



Morten Andre Mjanger  
Kjenndalstoppen 1  
5225 NESTTUN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 21/2729 - 23/63019

Saksbehandlar:

Ingrid Bjørge Pedersen

ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune  
.no

Dato:

15.08.2023

Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 58/129 Lygren indre

**Administrativt vedtak.**

**Saknr:** 824/23

**Tiltakshavar:**

Morten Andre Mjanger

**Søknadstype:**

Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §  
19-1

## VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for oppføring av kai med slipp og flytebryggje på eigedom gbnr. 58/129.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

## SAKSUTGREIING

### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet Bruk og vern av sjø for etablering av kai med slipp og flytebryggje. Trebryggje er opplyst å ha ei storleik på om lag 24 m<sup>2</sup>, flytebryggje er på om lag 10 m<sup>2</sup> og gångveg frå bryggje til flytebryggje er på om lag 6,5 m<sup>2</sup>.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.06.2023.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Buskeneset plan-id 1263-07021985 er definert som kombinert fritidsbustad og naustområdet.

Reguleringsplanen for Buskneset gjeld med supplerings/ending av kommunedelplanen for Lindås sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet, jf. føresegn 4.5 i kommunedelplanen for Lindås 2019- 2031.

Arealstatus for sjøområdet går fram av kommunedelplanen der området avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. I desse områda er tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle, eller fiske ikkje tillatt, under dette flytebrygger og kaianlegg. Av føresegn 4.5.1 i kommunedelplanen går det fram at byggegrensa mot sjø går i føremålsgrrensa for hytter og naust.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet Bruk og vern av sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

**Nedenfor vises hvilket område som er aktuelt for plassering av kai med slipp og flytebrygge. Naustet er plassert innenfor det regulerte området som er avsatt til naust og båtopplag. Kai med slipp og flytebrygge vil naturlig nok måtte plasseres med tilknytning til sjøen, som er adskilt fra det regulerte området gjennom en formålsgrænse.**



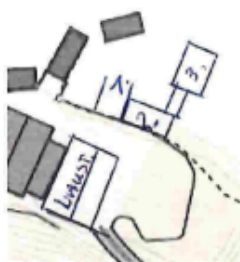
Til venstre ovenfor er det inntatt et utklipp fra aktuelt område for naust og båtopplag (brunt område) i reguleringsplanen for Buskneset. Til høyre ovenfor er det inntatt flyfoto fra det samme området.

**Naustet er plassert innenfor det regulerte området med formål naust og båtopplag. Bygget innrettes mot eksisterende naustbebyggelse og vil fremstå**

som en deltaker i en liten naustrekke slik som ellers er vanlig. Høyder, takvinkel, møneretning og byggeflukt videreføres i forhold til eksisterende bebyggelse.

Kai med slipp og flytebrygge etableres i området utenfor formålsgrensen i et område som er uregulert og som i kommuneplanen er avsatt til arealformålet bruk og vern av sjø. De regulerende bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 1-8 kommer ikke til anvendelse, jf. Statsforvalteren sitt vedtak i klagesak.

Skissen nedenfor viser hvordan kai med slipp og flytebrygge innretter seg mot eksisterende tiltak i dette området.



1=Slipp, 2= Kai, 3= Flytebrygge

Skissen viser en effektiv utnyttelse av arealet i sjø som grenser umiddelbart til landarealet som er avsatt til naust og båtopplag. Nordhordlandskartet viser at tiltaket vil være innenfor reguleringsplanens avgrensning:



Tiltaket vil i begrenset grad bidra til privatisering av sjø og strandsone. Tiltaket plasseres i et område som allerede er etablert med tiltak i sjø og strandsone og landarealet er regulert til formålet naust og båtopplag.

