



Saksframlegg

Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn			Tone Furustøl	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	22/5861	Klassering:	

Klage på avslag på søknad om utviding/etablering av kai - gbnr 491/27 Kvitstein

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen fra tiltakshavar i sak 22/5861, datert 17.10.2022, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 24.09.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå Plan- og bygningslova § 1-8 Forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-formål og arealformål bruk og vern av sjø sett i kommuneplan for Radøy kommune rev. 2019 sin arealdel jf. Pbl § 11-6 for utviding/etablering av kai.

Søknad om rammeløyve til utviding/etablering av kai eigedomen gbnr 491/27 Kvitstein vert avslått. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 20-1. jf. § 20-3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 1031/22

Tiltak: Utviding/etablering av kai

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: Gbnr 491/27,29 – fritidseigedom bebyggt med fritidsbustad og naust

Adresse: Kvistvegen 294, 5936 Manger

Tiltakshavar/eigar: Tor Hugo Hauge

Klagar: Søkjar, Prosjektstyring Vest AS, på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 24.09.2022 om avslag på søknad om dispensasjon frå byggeforbudet i 100 meters beltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8, LNF- (landbruk-natur og friluftsliv) – føremålet og arealføremålet bruk og vern av sjø sett i kommuneplan for Radøy kommune rev. 2019 sin arealdel jf. Pbl § 11-6 for utviding/etablering av kai. Det delegerte vedtaket omhandlar også søknad om tiltak i form av søknad om rammeløyve for utviding/etablering av kai på gbnr 491/127 og delvis inn på naboeigedom 491/30.

Eksisterande kai er synt på teikningar å vere ca. 5m². Utviding/etablering av kai er synt å vere ca. 8,7meter og 3,9 meter. Teikningane syner at det er ei lita utviding av eksisterande kai.

Eigar av naboeigedom gbnr 491/30, som ligg øst for gbnr 491/27, har gjennom tinglyst erklæring med dato 14.06.2022, gjeve samtykke til plasseringa på . I den same erklæringa er det gjeve rett frå gbnr 491/27 til 491/30 til bruk av kai i form av om bord- ilandstigning frå båt. Det er ikkje gjeve rett frå gbnr 491/27 til 491/30 til å la båtar ligge fortøydd til kaien.

Det er ikkje søkt om terrengendringar. Alver kommune legg til grunn at tiltaket er prosjektert utført utan terrenginngrep.

Det ligg føre innspel om reduksjon av storleik på tiltaket frå tiltakshavar i klageomgangen. Kommunedirektøren viser til at det er det omsøkte tiltaket som er påklaga og som vert behandla i klageomgangen. Reduksjon av tiltaket krev ny søknad.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Historikk fritidsbustad og eksisterande kai – gbnr 491/27,29

I klageomgangen er det funnet naudsynt å gjennomgå våre arkiv for å finne løyve til eksisterande kai, eventuelt om denne kaien vert vist på ortofoto før 01.01.1966, Dette fordi APM kan snu avslaget til eit løyve i klageomgangen. Det kan ikkje gis løyve til utviding/etablering av kai utan at eksisterande kai er etablert før det var eit søknadspliktig tiltak i med plan- og bygningslova av 18.06.1965 og ikrafttreden 01.01.1966 eller alternativ at eksisterande kai er meldt inn som meldingssak etter plan- og bygningslova sin ikrafttreden.

Det er gjeve løyve til tilbygg og vass-og avlaupsleidningar til fritidsbustad frå Radøy kommune i vedtak av 18.12.2013 med saknr. 105/13 og arkivsaknr. 13/823 på gbnr 91/29. Det vert her lagt til grunn at eksisterande fritidsbustad var oppført før 1965 og såleis ikkje var søknadspliktig. Det vart vist til at eigedomen var frådelt i 1960, Sæbø kommune vart ein del av i Radøy kommune i 1964 og arkivet er i sin heilskap etablert i Radøy kommune. Vidare var det vist til søkjars opplysningar om at fritidsbustaden var oppført før 1965. Vurdering frå vedtaket av 18.12.2013:

Vurdering:

Byggesaksstatus for eksisterande fritidsbustad

Det føl av forvaltningspraksis i Radøy kommune at det ikkje vert godkjent tiltak som er knytt til eller har nær samband med tiltak som ikkje er godkjent eller lovleg oppført på byggetidspunktet.

