkje har påverka det endelege vedtaket om avslag.

Ein vurdering av dispensasjonssøknaden om byggegrense mot sjø meiner vi ikkje kan føre fram. Vi visar i den samanheng til en sammenlignbar søknad på gbnr 62/46, datert 10.08.20, som ligg rett nord for aktuell eigedom. Det ble i den saken vurdert ein tilsvarande søknad slik:

«Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø

Forvaltningspraksis i kommunen er streng for tiltak som byggast i strid med byggegrensa mot sjø.

Omsyna bak byggegrensa mot sjø er å sikre almenta si tilgang til sjø og kystlinje. Ei gradvis nedbygning ved å gi dispensasjon vil svekka almenta sine moglegheit for å ferdast langs kysten.

Det omsøkte naustet, kaia og flytebrygga vil i stor grad setta desse omsyna til sides, og vil verka privatiserande for området.

Kommunen ser at det finnast både kaiar, naust og flytebrygger i området. Vi har derimot ikkje klart å finna, etter eit enkelt søk i arkivet, løyve til desse tiltaka. Vi kan derfor ikkje sjå at dei kan leggest til grunn for eit eventuelt likhetsprinsipp om at det omsøkte tiltaket også bør godkjennast. Desse er uansett oppført på eit anna tidspunkt under eit anna lovverk. Vi gjer også oppmerksom på at byggegrensa i den nye kommuneplanen nyleg blei vedtatt, og at forvaltningspraksisen i kommunen har blitt streng dei siste åra.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at almentas ulemper veg tungt. Fordelane i saka er stort sett personlige for tiltakshavar, og vi meiner at desse ikkje kan tillagast stor vekt når almente interessar vert råka.

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

Vi meiner ein lignande vurdering bør gjerast, dersom politikarane skal vurdere søknad om dispensasjon i

frå byggegrense.

Arealføremål

Det er viktig i denne saka at hovedregelen i den nye kommuneplanen for Lindås, så er det ikkje tillatt med naust i områder regulert for fritidsbustader. Det er kun i definerte naustområder det er opna for naust, med tilhørande kai og brygge. Den aktuelle eiendommen ligg ikkje i eit slikt område.

Det vert i kommunedelplan pkt. 3.1.2 stadfesta at ein ikkje kan føra opp anneks eller naust på fritidseigedom med mindre anna går fram av reguleringsplan (i denne samanheng ein disposisjonsplan). Gjeldande disposisjonsplan for omsøkte eigedomar opnar for oppføring av naust, men den åpnar ikkje for kai og flytebrygge.

Det er rett, slik klagar sier, at det i naustområder i kommunedelplanen (§ 3.1.9) er opna for kai og brygge. Den aktuelle eiendommen er derimot ikkje ein naustetomt i kommuneplanen, men er ein eigedom regulert til fritidsbebuelse. § 3.1.9 gjer seg altså ikkje gjeldande for eigedoma. Man kan ikkje bruke bestemmelsane i ein plan og overføra dei til ei anna plan, sjølv om formålet er naust i begge planane.

Klagar meiner til at flytebrygge er i tråd med arealføremål i disposisjonsplan. Planen viser etter administrasjonens syn derimot ikkje noko for område i sjø. Her er det kommunedelplanen som er gjeldande. Arealføremål i gjeldande kommuneplan er bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørande strandsone. Det betyr at det er eit generelt byggeforbod i sjø på staden.

Gjeldande disposisjonsplan er, som det kjem fram i vurderinga gjort tidlegare, frå 1969 og er difor ein gamal plan. Av den grunn kan det vere naudsynt å foreta ei oppdatering av planen så den følgjer dagens praksis og moglegheiter for området. Det ligg i dagen at det er andre krav i dag enn det var den gongen.

At kommunedelplanen fungerer supperande på ulike områder i disposisjonsplanen tyder på at den har manglar og gjerne ikkje fungerer fullt ut som ein plan lyt gjere. Føremålet med reguleringsplanar er å få ei god og meir detaljert planlegging av enkelte områder, mellom anna for å sikra forutseielegheit og gode løysingar på staden.

Kommunedelplan for Lindås var gjennom ein revisjon i 2019, og er såleis ein nyare plan. Kommuneplanen er ein del av ein omfattande prosess, det skal difor ikkje vere kurrant å gje dispensasjon frå gjeldande plan.

