

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-58/129, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 20.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
139/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023

Klage på avslag på dispensasjon for kai og flytebryggje - gbnr 58/129 Lygren indre

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/2729, datert 20.07.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 15.08.2023 vert oppretthalden og lyder:

«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.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 08.11.2023:

Handsaming:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

APM utvalget utsetter saken og ber administrasjonen sette opp synfaring på APM møtet 29. november.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 139/23 Vedtak:

APM utvalget utsetter saken og ber administrasjonen sette opp synfaring på APM møtet 29. november.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 824/23

Tiltak: Kai med slepp og flytebryggje

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: 58/129
Adresse: Buskeneset 33, 5912 Seim
Tiltakshavar/eigar: Morten Andre Mjanger
Klagar: Adv. Christian Grahl-Madsen for tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for kai, slepp og flytebryggje.

Historikk:

Det ble opphavleg gjeve løyve til oppføring av naust, og avslag på dispensasjon for kai og flytebryggje i vedtak datert 01.10.2021.

Avslaget blei påklaga 22.10.2021, og teke til følgje av APM i møte den 08.12.2021.

APM sitt vedtak blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland den 12.01.2021 og ikkje teke til følgje av APM i møte den 23.03.2022.

Statsforvaltaren opphevet kommunens vedtak den 07.10.2022 da kommunen ikkje har moglegheit til å gje dispensasjon utan at det er søkt om grunngjeven dispensasjon. Søknaden krev dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag, og krav om samla situasjonsplan for området avsett til naust jf. RP § 4. Saken blei sendt tilbake til kommunen.

Tiltakshavar søkte om dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for oppføring av kai med slepp og flytebryggje den 19.06.2023

Søknaden ble avslått administrativt den 15.08.2023

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 15.08.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak ble sendt ut den 15.08.2023. Klagen er mottatt innan den 05.09.2023 og er mottatt innan fristen.

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

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 Buskeneset gjeld med supplerings/ending av kommunedelplanen for Lindås sine føresegnar der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegnar 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 strandsone. 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.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegnar 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.

Søknaden er tilnærma lik tidlegare søknad, der kommunen sitt vedtak vart oppheva av Statsforvaltaren i Rogaland (setjestaforvaltar i saka). Kommunens saknummer i den saka er 21/2729. I førre sak vurderte Statsforvaltaren i Rogaland at tiltaka kravde dispensasjon frå § 4 i reguleringsplanen om samla situasjonsplan, som skal vise samla utbygging av naustområdet i reguleringsplanen. I ny dispensasjonssøknad står det at det er utarbeida ein situasjonsplan for området, og at det difor ikkje er naudsynt med dispensasjon frå § 4 i reguleringsføresegnene. Vi kan ikkje sjå at vi har mottatt ein slik situasjonsplan, og ber om å få han oversendt.

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 byggegrensa 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 verdiar 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.