Det har difor vore naudsynt for rådmannen å ta stilling til byggesaksstatus for eksisterande fritidsbustad.

Vurderinga av kva som er lovleg oppført er spesielt vanskeleg knytt til bygg oppført på 1960-tallet. Bygg oppført på 60-tallet er oppført i ein endringsperiode, både når det gjeld søknadsplikt og når det gjeld trong for dispensasjon frå byggeforbod i strandsone.

Den første bygningslova som gjaldt heile Norge er frå 1965. Den første mellombelse lov om byggeforbod i deler av strandsona vart vedtatt i 1954. Generelt byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø vart vedtatt i mellombels strandlov frå 1965 og i permanent strandlov frå 1971. For Radøy kommune sin del vil det vere riktig å trekkje grensa i 1965. Bygg oppført før 1965 kan vere lovleg oppført sjølv om det ikkje ligg føre byggesaksdokumentasjon, og bygg oppført etter 1965 er ikkje lovleg oppført om det ikkje ligg føre byggesaksdokumentasjon.

Rådmannen har gått igjennom heile arkivet knytt til gnr 91. Eigedomene i området er i hovudsak frådelt i perioden 1930 til 1983. Fire eigedomar er frådelt i perioden frå 1959 til 1965. Dei fire

eigedomene er frådelt i 1959, 1959, 1960 og 1963. Det ligg føre byggesaksdokumentasjon frå 1967 for den eine eigedomen frådelt i 1959 og byggesaksdokumentasjon frå 1985 for eigedomen frådelt i 1963. For dei to andre eigedomane ligg det ikkje føre byggesaksdokumentasjon, mellom anna for gnr 91 bnr 29.

Sæbø kommune gjekk inn i Radøy kommune i 1964. Byggesaksarkiv for området skal difor i sin heilskap vere etablert i Radøy kommune.

Når det gjeld gnr 91 bnr 29 er det opplyst at fritidsbustaden er oppført på 1960-tallet. Utan meir konkrete opplysningar om oppføringstidspunkt er det vanskeleg å ta stilling til om bygget er lovleg oppført eller ikkje. Rådmannen har tatt utgangspunkt i at eigedomen er frådelt i 1960, og at det kan tale for at fritidsbustaden er ført opp ikkje så lenge etterpå, og såleis før 1965. I mangel av andre opplysningar finn rådmannen det riktig å leggje dette til grunn.

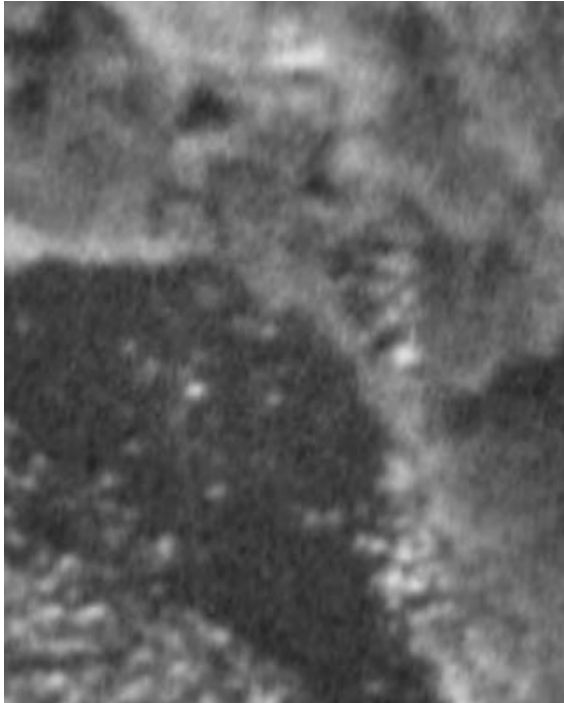
Tiltakshavar har ikkje lagt fram opplysningar om tidspunktet for oppføring av eksisterande naust/etablering av kai eller om tiltaka er meldt eller omsøkt og gjeve løyve.

