

Arkiv: <arkivID><jplID>
GBNR-172/1, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 27.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
096/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021

Klage på vedtak om dispensasjon for rehabilitering av båtopptrekk - gbnr 172/1 Hopland RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert teke delvis til følgje.

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 1-8 og arealføremålet LNF og fiske i kommuneplanen sin arealdel for Lindås for rehabilitering av båtopptrekk. Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal ikkje gå lengre ut i sjø enn eksisterande etablerte tiltak
- Pirar ved båtopptrekket skal reduserast til ei breidde på maks 3 meter og redusert høgde til maks 20 cm over flo sjø
- Område skal vera tilgjengeleg for ålmenta
- Båtopptrekket skal vere eit fellesanlegg for eigedommane innanfor naustområdet

Før det kan gjevast byggeløyve skal det sendast inn oppdaterte teikningar som viser at breidda og høgda er redusert.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 096/21 Vedtak:

Klagen vert teke delvis til følgje.

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 1-8 og arealføremålet LNF og fiske i kommuneplanen sin arealdel for Lindås for rehabilitering av båtopptrekk. Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal ikkje gå lengre ut i sjø enn eksisterande etablerte tiltak
- Pirar ved båtopptrekket skal reduserast til ei breidde på maks 3 meter og redusert høgde til maks 20 cm over flo sjø
- Område skal vera tilgjengeleg for ålmenta
- Båtopptrekket skal vere eit fellesanlegg for eigedommane innanfor naustområdet

Før det kan gjevast byggeløyve skal det sendast inn oppdaterte teikningar som viser at breidda og høgda er redusert.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Saksopplysningar

Eigedom: 172/1 Hopland

Adresse: Seimsleitet 85 5912 Seim

Tiltakshavar/eigar: Johannes Hadler Hopland

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld søknad om restaurering og utbetring av båtopptrekk og kai. Det går fram av søknaden at det har vore eit støypt båtopptrekk tidlegare, men over tid er deler av det rast ut.

Det vart gjeve avslag på søknaden i vedtak datert 05.01.2021. Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar.

Klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø og møte 10.03.2021 der det vart gjeve dispensasjon frå om avslag på dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for restaurering av støypt båtopptrekk.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

APM- 042/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/13642, datert 05.01.21 vert gjort om. Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggje- og deleforbudet i strandsona, jfr §1-8, for

rehabilitering av båtopptrekk.

Grunngeving: Tiltaket er ikkje eit nytt tiltak, men rehabilitering av eit allerede eksisterande båtopptrekk som tidlegare var støypt, men delar av det er rast ut. Det er ikkje søkt om terrengendring, då det ligg i sjø. APM-utvalet ser at det er positivt at ein reparerer og og rustar opp gamle, utdaterte båtslipp. Fleire i bygda har stor nytte av båtslippen, då det ikkje finns mange slike båtslipp for folk flest, det blir såleis eit fleirbruksanlegg.

Det er mogeleg for båtigarar å koma til sjøen med båtane sine og tiltaket vil åpna strandsona for ålmenta for meir enn bading og vassing, samt menneske med nedsatt funksjonsevne har då lettare å koma seg ut i sjøen. I eit miljøperspektiv er det særst positivt at ein ikkje treng å reisa langt for å få båten opp på hengar, då næraste båtslipp ligg fleire mil frå dette.

Slik APM ser det, vil dette vera ei fellesløyising for området og båtsleppet vil ikkje kome i konflikt med

strandområdet, då nausta ligg på andre sida av elva,

APM ser at fordelane med å gje dispensasjon for reparasjon av det gamle båtsleppet er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering

Saka blei samrøystes vedteke.

Statsforvaltaren i Vestland har klaga på vedtaket i brev datert 25.03.2021.