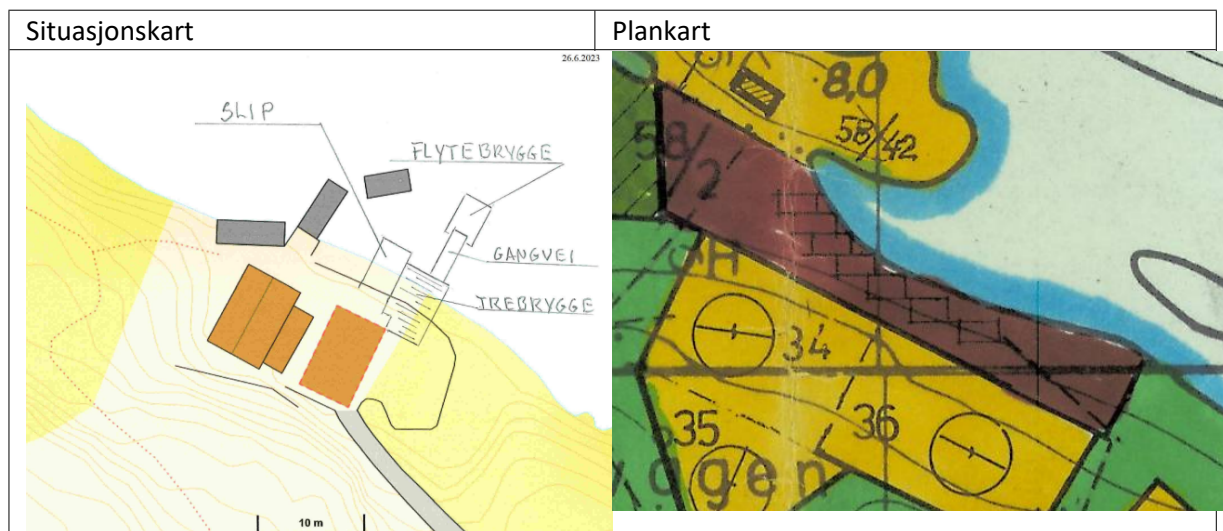
Statsforvaltaren vurderer framleis at om det er eit sterkt ønske om å tilretteleggje for flytebrygger og kaianlegg, må saka avklarast i ein planprosess. I samsvar med statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, skal kommunen i kommuneplanprosessen vurdere kor ein kan 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.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Morten Andre Mjanger søkte om dispensasjon fra det regulerte arealformålet Bruk og vern av sjø. Dispensasjonen har sammenheng med søknad om tillatelse til å etablere naust, kai med slipp og flytebrygge. Det er gitt endelig tillatelse til å etablere naust.

Denne saken har en lengre forhistorie som det vil bli vist til nedenfor. Vedtaket om avslag på søknad om dispensasjon datert 15.8.2023 påklages med dette.

Først og fremst gjøres det gjeldende at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og at dispensasjon skulle vært gitt. Det skal imidlertid også bemerkes at vedtaket er mangelfullt siden det ikke er mulig å lese ut av vedtaket hvordan det skal forankres rettslig. Begrunnelsen har ingen vurdering av eventuell vesentlig tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen om arealformål, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd første pkt. Det er ingen slik tilsidesettelse av hensyn, og vedtaket skulle derfor vurdert fordeler ved at det gis dispensasjon opp mot eventuelle ulemper. Vedtaket

inneholder ingen slik avveining av fordeler mot ulemper. Det som er vist til i dette avsnittet innebærer i seg selv av vedtaket ikke kan bli stående.

I fortsettelsen skal det gjøres rede for at dispensasjon skulle vært gitt og at det har sammenheng med de overordnede betraktninger som politisk nivå har gjort tidligere, og flere ganger, i denne saken.

Utval for areal, plan og miljø fattet vedtak i klagesak den 8.12.2021 hvor det ble gitt dispensasjon fra det regulerte arealformålet Bruk og vern av sjø i kommunedelplan, jf. APM-178/21.

Settestatsforvalter, Statsforvalteren i Rogaland, opphevet vedtaket den 7.10.2022 med den begrunnelse at det ikke var søkt om dispensasjon fra nevnte arealformål. Statsforvalteren er tydelig på at kommunen ikke hadde anledning til å gi dispensasjon når det ikke forelå en grunngitt søknad fra tiltakshaver.

Vedtaket fra Statsforvalteren i Rogaland er utelukkende begrunnet med formelle krav til saksbehandlingen av dispensasjoner fra bestemmelser i plan- og bygningsloven og bestemmelser som er fastsatt i medhold av loven.

Utgangspunktet for Statsforvalteren i Rogaland sitt formelle standpunkt fremstår å være korrekt i den forstand at det på tidspunktet ikke forelå en formell søknad om dispensasjon som var grunngitt.

Den 31.5.2023 orienterte Alver kommune om status i saken og gjorde rede for at saken ville bli behandlet på nytt av administrasjonen. Det ble gjort oppmerksom på at saken måtte suppleres med en grunngitt søknad om dispensasjon som også måtte nabovarsles.

Søknad om dispensasjon er datert 19.6.2023 og ble sendt til Alver kommune samme dag. Søknaden hadde i forkant vært nabovarslet uten at det innkom negative merknader.

