



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Plan og byggesak	Josep Gayrbekov
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 23/4420 Klassering:

Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av naust og bryggje - gbnr 58/77 Lygren indre

Klagene frå Statsforvaltaren i Vestland i sak 23/4420, datert 19.10.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 28.09.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur- og friluftsføremål og bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone i kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 og plan- og bygningslova § 1-8, for oppføring av naust og bryggje på gbnr 58/77.

Dispensasjonen vert gitt på følgjande vilkår:

- Båtopptrekk vert godkjend med ei breidde på inntil 2,5 meter.

Vedtaket er gjeve med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, jf. 11-6.

Det vert gjeve rammeløyve til oppføring av naust og bryggje på gbnr 58/77. Løyyet vert gitt på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.03.2023, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Båtopptrekk vert godkjend med ei breidde på inntil 2,5 meter.
- Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

- Oppdatert kart og teikningar som viser at båtopptrekk har ei breidde som ikkje overstig 2,5 meter.
- Løyve etter Lov om havner og farvann.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Vedtaket er gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-3.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8, jf. forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8, godkjenner kommunen tiltakshavar Bjarte Lygre sin søknad om personleg ansvarsrett for utføring av grunn-, betong- og tømrararbeid for oppføring av naust og bryggje på gbnr 58/77.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 896/23
Tiltak: Naust og bryggje
Søknadstype: Dispensasjon og rammesøknad
Eigedom: 58/77
Adresse: Lygresteinen, 5912 Seim
Tiltakshavar/eigar: Bjarte Lygre
Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 23/4420, om dispensasjon og rammeløyve til oppføring av naust med båtopptrekk og bryggje. Naustet har eit bygd areal på 35m² og bryggja har ein storleik på 1,2 x 4m.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland over delegert vedtak.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Klagen 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.

Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar.

Planstatus

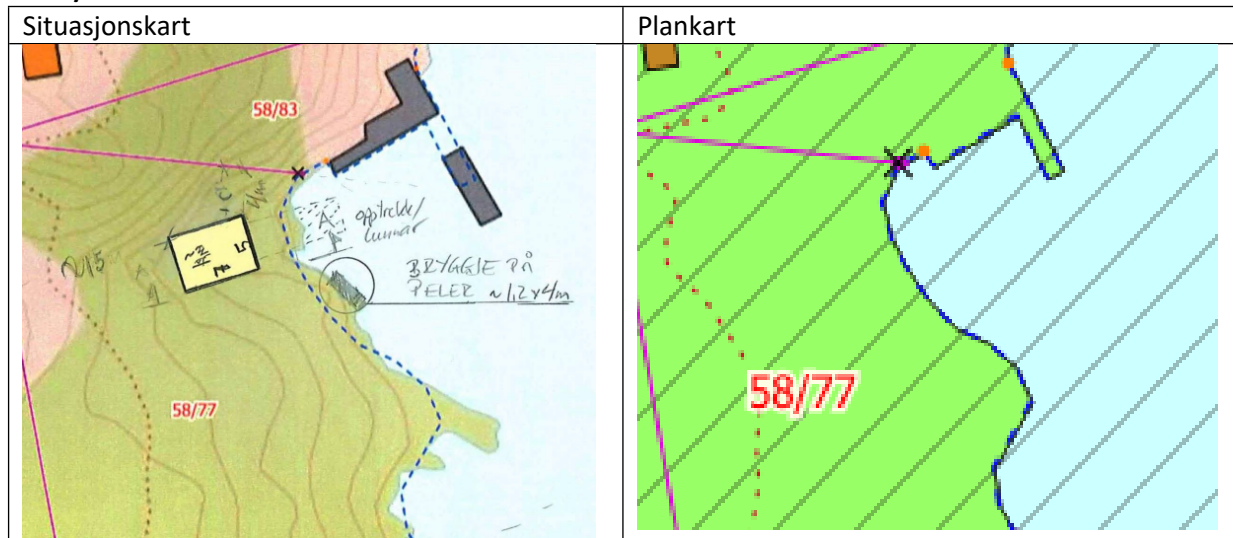
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Lindås, planid. 1263-201805, sin arealdel er definert som landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF) på land, medan arealet i sjø er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Området er også omfatta av omsynssona for «Den indre farleia», jf. H570_oK06, og ligg innanfor område som er omfatta av Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde. Forskrifta vil gjera seg gjeldande for tiltak som skal etablerast under djupnekote 2 meter under sjøkartnull.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 når det gjeld landbruks-, natur- og friluftsføremålet, arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag og plan- og bygningslova § 1-8, det generelle byggjeforbodet i strandsona.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det er naudsynt med dispensasjon frå arealformål på land og i sjø, og frå byggeforbodet i strandsona. Både området på land og i sjø er sett med eit formål som i utgangspunktet skal vere ubygd.