Det er grunnlag for å dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak arealdisponeringen i kommunedelplanene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Kommuneplanens arealdisponering er generell og tar ikke spesifikk til dette arealet. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

En dispensasjon vil etablere det naturlige forholdet mellom reguleringsplanens formål naust og båtopptrekk og kommuneplanens formål bruk og vern av sjø og strandsone. Det gir bedre oppfyllelse av reguleringsplanens bestemmelser dersom det kan etableres en sambruk mellom arealer på land og arealer i sjø.

Reguleringsplanen har hatt konkret fokus på arealbruken i nærområdet. Avsetningen av området i innenfor reguleringsplanen til naust og båtopptrekk utnyttes best når tiltak også kan etableres i sjø og strandsone.

En dispensasjon vil sikre trygg og enkel adkomst til sjøen og muligheter for trygg og forsvarlig fortøyning av båter. En dispensasjon vil også stimulere til og gi gode muligheter for friluftsliv på sjøen, selv om dette første og fremst vil gjelde for tiltakshaver. På den annen side er det nettopp tiltakshaver som vil være den primære bruker av dette arealet som representant for allmenheten.

En dispensasjon vil sikre likebehandling innenfor dette området i reguleringsplanen. Det er etablert kaier i tilknytning til de tre øvrige naustene. Flytebryggen vil være nødvendig på grunn av bunnforhold og adkomst.

Det er ingen spesifikke ulemper knyttet til at det blir gitt dispensasjon i denne saken. Hertil kommer at samtlige berørte naboer, og grunneier, har gitt samtykke til tiltaket.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 26.07.2023:

*«Statsforvaltaren i Rogaland vurderte at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå byggegrense mot sjø, fordi denne er satt i formålsgrensa for arealformålet naust/båtopplag i reguleringsplanen. Sidan dette reguleringsføremålet rekk heilt fram til sjøen, krev dermed ikkje kaia og flytebryggja det er søkt om dispensasjon frå byggjegrensa mot sjø. Vi legg dette til grunn, men viser til at sjølv om det ikkje er byggeforbod etter § 1-8 andre ledd, gjeld likevel første ledd, som seier at ein i strandsona skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø gjeld også, sjølv om det er satt byggegrense jf. punk 2 i retningslinjene.*

*Slik vi oppfattar plangrunnlaget er kai, flytebryggje og slipp i strid med både eldre reguleringsplan og kommuneplanen. Arealet på land er planert og har små strandsoneverdiar på land bortsett frå å vere tilgjengeleg. Areal i nærleiken har landskapsverdiar, særleg som grønstruktur. Området i sjø er del av marint verneområde og har friluftsverdiar.*

Som vi skreiv i vår klage på førre søknad er det ikkje sjølvsagt at ein kan ha kai og flytebrygge i sjø, sjølv om det er naust på land. Isolert sett vil kaien og flytebrygga i nokon grad auke privatiseringa og endre opplevinga av landskap sett frå sjø. I tillegg kan ein dispensasjon i saka auke faren for ein bit for bit nedbygging av verdier i strandsona. Reguleringsplanen har fleire naustområde og det er grunn til å tru at same plangrunnlag kan gjere seg gjeldande i dette området og det kan gjere det vanskeleg å avslå kommande søknader om kai og flytebrygge særleg i dette område, men også i kommunen elles.

Statsforvaltaren vurderer framleis at om det er eit sterkt ønske om å tilretteleggje for flytebrygger og kaianlegg, må saka avklarast i ein planprosess. I samsvar med statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, skal kommunen i kommuneplanprosessen vurdere kor ein kan tillate kaier og småbåthamner. Då skal det også vurderast samla belastning for strandsona, og ein får ikkje same bit for bit utbygginga som ein får igjennom dispensasjonar. Eventuelt kan ein vurdere tiltaka i ein reguleringsplanprosess. Då må ein som minimum regulere heile naustområde med sjøareala. På den måten kan ein sjå meir heilskapleg på verknad for friluftsliv, landskap, grønstruktur, naturmangfald og andre allmenne interesser.