Det er tilsaman 7 eigedomar i same rekke, 5 av desse ikkje bebygd. Ein dispensasjon i dette tilfellet vil auke fare for presedens og vil difor skape press på dei andre eigedomane. Med andre ord er ikkje denne saka unik, men sammanliknbar med dei andre eigedomane som gjer at det vil vere vanskeleg å sei nei. Det er rådmannen si vurdering at det er uheldig å løyse slike saker med dispensasjonar. Ein lyt heller å gå vegen med ein reguleringsendring for å få klarlagt forholda.

Vurdering av usakelig forskjelshandsaming

Klagar visar til tidlegare saker, blant anna nemnast spesielt sak 17/1256 som den siste som har fått løyve til å oppføre naust og kaifront. Administrasjonen vil derimot vise til sak 20/955, med vedtak datert 10.08.20. I vedtaket blir kai og flytebrygge avslått. Dette vedtaket er fattet etter den nye kommuneplanen for Lindås ble vedtatt, og er dermed nyere enn vedtaket klagar visar til.

Det kan vere usakleg forskjelshandsaming om det er like saker eller sammanliknbare saker med ulike resultat. For at det skal ligge føre usakleg forskjelsbehandling må det vere både faktisk og rettsleg likskap mellom sakene. Vilråa er kumulative som betyr at begge vilråa må vere oppfylt for at det skal ligge føre usakleg forskjelsbehandling. I begge sakene er det søkt om naust og kaifront. I denne saka er det i tillegg søkt om flytebrygge. Når det gjeld flytebrygge er ikkje sakene like, men når det gjeld kaifront er det faktisk likskap.

Vidare må det ligge føre rettsleg likskap. Det betyr at det må vere same plangrunnlag. Begge eigedomane ligg innunder same disposisjonsplan. Skilnaden er at gjeldande kommunedelplan for Lindås var gjennom ein revisjon i 2019, og er såleis ein nyare plan.

Kommunedelplan for Lindås skal vere supplerande der reguleringsplan eller disposisjonsplan ikkje er utfyllande eller er mangelfull. Disposisjonsplan er frå 1969 og er mangelfull som gjer at kommunedelplan er supplerande i denne saka. Disposisjonsplan har ikkje byggegrense i plan, det har kommunedelplanen og går difor foran på det punktet. Vidare viser ikkje disposisjonsplan kva som er arealføremål i sjø. Det gjer kommunedelplan, og går difor foran på det punktet.”

Dei statlege interessene i strandsona vert vesentleg tilsidesette ved ei dispensasjon i denne saka. Jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum. Om ein skal tillate flytebrygger og kaifront i tilknytning til naust i dette område må dette gjerast i ein planprosess. Det ligg ikkje føre ei overvekt av grunnar for dispensasjon etter ei samla vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. 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.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege 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.
11. 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.

Vedlegg i saken:

27.12.2021	Uttalelse til klage over vedtak om dispensasjon - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing	1664510
27.12.2021	Uttalelse til klage over vedtak om dispensasjon - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing	1664510
26.12.2021	Vedlegg 2. Brev fra Alver kommune av 12.09.2017 - Løyve til naust med kaifront, gbnr 62,65	1664511
26.12.2021	Vedlegg 2. Brev fra Alver kommune av 12.09.2017 - Løyve til naust med kaifront, gbnr 62,65	1664511
27.12.2021	Vedlegg 3. Vedtak - fritidsbustad og kai - gbnr 62 47 Tofing	1664512
27.12.2021	Vedlegg 3. Vedtak - fritidsbustad og kai - gbnr 62 47 Tofing	1664512
27.12.2021	Vedlegg 4. Bilder av naustene med kaifront og flytebrygge	1664514
27.12.2021	Vedlegg 4. Bilder av naustene med kaifront og flytebrygge	1664514
19.11.2021	Klage på dispensasjon for kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing	1647088
19.11.2021	Klage på dispensasjon for kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing	1647088
15.10.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål for oppføring av kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing	1597377
15.10.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål for oppføring av kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing	1597377
18.06.2021	Oversendelse av klage på vedtak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing - klagen gjelder begge gbnr	1576963
18.06.2021	Oversendelse av klage på vedtak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing - klagen gjelder begge gbnr	1576963
14.06.2021	Klage på avslag på dispensasjon gnr. 62 bnr. 66 og 67	1573719
14.06.2021	Klage på avslag på dispensasjon gnr. 62 bnr. 66 og 67	1573719
14.06.2021	Oversendelse av klage på vedtak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing	1573718
14.06.2021	Oversendelse av klage på vedtak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing	1573718
14.06.2021	Vedlegg 1. Brev fra Alver kommune av 10.05.2021 - gbnr 6267 naust Tofing (2)	1573720
14.06.2021	Vedlegg 1. Brev fra Alver kommune av 10.05.2021 - gbnr 6267 naust Tofing (2)	1573720
14.06.2021	Vedlegg 2. Brev fra Alver kommune av 12.09.2017 - Løyve til naust med kaifront, gbnr 62,65	1573721
14.06.2021	Vedlegg 2. Brev fra Alver kommune av 12.09.2017 - Løyve til naust med kaifront, gbnr 62,65	1573721
03.06.2021	Avslag på søknad om oppføring av kai og flytebryggje med dispensasjon - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing	1565371
03.06.2021	Avslag på søknad om oppføring av kai og flytebryggje med dispensasjon - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing	1565371
03.05.2021	Uttale - Kai og flytebrygge - Fv. 5476 Lurevegen - gbnr 62/66 og 62/67 - Tofing	1553226
03.05.2021	Uttale - Kai og flytebrygge - Fv. 5476 Lurevegen - gbnr 62/66 og 62/67 - Tofing	1553226