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 LNF-område skal ein ta særleg omsyn til landbruk, natur og friluftsliv. Desse areala skal vere ubygd, med unntak av bygg som er direkte knytt til gardsdrift. Det er føresegn til bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplanen. Føresegn 3.5.1 seier mellom anna: «Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg.

Statsforvaltaren rådde ifrå dispensasjon i saka i brev datert 28.07.23. Der skreiv vi mellom anna: «Området har friluftslivinteresser, særleg i sjø, og ligg i eit område som er kartlagt som eit **viktig friluftsområde**, som er mye brukt til padling og turar med småbåtar.

Etter det vi kan sjå er det ikkje tidlegare inngrep på dei aktuelle områda, men det er ei kai og flytebrygge i nærleiken. For å planere for naustet er det naudsynt med ganske store terrenginngrep og det skal fyllast ut i sjø for å anlegge lunnar. Tiltaka vil både auke privatisering av området og påverke landskapet slik at det vert meir bygd. Begge deler kan påverke friluftslivverdiane i område negativt. Naustet vil også bygge ned natur/grønstruktur i strandsona.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon i saka, og ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Statsforvaltaren har ikkje endra meining i saka. Vi ønsker i tillegg å vise til statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, som er klar på at strandsona skal planleggast. I retningslinjene for sone 3 står det at fellesanlegg bør vurderast. Dette område ligg i sone to i retningslinjene, krav om vurdering av fellesanlegg bør vere enda sterkare her. I denne saka ser det ut til at det i dag er ein felles tilkomst saman med bnr. 69, men at ein no ønskjer ein eige tilkomst. Dette er ikkje i samsvar med Statlege planretningslinjer. Vi har forståing for at ein må ha tilkomst til fritidsbustaden frå sjø, sidan det ikkje er vegtilkomst, men eigedomen har mogleg tilkomst over gnr. 58 bnr. 29. Vi forstår det slik at denne tilkomsten er i bruk i dag, og har vore nytta sidan 1963, då hytta på gnr. 58 bnr. 69 vart bygt.

Vi kan ikkje sjå at eit naust er naudsynt for å sikre tilkomst. Dette kan i tillegg til å bygge ned urørt strandsona, føre til at dei andre eigarane av fritidsbustader i område kan få ein forventning om å få bygge tilsvarende naust. Både naust og brygge aukar faren for ein bit for bit nedbygging av strandsona i dette området.

Statsforvaltaren si vurdering er at arealformål på land og i sjø vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon i saka. Det same gjeld reglane om byggeforbod og dei nasjonal omsyna i strandsona jf. pbl. §§ 1-8 og 19-2, andre ledd første setning.