Det er motteke uttale til klagen frå tiltakshavar i e-post datert 08.05.2021. Det er lagt ved fleire bileter av eksisterande situasjon i tilsvaret.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 25.03.2021.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtaket i saka er sendt ut den 14.03.2021. Klagen er mottatt innan den 26.03.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 09.06.2021, 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. 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 vidare sendt til departementet for oppnemning av setjestsforvaltar.

Planstatus

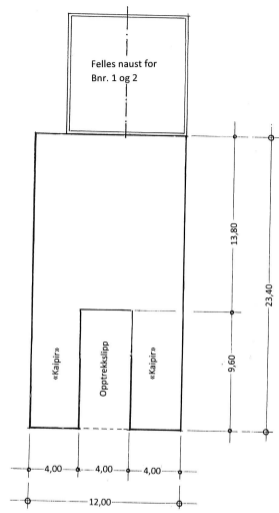
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan (KDP) for tidlegare Lindås er definert som LNF-område på land og Fiske i sjø.

Dispensasjon

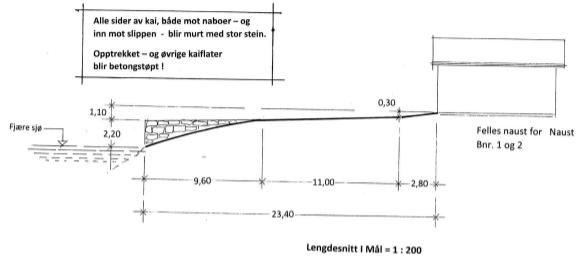
Tiltaket krev dispensasjon frå pbl § 1-8, byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø, og frå arealføremålet LNF og fiske i kommuneplanen.

Kart/foto

Kart, tiltaket vist med raud prikk på kartet.



Plan i Mål = 1 : 200



Lengdesnitt i Mål = 1 : 200

Prosj. båtoppbygg / Slipp i Hoplandsvågen, Seim
 gnr. 172, bnr. 1 og bnr. 2
 Mål = 1 : 200
 Seim, 24. 07. 2020, Johannes Hopland

Bilete vedlagt søknaden



Naust i Hoplandsvågen, 5912 Seim. Dobbeltnaustet tilh. Gnr. 172 , bnr. 1 + 2 , Seim, 25. 07. 2020 , Johannes Hopland...

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Fylkesmannen, no Statsforvaltaren, rådde i frå dispensasjon i brev av 19.03.2020. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Statsforvaltaren viser til uttale som grunnlag for si klage:

«Utifrå dei oversendte teikningane og flyfoto/foto frå området kan vi ikkje forstå anna enn at det er tale om ei utviding av kaien. Dei oversendte teikningane viser eit mykje større inngrep enn det som er der i dag og harmoniserer lite med området rundt. Dette er eit område med tilgjengeleg strandsone og eit omland med bustadar.

Vi vurderer at området har stort potensial for allmenn bruk. Det er difor viktig å bevare

strandsoneverdiane i området. Tiltaka ligg på ei strand ved utløpet av ei elv. Ein bør vere varsam med nye inngrep i slike områder. Område kring naust er juridisk sett å oppfatte som utmark. I dag er det mogleg å bade/ vasse på stranda her. Det er viktig at ein ikkje øydelegg/reduserer denne moglegheita med store kaiar/utstikkarar. Vi rår ifrå store endringar i dette området. Eventuelle endringar på stranda her må vurderast samla og med vesentleg vekt på allmenta si bruk/potensielle bruk av strandsona.»

Kommunen har i si grunngjeving av vedtaket lagt vekt på at dette kan nyttast av fleire og at det slik sett er eit fleirbruksanlegg. Stasforvaltaren er samd i at det vil vere positivt for bygda med eit fellesanlegg, men vi kan ikkje sjå at vedtaket sikrar tiltaket som eit fellesanlegg. Om tiltaket skal reknast som eit fellesanlegg må dette tinglysast og sikrast som ein servitutt på eigedomen.