29.04.2021	Uttale til dispensasjon for kai og flytebrygge - Alver - gbnr 62/66, 62/67 Tofting	1551217
29.04.2021	Uttale til dispensasjon for kai og flytebrygge - Alver - gbnr 62/66, 62/67 Tofting	1551217
22.03.2021	Forhåndsuttale vedr - Søknad om etablering av kai, naust og utlegging av flytebrygge - gbnr 62/66 og 67 Tofting	1532196
22.03.2021	Forhåndsuttale vedr - Søknad om etablering av kai, naust og utlegging av flytebrygge - gbnr 62/66 og 67 Tofting	1532196
23.02.2021	Opplysningar i byggesak referanse 20/19348 - 21/11494 - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1516270
23.02.2021	Opplysningar i byggesak referanse 20/19348 - 21/11494 - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1516270
23.02.2021	Svar til Alver Kommune referanse 20, 19348 - 21, 11494 kai flytebrygge (org.pdf)	1516267
23.02.2021	Svar til Alver Kommune referanse 20, 19348 - 21, 11494 kai flytebrygge (org.pdf)	1516267
23.02.2021	Søknad om dispensasjon fra Fylkesmannen sin forskrift	1516268
23.02.2021	Søknad om dispensasjon fra Fylkesmannen sin forskrift	1516268
23.02.2021	Søknad om permanent dispensasjon fra plan og bygningsloven	1516269
23.02.2021	Søknad om permanent dispensasjon fra plan og bygningsloven	1516269
23.02.2021	Søknad om permanent dispensasjon fra kommunelplanen sin arealdel	1516272
23.02.2021	Søknad om permanent dispensasjon fra kommunelplanen sin arealdel	1516272
23.02.2021	Kart og teikning	1516271
23.02.2021	Kart og teikning	1516271
28.12.2020	Søknad om løyve til oppføring av kai og flytebrygge utan ansvarsrett - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1492377
28.12.2020	Søknad om løyve til oppføring av kai og flytebrygge utan ansvarsrett - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1492377
28.12.2020	Søknad kai og flytebrygge print -ORG PDF	1492369
28.12.2020	Søknad kai og flytebrygge print -ORG PDF	1492369
28.12.2020	Søknad om dispensasjon	1492370
28.12.2020	Søknad om dispensasjon	1492370
28.12.2020	Situasjonsplan og kart	1492372
28.12.2020	Situasjonsplan og kart	1492372
28.12.2020	Fasade og bilde	1492373
28.12.2020	Fasade og bilde	1492373
28.12.2020	vedlegg-løyve	1492375
28.12.2020	vedlegg-løyve	1492375
28.12.2020	søknad om tiltak i sjø	1492376
28.12.2020	søknad om tiltak i sjø	1492376
28.12.2020	epost - Søknad om løyve til tiltak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1492368
28.12.2020	epost - Søknad om løyve til tiltak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1492368