I tillegg kan vi ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar som talar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Statsforvaltaren finn difor å måtte klaga på Alver komme sitt vedtak datert 28.09.23, i saknr. 896/23. Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

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

Ansvarleg søkjar sin kommentar til klagen

- Søre del av Lygresteinene er allerede utbygd med 7 hytter og fleire naust. Vedkomande almenne interesser, kulturmiljø, friluftsliv og landskap kan vi på ingen måte sjå at dette tiltaket vil endre på dagens situasjon. Naust og bryggje ligg tett opp til og i stor grad «i skjul» bak eksisterande kai/ flytebryggje.
- Vi kan ikkje sjå at tiltaket vil føre til redusert aktivitet eller redusert naturoppleving for båtfolket enten det gjelder roing, padling eller motoriserte friluftsfartøy. Ei heller påverke status for «Den indre farleia».
- Vi kan ikkje sjå at Statsforvaltar kan leggje til grunn at det ikkje er gjort tidlegare inngrep på dei (?) aktuelle områda. Oversiktskartet syner det stikk motsette. Eksisterande hytter ligg svært nær sjøkanten og omsøkt tiltak vil ha marginal innverknad på privatisering. Naustet vil liggje svært godt «gøymd» frå det meste av leia og slik vi ser det ikkje påverke opplevd grad av utbygging i det heile. Der naustet er plassert er det i dag villniss og svært grunn/ tynn grastorv. Terrenginngrepa vil være moderate og ikkje «ganske store» slik Statsforvaltar hevdar.

- Vedkomande Statsforvaltar sine kommentarar om dagens tilkomst og vurdering av felles anlegg er det slik at tilkomst over naboeigedom nok kan fungere som den alltid har gjort. Det er derimot ikkje mogeleg å anleggje kai/bryggje der tilkomsten er i dag. Dette ut frå at det er svært lang-grunt og «fjærar tørt». Dersom det skal anleggjast felles bryggje/kai båtopptrekk etc. Vil det måtte sprengjast eit relativt stort område i sjø for å oppnå tilstrekkelig djupne. Vi sende eit flyfoto som syner dette og legg det også ved her. Ut over dette vil det også over lengre tid kunne føre til usemje/konfliktar mellom naboane.
- Vår samla vurdering er at fare for at dispensasjon i denne saka vil kunne gi grunnlag for presedens ikkje er tilstade. For øvrig viser vi til våre kommentarar i søknaden.

VURDERING

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

Eigedomen gbnr 58/77 ligg på Luresteinen, søre delen av Salthusøyna. Eigedomen er ubyggd og grensar til gbnr 58/69 der tiltakshavar har fritidsbustad. Salthusøyna er ikkje landfast og tilkomst til eigedomen må skje med båt.

Tiltakshavar har i dag tilkomst til sjø via gbnr 58/29. Tilkomsten fungerer dårleg då området er svært grunt og fjærar tørt. Tiltakshavar ønskjer derfor å sikra tilkomst via eigen eigedom ved å etablera ei lita brygge og naust på eigedomen gbnr 58/77.

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremåla landbruks-, natur og friluftsføremål, bruk og vern av sjø og vassdrag og plan- og bygningslova § 1-8.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Det går fram av kommunedelplanen føresegn 3.4.1, at det berre kan førast opp nødvendige bygningar og anlegg knytt til stadbunden næring innanfor LNF-føremålet.

I denne saka er det omsynet til natur og friluftsliv som særleg gjer seg gjeldande. Landbruksinteressene vert i lita grad berørt. Naust og bryggje skal førast opp på ubyggd eigedom som ligg mellom fleire fritidseigedomar. Eigedomen er opprinnleg frådelt som tilleggsareal til ein av fritidseigedomane. Arealet er i gardskartet klassifisert som produktiv skog. Omsøkt tiltak vil ikkje byggja ned dyrkbar jord. Behandling etter jordlova er ikkje nødvendig.

Omsynet til natur og friluftsliv vil vera samanfallande med omsynet bak både byggjeforbodet i strandsona og arealføremålet i sjø. Det generelle byggjeforbodet i strandsona skal gje strandsona eit særskilt vern og halde ho fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Arealføremålet i sjø er fleirbruksområde for natur, ferdslø og fiske, og skal sikra at det ikkje vert etablert tiltak eller inngrep som er i konflikt med desse interessene.