Ein kan også vurdere dei beste løysingane for området sett under eitt og moglegvis legge til rette for fellesanlegg i staden for kai og flytebrygge ved kvart naust.

Vi rår ifrå dispensasjon slik saka ligg føre no, og ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering»

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.06.2023.

### **Vatn og avløp (VA)**

Ingen endring.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Ingen endring.

### **Terrenghandsaming**

Ingen endring.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**



Ansvarleg søkjar har erkl ert at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

## VURDERING

### Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i fr  ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved   gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

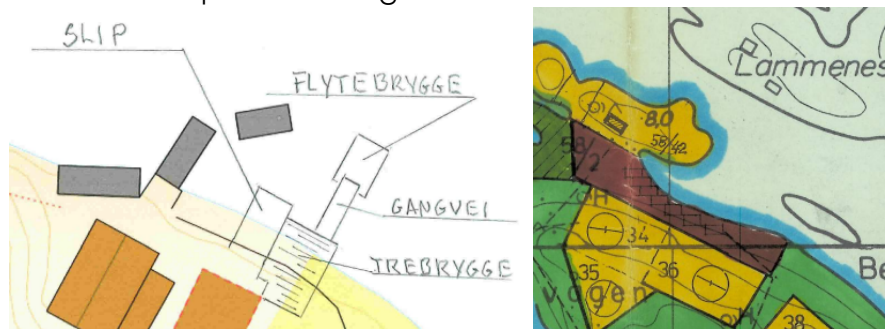
I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas form lsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar n r 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.

Vår vurdering:

Reguleringsplan for Buskeneset gjeld prim ert på land, vidare går det fram av reguleringsplan at plassering av flytebryggjer skal skje som fellesanlegg med plassering som syna på plankartet. For omsøkte eigedom er det kun sett av areal for naust, og i sjø gjeld den generelle bestemmelsen for Bruk og vern av sjø jf. Kommunedelplan for tidlegare Lindås.



Utsnitt over syner innsendte situasjonskart med plassering av bryggje og flytebryggje. H gre utsnitt syner reguleringsplan for Buskeneset.

For areala i sjø gjeld kommunedelplan for tidlegare Lindås, og her er arealet sett av til Bruk og vern av sjø.

Når det gjeld reguleringsplan er dette ei plan for fritidsbustader og område for naust prim ert sett. Plana har opna opp for nokre felles flytebryggjer, desse går fram av plankartet.

Omsøkte plassering ligg i rein naustområde og den næraste felles flytebryggje i plankartet er plassert i L nnev gen vest for omsøkte plassering.

Statsforvaltar har i sin uttale mellomanna lagt vekt på at ein bør sjå på om det er mogeleg å etablere tiltak i sjø gjennom ei planprosess for Buskeneset. Denne vurderinga er kommunen samd i. Plana har lagt opp til ein del naustområdar og ein har forståing for ynskje om tiltak i sjø i samanheng med eit naust. Men for å sikre ei god utvikling av sjøområdet bør ein sjå på heile planområdet og kva ein i heilskap kan tillate.

Buskeneset ligg innafør verneforskrift for Lurefjorden, der alle tiltak under kote -2 skal avklarast. Flytebyggje skal festast med til dømes ile i botn, og verneforskrifta vil difor gjere seg gjeldande. Opnar ein opp for enkelt tiltak i sjø vil det sette store sjøområdet under press, og det kan bli krevjande å ivareta de interessa verneforskrifta skal forvalte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå planføremål Bruk og vern av sjø ikkje er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert difor avslått.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/2729**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Ingrid Bjørge Pedersen  
Rådgjevar

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Situasjonskart

**Kopi til:**

Grahl-Madsen & Co  
Advokatfirma AS

Kong Oscars 5017  
gate 25

BERGEN

**Mottakarar:**

Morten Andre Mjanger

Kjenndalstoppe 5225  
n 1

NESTTUN