Kommunedirektøren har sjekka våre arkiv for søknad og løyve til eksisterande kai på gbnr 491/27 og 491/29 og 491/1 (avgivar eigedom ved frådeling den 23.12.1959). Slikt løyve eller melding er ikkje funnet, ei heller er kai omtalt i vedtaket frå 2013.

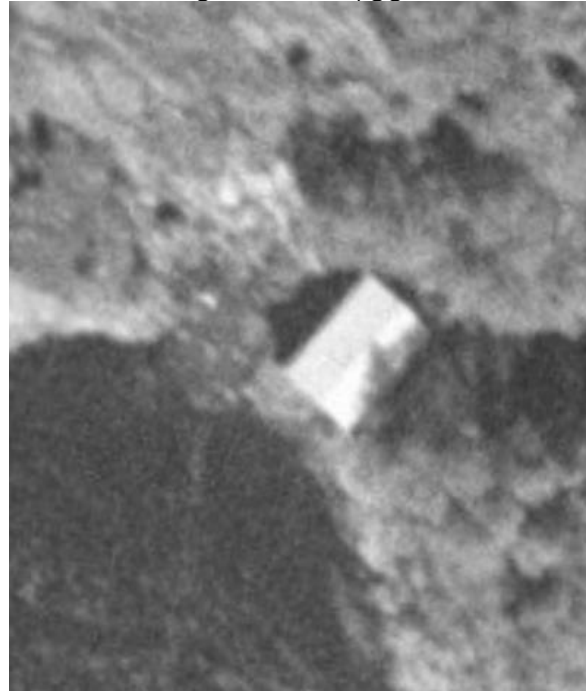
Det er også foretatt undersøkelser med bruk av «Norge i bilden» i ulike tidsperiodar for å kunne sjå når eksisterande kai vart etablert.

«Norge i bilden»

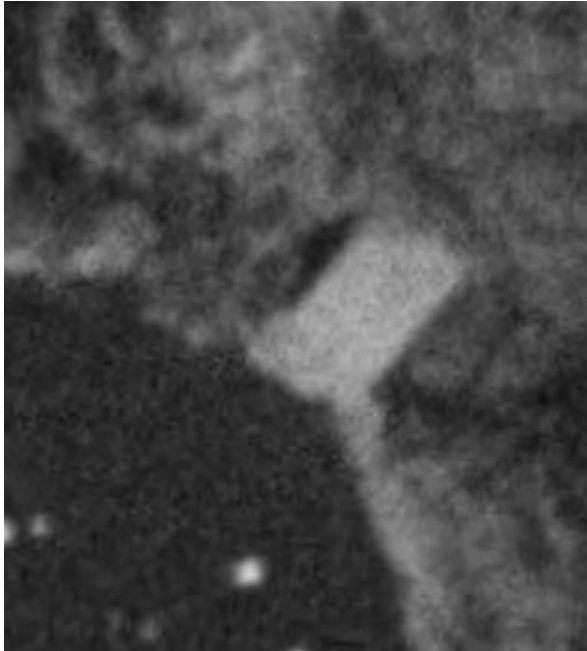
Ortofoto 1961 – Ingen naust og ingen kai



Ortofoto 1965 – naust. Truleg er ikkje kai etablert. Kai følgjer bygglivet til naust mot sjø. Det ser ut som steinmassar foran naustet. Steinmassane går utover bygglivet til naustet.



Orotofo 1982 – Biletet likner på status frå 1965



Nordhordland 2000 – kai er synleg etablert





Dersom APM veljar å snu avslaget til løyve for utviding/etablering av kai, må det settast vilkår for dispensasjon at tiltakshavar leggjer fram dokumentasjon i form av bilete eller liknande av eksisterande kai før 01.01.1966. Alternativt må det leggjast fram søknad og løyve til etablering av eksisterande kai etter 01.01.1966. Søknaden om rammeløyve kan ikkje behandlast før vilkår i dispensasjonen er stetta.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 24.09.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak av 24.09.2022 er sendt ut den 26.09.2022. Klagen er rettidig mottatt den 17.10.2022 etter at det vart gjeve utsatt frist til å klage frå kommunen.