Vi vurderer uansett at tiltaket er for stort og massivt, og at det harmoniserer lite med området rundt. Teikningane viser to, fire meter breie, utstikkarar, vi kan ikkje sjå kvifor ein treng eit så massivt anlegg for å trekke opp fritidsbåtar.

Ein dispensasjon i denne saka kan gjere det vanskeleg og avslå liknande sakar i kommunen, og kan gjere det vanskelegare å styre etter kommuneplanen.

Statsforvaltaren si vurdering er etter dette at omsyna bak byggjeforbodet i strandsona og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon som omsøkt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning

I tillegg kan vi heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Statsforvaltaren i Vestland klagar difor på Alver kommune sitt vedtak i møte 10.03.2021, sak 042/21.

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

Uttale til klagen

«For å imøtekomme Statstforvalteren sin klage på vedtaket vil jeg redusere høyde på pirer til 20 cm over flo sjø, samt redusere bredde på pirer til 3m, dette vil da bli en mindre justering av eksisterende anlegg.

Vil igjen påpeke at en utbedring av eksisterende anlegg er til stor nytte for almenheten da det i dag ikke ferdbart verken for folk eller utstyr slik det er i dag. Det er rett og slett farlig for barn å ferdes her da sjøen har vasket ut og brutt opp det eksisterende anlegget slik at armeringsjern stikker opp fra betong flere steder.

Legger ved noen bilder for lettere å få en forståelse av dagens tilstand i båtopptrekket. Pga størrelsen på bildene sender jeg 2 mailer til...håper du kan legge disse ved uttalelsen.»

Det vert vist til innsendte bilete i uttalen som er lagt ved saksframlegget.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av klagen på avslag på søknaden av Utval for areal, plan og miljø og legg denne til grunn ved handsaminga av klagen frå Statsforvaltaren. Det vart gjort følgjande vurdering:

Grunngjeving: Tiltaket er ikkje eit nytt tiltak, men rehabilitering av eit allereie eksisterande båtopptrekk som tidlegare var støypt, men delar ev det er rast ut. Det er ikkje søkt om terrengendring, då det ligg i sjø. APM-utvalet ser at det er positivt at ein reparerer og rustar opp gamle, utdaterte båtslipp. Fleire i bygda har stor nytte av båtslippen, då det ikkje finns mange slike båtslipp for folk flest, det blir såleis eit fleirbruksanlegg.

Det er mogeleg for båtigarar å koma til sjøen med båtane sine og tiltaket vil åpna strandsona for ålmenta for meir enn bading og vassing, samt menneske med nedsatt funksjonsevne har då lettare å koma seg ut i sjøen. I eit miljøperspektiv er det særst positivt at ein ikkje treng å reisa langt for å få båten opp på hengar, då næraste båtslipp ligg fleire mil frå dette.

Slik APM ser det, vil dette vera ei fellesløyising for området og båtsleppet vil ikkje kome i konflikt med

strandområdet, då nausta ligg på andre sida av elva,

APM ser at fordelane med å gje dispensasjon for reparasjon av det gamle båtsleppet er klart større enn ulempe etter ei samla vurdering.

I tiltakshavar sin uttale til klagen er det lagt ved fleire bilete som viser at det eksisterande båtopptrekket er delvis øydelagd og har behov for rehabilitering. Mellom anna er det vist bilete der armeringsjern stikk opp frå

betongen, samt at betongen er vaska og og har fleire store sprekker.

I tillegg viser tiltakshavar til at han vil redusere høgda på pirene som går langs båtopprekket til 20 cm over flo sjø og at breidda vert redusert frå 4 meter til 3 meters breidde på pirene.

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

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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsynet bak byggje- og delforbode i strandsona er å verna de mest verdifulle områda langs kysten. Det leggast vekt på at desse skal vere opne for allmenta og ikkje privatiserast.

Tiltaket der er søkt om ligg innanfor 100 meters beltet langs sjø og i område som er sett av til LNF-føremål og fiske i kommuneplanen sin arealdel for Lindås.