Friluftsinnteressene står sterk. Området er registrert som eit viktig friluftslivsområde med fokus på strandsonen og sjø, og etablering av nye tiltak må skje etter ein streng praksis. I denne saka har kommunen lagt vekt på at tiltaket er nødvendig for å sikra eigar sin tilkomst. Eksisterande tilkomst til sjø er ikkje tilfredsstillande. Naustet skal plasserast inst i vika og ligg skjerna for ver og vind. Bilete og illustrasjonar viser at bygget er godt tilpassa terrenget på staden og at tiltaket ikkje medfører store terrenginngrep. Billeia som går forbi området er sterkt trafikkert og naust vil sikra trygg oppbevaring av båt og utstyr. Bryggja har nøktern storleik og utforming og vil verta etablert slik at ho er reversibel. Tiltaka vil ikkje kome i konflikt med den marine verneplanen for Lindåsosane og Lurefjorden eller krevja eige løyve etter verneforskrifta. Det skal ikkje etablerast tiltak under 2 meter under sjøkartnull.

Det er vidare lagt vekt på at tiltaket skal førast opp på den bebygde delen av Salthusøyna, og at området som følgje av det ikkje vil vera like attraktivt i friluftssamanheng som den ubygde delen av øya. Tiltaka vil elles ha ei nøktern utforming og vera i tråd med kommunedelplanen sine føresegner for naust. Vi kan ikkje sjå at omsynet bak «den indre farleia» vil verta sett til side.

Båtopptrekket er ikkje målsett, men det går fram av søknad om løyve etter hamnelova at dette har ein storleik på 4 x4 meter. Det er kommunen si vurdering at ein reduksjon i breidde til maksimalt 2,5 meter vil gje eit betre terrengtilpassing samstundes som båtopptrekket sin funksjon framleis er ivaretatt.

Det er kommunen si vurdering at omsynet bak arealførmål og byggjeforbod ikkje vert vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket vil sikra eigar tilkomst til eigedomen sin. Bryggja har ei nøktern utforming og vert ført opp på ein slik måte at ho er reversibel. Billeia som går like i nærleiken har stor trafikk og medføra utfordringar når det gjeld fortøying av båt. Naust vil såleis vera nødvendig for å sikra båt og utstyr. Det er vidare lagt vekt på at tiltaket skal plasserast på den bygde delen av øya og at området som følgje av det er mindre attraktivt med omsyn til friluftsliv enn den ubygde delen av øya. Fordelane ved tiltaket vert vurdert større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet, arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag og plan- og bygningslova § 1-8 er oppfylt på dei vilkår som går fram av vurderinga.

Vurdering i klageomgangen

Byggesaksavdelinga viser til vurderinga som vart gjort ved behandlinga av søknaden og kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment som ikkje var kjend på vedtakstidspunktet.

Administrasjonen har ei streng vurdering av nye tiltak i strandsona. I denne saka har ein likevel, etter ei konkret vurdering, funne at vilkåra for å gje dispensasjon er til stades. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at eksisterande tilkomst ikkje er tilfredsstillande og at omsøkt brygge og naust vil sikra eigar tenleg tilkomst til eigedomen. Det er vidare lagt vekt på at eigedomen ligg på søre delen av øya som er bygd ut med fritidsbustadar og at området såleis ikkje har like stor verdi i forhold til friluftsinnteresser i området elles.

Når det gjeld oppføring av naust har kommunen lagt vekt på at bileia som går forbi eigedomen er svært trafikkert og at naust kan vera nødvendig for å ta vare på båt og utstyr. Desse forholda vil ikkje i like stor grad gjera seg gjeldande på vestsida av øya.

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 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 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.

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Dispensasjon og løyve til oppføring av naust og bryggje - gbnr 58/77 Lygren indre	1981646
Situasjonsplan	1936795
Teikning	1936796
Teikning bryggje - gbnr 58-77	1997525
Redegjørelse	1936797
Søknad om tillatelse til oppføring av naust og bryggje - gbnr 58/77 Lygren indre	1936791
Søknad om dispensasjon	1936792
Nabovarsel	1936793
Merknad og kommentar til nabovarsel	1936794