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 kommuneplanen for Radøy kommune – revisjon 2019 punkt 3.4.1 er definert som område for Landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og innanfor sone bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Eigedomen ligg innanfor 100 meters beltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

Dispensasjon

Det er søkt om og krav til tre dispensasjonar:

1. Byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8.
2. LNF (landbruk-natur og friluftsliv) – føremålet.
3. Arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone sett i kommuneplan for Radøy kommune rev. 2019 sin arealdel.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Bergen Hamn Farvassforvaltning IKS, datert 01.08.2022:

«...Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken. Vi opplyser imidlertid at det går en biled like utenfor det omsøkte område. Tiltaket må ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/forankres forsvarlig slik at den tåler de påkjenninger somfølger av sjøtrafikken i området...»

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren datert 22.09.2022:

Statsforvaltaren sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08)

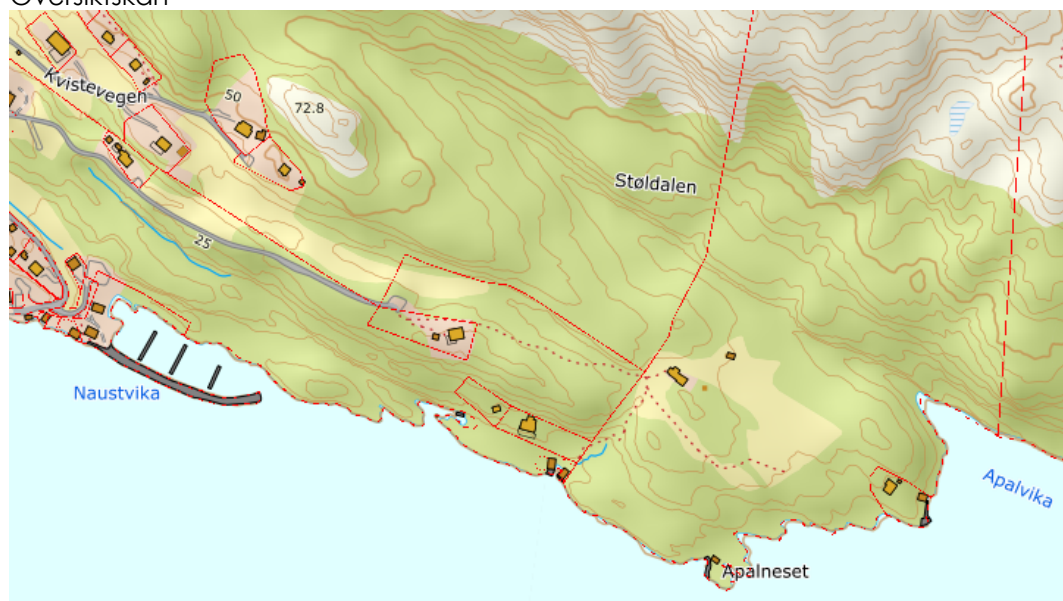
I denne saka er det uklart kvifor det er naudsynt å utvide eksisterande kai. Statsforvaltaren er i utgangspunktet negativt til at strandsona vert utbygd dersom det ikkje ligg føre overvekt av samfunnsinteresser som kunne forsvart ei utbygging.

Ein større kai vil påverke landskap sett frå sjø, og kan også auke privatisering av området. Kommunen må gjere ei grundig vurdering av dette i vidare sakshandsaming.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