Tiltaket ligg til eit eksisterande naustområde, som i kommuneplanen er lagt inn som LNF-spreidd naust. Båtopprekket med utstikkarar/pirar er eksisterande tiltak tilknytt naustområde, men har behov for reparasjon/rehabilitering for å betre funksjonen. I tillegg viser søkjar til at tiltaket vil gjere utbetringar som sikra ålmenta sin tilkomst ved at det vert lagt til rette for at rullestolbrukarar og andre med nedsett funksjonsevne kan nytte båtopprekket for å komme ut i sjø. Vidare viser tiltakshavar til at dei som ikkje eig naust skal få nytte båtopprekket for utsetting og opptak av båt. Båtopprekket vert og felles for dei andre som har naust her.

I avslaget var det lagt vekt på at tiltaket førte til ei utviding av eksisterande tiltak. I tilsvaret til klagen frå Statsforvaltaren viser tiltakshavar at han vil redusere tiltaket, og det er administrasjonen positiv til.

På bakgrunn av dette og med vilkår for vedtak om dispensasjon, så meiner rådmannen at omsyna bak byggeforbode ikkje vert skadelidande i denne saka, då området er eit etablert naustområde og såleis allereie er bygd ut med tiltak i strandsona. Vi kan heller ikkje sjå at omsyna bak LNF-føremålet og arealføremålet fiske

vert sett vesentleg til side.

Rådmannen meiner at dersom det blir satt vilkår for dispensasjonen om at område skal vere tilgjengeleg for ålmenta og at båtopptrekket skal vere eit fellesanlegg for området, så vil fordelane med tiltaket vere større enn ulempene. Vidare vert båtopptrekket eit fellesanlegg for dei eksisterande nausta som er etablert, noko som er ønskjeleg dersom ein først skal tillata tiltak i sjø og bygging i strandsona. Vidare er det behov for opprusting av båtopptrekket slik at det har ein god funksjon og at ein trygt kan ferdast både for dei som skal nytta området til rekreasjon og bading, og at båtar kan settast ut og takast opp på ein sikker og god måte.

På bakgrunn av dette er det rådmannen si vurdering at det kan gjevast dispensasjon til eit redusert tiltak slik tiltakshavar har lagt fram i sitt tilsvar med dei vilkår som er lagt inn i vedtaket.

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 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 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:

11.05.2021	Bilete til uttale til klage - gbnr 172/1 Hopland	1556944
10.05.2021	Bilde 1	1556945
10.05.2021	Bilde 2	1556946

11.05.2021	Bilete til uttale til klage - gbnr 172/1 Hopland	1556941
10.05.2021	Bilde 1	1556942
10.05.2021	Bilde 2	1556943
11.05.2021	Uttale til klage - gbnr 172/1 Hopland	1556938
10.05.2021	Bilde 1	1556939
10.05.2021	Bilde 2	1556940
26.03.2021	Klage - Alver - gbnr 172/1 Hopland - støype båtøpptrekk - dispensasjon	1534425
26.03.2021	AcosSvarInn.xml	1534426
11.03.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for støypt båtøpptrekk - gbnr 172/1 Hopland	1514032
18.01.2021	Klage på avslagsvedtak for tiltak på Gbnr 172-1 i Alver kommune	1499676
05.01.2021	Søknad om dispensasjon, Hoplandsvågen	1493858
05.01.2021	Avslag på søknad om dispensasjon og avslag på søknad om støypt båtøpptrekk - gbnr 172/1 Hopland	1471390
28.07.2020	Teikning	1425268
28.07.2020	Situasjonsplan	1425269
20.10.2020	Uttale - Alver - gbnr 172/1 Hopland - støype båtøpptrekk - dispensasjon	1461721
31.08.2020	Vedlegg til søknad - gbnr 172/1 Hopland	1438184
31.08.2020	Teikning	1438185
28.07.2020	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 172/1 Hopland	1425266
24.02.2021	Kart/foto til saksframlegg - gbnr 172/1 Hopland	1517292