Søknaden om dispensasjon inneholder en god og grundig begrunnelse. Avslaget på søknaden datert 15.8.2023 beskrives som en samlet og konkret vurdering. Avslaget er dels begrunnet med at *«ein bør sjå på om det er mogeleg å etablere tiltak i sjø*

gjennom ei planprosess for Buskeneset», og dels begrunnet med at *«Opnar ein opp for enkelttiltak i sjø vil det sette store sjøområde under press»*.

I enhver virkelighet så er det slik at ønsket om å etablere sikker tilgang til sjøen gjennom kai og brygge aldri kan begrunne tids- og kostnadsforbruket som en reguleringsplan vil innebære. Samtidig så er det slik at tiltaket er stedfestet til det regulerte naustområdet på land. Det fremstår som ganske åpenbart at tillatelse til kai og brygge i umiddelbar tilknytning til et regulert naustområde ikke vil bidra til å sette *«store sjøområde under press»*.

Til tross for den formelle mangelen av tidligere søknad om dispensasjon, så har det politiske utvalget nettopp gitt slik dispensasjon to ganger og med god begrunnelse.

Første gang i møtet den 8.12.2021 med slik begrunnelse:

- APM kan ikkje sjå at oppføring av tiltaket som omsøkt skal vera i strid med reguleringsplanen sitt formål.
- Statsforvaltaren har tidligare vurdert at kai og opptrekk ikkje er i strid med reguleringsplanen for Buskeneset.
- Sjøarealet inngår i reguleringsplanen. Kai og brygge kan naturleg forenes med naustet og reguleringsplanens føremål.
- Ein planprosess i område vil ikkje gi ytterlegare avklaringar en det som er opplyst i byggesak. Motstrid mellom reguleringsplankart og KPA 2019-2031, vert løyst ved at byggegrense følger føremålgrensen i reguleringsplanen

Andre gang ble dispensasjonen stadfestet i møte den 23.3.2022 og da etter at det forelå klage i saken fra Statsforvalteren i Vestland.

Det er ingen tvil om at utvalgets overordnede betraktninger i denne saken er at det 1) er en naturlig sammenheng mellom reguleringsplanens formål på land og tiltaket i form av kai og brygge, og 2) at en planprosess ikke vil gi avklaringer utover det som allerede behandles i byggesaken.

Administrasjonen skulle fulgt opp utvalgets overordnede betraktninger i behandlingen av dispensasjonssøknaden og innvilget dispensasjonen slik som omsøkt.

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

VURDERING

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

Reguleringsplan for Buskeneset gjeld primært på land, vidare går det fram av reguleringsplan at plassering av flytebyggjer 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.

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 primært sett. Plana har opna opp for nokre felles flytebyggjer, desse går fram av plankartet.

Omsøkte plassering ligg i rein naustområde og den næraste felles flytebyggje i plankartet er plassert i Lønnevågen 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 samanhang 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 i klageomgangen

Klagar vis til at vurderinga av dei kumulative vilkåra for dispensasjon ikkje er godt nok synleggjort. Kommunedirektøren vurdering er at etablering av kai og flytebyggje ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak arealføremål bruk og vern av sjø da tiltaket skal tene tilgrensande nausteområde. Det er ikkje det at flytebyggje ikkje skal kunne etablerast i området, men at det er meir heldig at dette blir ordna gjennom eit fellesanlegg for å unngå ein sporadisk utbygging av sjølina. Det er berre ein fordel for tiltakshavar at det gjevast dispensasjon i dette tilfellet. Ein slik personleg fordel er til stades for kvar nausteigar som ynskje å søkje dispensasjon, og er ikkje ein særleg grunn som talar for at det føreligg kvalifisert overvekt slik som loven krev.

Konklusjon

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

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 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 undertekna 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 vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
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:

04.09.2023	Klage på vedtak – avslått søknad om dispensasjon - gbnr 58/129 Lygren indre	1985698
04.09.2023	Klage på vedtak – avslått søknad om dispensasjon - gbnr 58/129	1985697
16.08.2023	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 58/129 Lygren indre	1974464
27.06.2023	Situasjonskart	1955744
26.07.2023	Uttale - Dispensasjon - Alver - gbnr 58/129 Lygren indre - naust	1969016
27.06.2023	Søknad om dispensasjon - gbnr 58/129 Lygren indre	1955742
27.06.2023	Nabovarsel	1955743