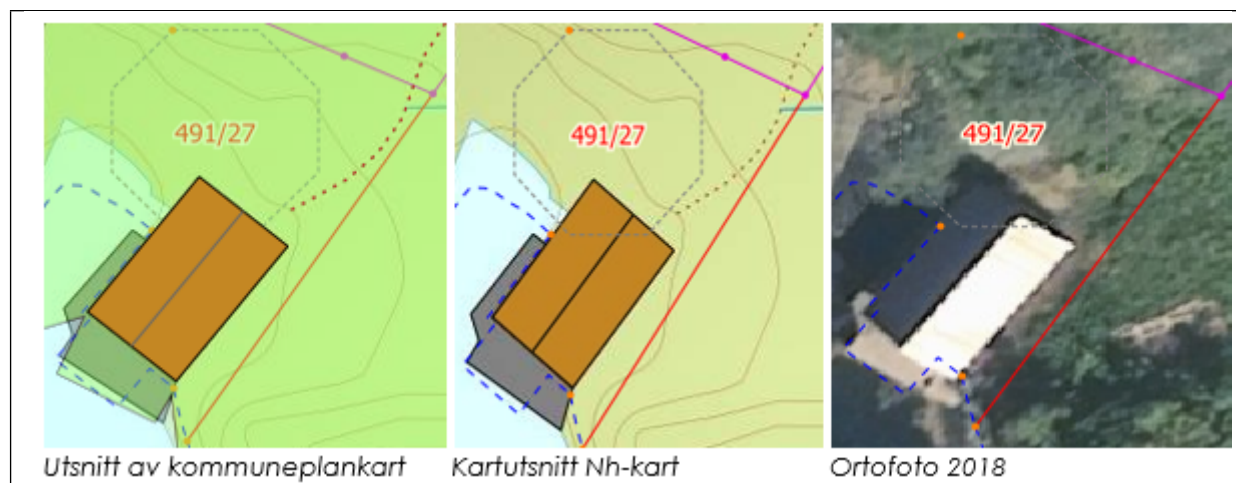
Kart/foto

Oversiktskart

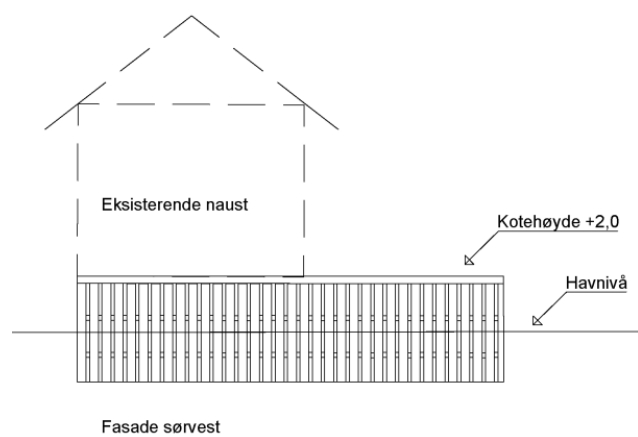


Oversikt – ortofoto

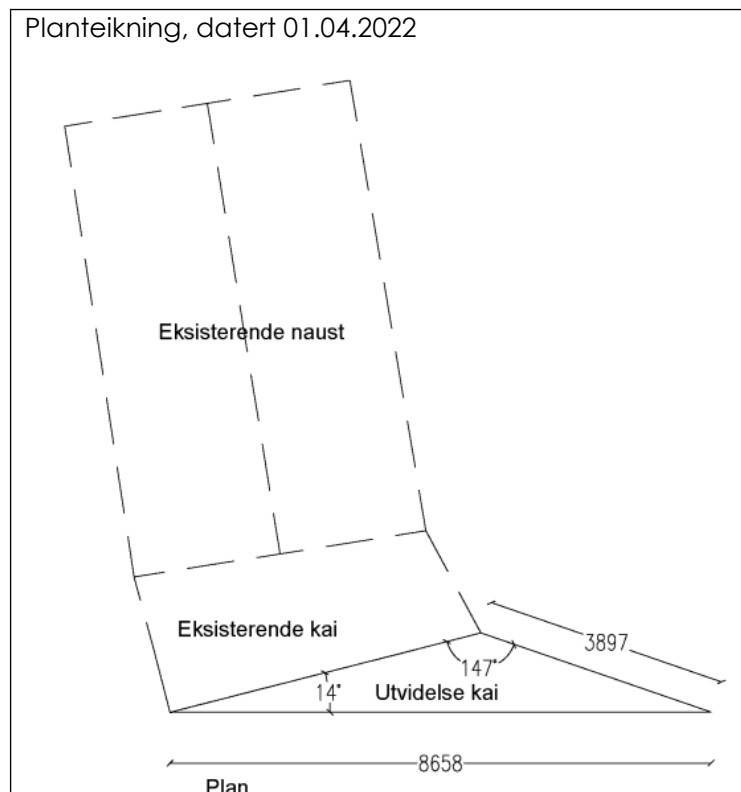




Fasadeteikning, datert 01.04.2022



Planteikning, datert 01.04.2022



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar viser til at det ikkje finns køyrbar veg til eigedomen og tilkomst skjer via sjøvegen. Ved eksisterande kai er det tøffe vêrforhold og det er ikkje forsvarleg å ha båt fortøyd over tid.

Eksisterande kai er for kort for å kunne fortøye in 15 fots båt. Ved å få løyve til utviding av kai vil det gje trygge tilhøve knytt til ombord og ilandstigning for begge fritidseigedomane, samt tryggare og meir forsvarleg fortøying av båtar.

Det vert vist til tøffe vêrforhold og store bølger frå båttrafikk i Mangersfjorden.

Det vert vist til at det allereie er ein eksisterande kai her, utviding av kaien vil gje eit betra estetisk uttrykk.

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

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. § 19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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 leggast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. § 19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn bak LNF-føremålet. LNF-formålet skal i hovudsak verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsyna til nasjonale interesser er omsyn i 100 meters beltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8. Omsyna i strandsona skal i hovudsak sørgje for at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Omsyna bak vern av sjø er å sikre at naturmangfaldet blir bevart og at ålmenta interesser blir ivareteitt på ein god måte også i sjø.

I interesseavveginga av fordelar 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, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det

gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge 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:

«Omsøkt tiltak er utviding/etablering av kai i strandsona på Kvitstein. Området er i dag bebygd med to naust og tilhøyrande kaiar. Elles framstår strandsona her som urørt areal.»

«Statsforvaltaren er i utgangspunktet negativ til å gje dispensasjon, dersom det ikkje er overvekt av samfunnsinteresser som kan forsvare ei slik utbygging.

Ein større kai vil påverke landskap sett frå sjø, og kan også auke privatisering av området.

Kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurrant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjon, men ved at endringar vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) d. 242., arealformål bruk og vern av sjø og

Det er administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet, arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag, samt 100 meters beltet vert vesentleg sett til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Som Statsforvaltaren peikar på er det ikkje overvekt av samfunnsinteresser som kan forsvare ei slik utbygging.

Etter ei samla og konkret vurdering meiner administrasjonen at det i dette tilfellet ikkje føreligg klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon, og at fordelane ikkje er klart større enn ulempene.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremål og arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplan for Radøy revisjon 2019, samt Pbl. § 1-8 for utviding/etablering av kai ikkje er oppfylt.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknaden avslått.»

Vurdering i klageomgangen

I klageomgangen er det i større grad belyst kvifor tiltakshavar ønskjer å utvide kaien. Det er tryggleiksomsyn knytt til ombord og ilandstigning for begge fritidseigedomane, samt tryggare og meir forsvarleg fortøying av båtar.

Kommunedirektøren har sett tryggleiksomsyn opp mot dei nasjonale interessa i strandsona. Ein større kai vil vere i strid med dei interessa som skal vernast i strandsona slik som almenda si tilgang på dette urørte og opne området. Utviding av kaien bidrar til nedbygging av strandsona og økt privatisering. Større kai gir betre tilkomst, men her er det allereie ein kai som tiltakshavar kan nytte (utan å ta stilling til om eksisterande kai er ein lovleg etablert).

Det at almenda kan benytta kaien kan ikkje vektleggast. Kaien framfor naustet framstår som privat område. I tillegg vil naust med kai vere fritt omsetteleg utan at almenda er sikra bruk. Det er plan som kan sikre almenda si bruk av strandsona.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet, nasjonale interesser i strandsona, jf. pbl. § 1-8, samt omsyn bak arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Då omsyn og nasjonale interesser vert vesentleg sett til side med frådelinga, så vert det ikkje vurdert om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene, 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.

Søknad om løyve til utviding/etablering av kai er avhengig av dispensasjon. Når dispensasjon ikkje vert gjeve, så vert søknad om løyve avslått.

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.

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 grunngjeven, kan det settast frem 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 grunngjevast, 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 annan 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.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost