

Alver kommune, Plan og byggesak  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

*Sendes kun pr. e-post,*

*dersom det er ønskelig å få det tilsendt også i papir, bes dette opplyst*

Oslo, 14. juni 2021

Vårt saksnummer: 194651

## **KLAGE OVER AVSLAG PÅ DISPENSASJONSSØKNAD OG BYGGESØKNAD FOR GNR. 62 BNR. 66 OG 67 I ALVER KOMMUNE.**

Kenneth Bjørnevoll har tatt kontakt med HELP for å få bistand i saken. Undertegnede representerer Kenneth Bjørnevoll i denne klagen.

Det klages med dette på vedtaket om avslag på dispensasjon for og tillatelse til å oppføre kaifront på eiendommene. Det klages også på avslag på dispensasjon for og tillatelse til å oppføre flytebrygge på eiendommene. Det bes om at de to tiltakene behandles hver for seg.

Vedtaket er datert 01.06.2021, klagen er derfor rettidig.

### **Dispensasjonssøknaden**

Dispensasjon etter plan- og byggingenloven (pbl) reguleres i kapittel 19. Etter pbl § 19-1 skal søknaden begrunnes.

Det er pbl § 19-2 som stiller opp vilkårene for at kommunen kan gi dispensasjon. Dispensasjon kan a) ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må b) fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kenneth Bjørnevoll har i søknad av 28.12.2020 med tillegg til søknaden av 08.03.2021 redegjøre for at nevnte vilkår er oppfylt og at dispensasjon kan gis.

### **Kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden**

#### Ugyldig vedtak

#### *Ikke tatt stilling til tiltakshavers søknad*

Etter at Alver kommune i brev av 19.02.2021 opplyste tiltakshaver om at dispensasjonssøknaden ikke oppfylte kravene i plan- og bygningsloven § 19-1, sendte han inn et utfyllende tillegg til dispensasjonssøknaden den 08.03.2021. I saksfremstillingen fra kommunen er det bare vist til argumentasjonen i den opprinnelige søknaden, tilleggssøknaden er ikke tatt med. Dette er en saksbehandlingsfeil som kan ha hatt betydning for sakens utfall. Vedtaket må derfor ansees ugyldig, jf. forvaltningsloven (fvl) § 41.

#### *Feil fremstilling av faktum/saken/argumentasjonen*

I saksfremstillingen refererer Alver kommune til at tiltakshaver har sammenlignet saken med en tilsvarene nabotomt (gnr. 62, bnr. 65) som ligger innenfor samme reguleringsplan. Ifølge kommunen skriver tiltakshaver «at det er nyleg godkjent flytebrygge til naust på gbnr 62/65, som ligg ca. 70 meter mot vest.

*Det vart gjeve løyve til naust i sak 17/1256 i 2017, men ikkje flytebrygge. Flytebryggje ble nabovarsla men teke ut av søknaden etter e-post fra tiltakshavar av gbnr 62/65 datert 04.06.17.»*

Tiltakshaver har ikke skrevet om flytebrygge i sammenheng med gnr. 62 bnr. 65, men om «kaifront». I denne saken fikk tiltakshaver godkjenning for naust og kaifront. Det er nå bygget kaifront foran de tre tomtene som ligger i denne rekka.

Kommunen har her feilsitert tiltakshaver og vurdert denne saken utfra feil i sammenligningen med byggesaken for den tilsvarende tomten innenfor samme reguleringsplan. Kommunen har dermed ikke forholdt seg til at det kunne være grunnlag for å gi dispensasjon for kaifronten, selv om de ikke mente det var hjemmel for å dispensere for flytebryggen. Dette er en feil som kan ha hatt betydning for utfallet i saken. Vedtaket må derfor ansees ugyldig, jf. fvl § 41.

#### *Kumulerte feil*

Kommunens feil i saksbehandlingen av denne saken sett i sammenheng, fører uansett til at vedtaket må ansees ugyldig, jf. fvl § 41.

#### *Konklusjon*

Da vedtaket er ugyldig, bes kommunen omgjøre vedtaket med hjemmel i fvl. § 35 (1) litra c, og ta saken opp til behandling på nytt. På grunn av sakens håndtering til nå og den manglende tillit tiltakshaver av den grunn har til saksbehandler i saken, bes det om at saken i det videre tildeles en annen saksbehandler.

#### Trenger man dispensasjon for kaifront?

Alver kommune har i brev av 10.05.2021 til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune redegjort for planstatus:

*Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som er i reguleringsplanen for Tøftingneset Disp.plan Del av gnr 62 bnr 3 med plan id 1263-20061969 er definert som naustføremål. Kommunedelplan for Lindås er supplerande til gjeldande disposisjonsplanen.»*

#### **Vedlegg 1:** Brev fra Alver kommune av 10.05.2021

Gnr. 62 bnr. 65 ligger i samme reguleringsplan (disposisjonsplanen) og har samme reguleringsformål som bnr. 67. Lindås kommune har 12.09.2017 gitt byggetillatelse for naust med kaifront for bnr. 62 bnr. 65. (De to andre naustene i samme rekke har også fått tillatelse til kaifront. Kaifronten for disse tre tomtene er nå bygget.)

#### **Vedlegg 2:** Brev fra Alver kommune av 12.09.2017

Det er ikke søkt om dispensasjon for reguleringsformål i forbindelse med byggesaken for gnr. 62 bnr. 65. Lindås (nå Alver) kommune har dermed ansett kaifront foran naust for å være en del av reguleringsplanen/innenfor planformålet.

Etter det tiltakshaver har opplysninger om er det gitt tillatelse til minst 5 kaier i denne reguleringsplanen (disposisjonsplanen) etter år 2000.

Når kaifront er en del av reguleringsplanens formål «nøst», trenger heller ikke gnr. 62 bnr. 66 og 67 dispensasjon for dette tiltaket. Det er i tråd med reguleringsplanen.

#### Trenger man dispensasjon for flytebrygge?

Det vises til redegjørelse over. Når det gjelder flytebrygge mener tiltakshaver at dette også inngår som en naturlig del av disposisjonsplanen. Før søknaden ble sendt, fikk han også råd fra Alver kommune om å søke om en felles flytebrygge for bnr. 66 og 67.

#### Vilkårene for dispensasjon

Dette punkt drøftes under forutsetning av at de omsøkte tiltakene, eller et av tiltakene (flytebrygge) krever dispensasjon.

Pbl § 19-2 stiller opp vilkårene for at kommunen kan gi dispensasjon. Dispensasjon kan

- a) ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, i tillegg må
- b) fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

#### Vilkår a):

Alver kommune har konkludert med at vilkår a) ikke er oppfylt, og de har dermed ikke drøftet vilkår b). Kommunen begrunner sitt standpunkt med at de har en fast praksis/restriktiv holdning, at et positivt vedtak kan føre til presedensvirkninger og press andre steder og at det kreves at området er avsatt til småbåthavn i planen. Kommunen skriver så: «På denne måten får ein styrt tilrettelegging av flytebryggjer som er avklart gjennom planprosessen og der ein har lagt til rette for felles løysingar.» (min understrekning).

#### *Disposisjonsplanen*

Dispensasjonsplanen (reguleringsplanen) fra 1969 er gjeldende plan for området. I denne er dette området avsatt til «nøst». Kommunen har i behandling av søknad om naust med kaifront for gnr. 62 bnr. 65 tolket denne planen slik at kaifront er en del av reguleringsplanformålet – «nøst». I den saken fikk derfor tiltakshaver tillatelse til oppføring av naust med kaifront. Dette tiltaket er nå gjennomført, for de tre naustene i den aktuelle naustrekka. I Bjørnevolls sak søkes det om en skånsom trekonstruksjon foran naustdørene, for å ivareta samme funksjon.

#### *Kommunedelplanen*

Alver kommune viser også til kommunedelplanen (KDP) for Lindås. Administrasjonen skriver «Kai og flytebryggje kan berre etablerast i område som er avsett til småbåthamn.»

I KDP står følgende under pkt. 3.1.9. «Andre bygg og anlegg (BAB)» underformål «Naust»:

*«Føremålet er byggeområde for naust med tilhørende opptrekk og kai/bryggje. Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, utan innreiing for opphald og overnatting.»* (min understrekning)

Administrasjonens argumentasjon og gjengivelse av KDP er her i beste fall misvisende. Dette synes også å ha preget vurderingene i saken.

Dette arealet er i KDP avsatt til arealformål «Fritidsbustad (BFR)». I KDP pkt. 3.1.2. står følgende om dette arealformålet: «Føremålet er byggeområde for fritidsbustad med uthus, infrastruktur og uteareal.

*Med mindre anna går fram av reguleringsplan kan det ikkje førast opp anneks eller naust på fritidseigedom.» I dette tilfellet går annet «fram av reguleringsplan». Reguleringsplanen har satt av arealet til naust – og den går da foran KDP.*

Etter dette kan tiltakshaver ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt for noen av tiltakene i dispensasjonssøknaden. Det første vilkåret for dispensasjon er dermed oppfylt.

Vilkår b):

Fordelene ved dispensasjonen må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Denne side kan ikke se noen ulemper ved tiltaket, særlig ikke ved kaifronten. Det har ikke vært noen merknader til tiltaket etter nabovarslingen, og Bergen Havn har gitt en positiv forhåndsuttalelse til tiltaket.

Når det gjelder fordeler, gir dette muligheter til å utnytte naustene slik de er tenkt utnyttet i disposisjonsplanen. De topografiske forholdene på stedet gjør at naustets funksjon vil reduseres kraftig om man ikke kan komme ut fra naustdørene – gå og sette fra seg ting utenfor på veg inn og ut av båt med videre.

Den beste adkomsten til naustene er på framsiden. Dette gjelder også for frakt av varer som skal inn i naustet.

Det er også et brannsikringsmessig perspektiv i å ha en trygg plattform å komme ut på dersom det skulle ta fyr i et av naustene. Slik det er nå, er inngangen i øverste etasje, og uten kaifronten vil utgangen på fremsiden være vanskeligere å bruke i en nødsituasjon.

Kaifronten vil også kunne komme allmennheten til gode, da den kan gi muligheter til å komme til sjøen og gjør det lettere å gå mellom sjøen og naustene.

Til sist er det allerede presedens for at disse naustene i denne reguleringsplanen/disposisjonsplanen kan bygges med kaifront.

Det synes som om det er vanskelig å se for seg hvordan forholdene er på stedet uten å ha vært der fysisk. Dette gjelder særlig muligheten for bruk av naustene uten kaikant og adkomstforholdene både fra sjøen og langs land. Det bes derfor om at kommunen kommer på befaring før det fattes ny beslutning i saken. Dette gjelder både administrasjonen og klageorganet (politisk utvalg) dersom saken skulle komme dit.

Når det gjelder flytebrygga, er den viktig for å kunne gå trygt inn og ut av båter, laste og losse båter og bruke naustet etter hensikten. Den bidrar til universell utforming av naust/båt-bruken og gjør det mulig at også barn og folk med noe nedsatt førlighet kan bruke anlegget og komme seg ut i båt. Disse naustene ligger innerst i en «vik» med en passasje forbi. Det gir større bølger og mer utfordringer enn ellers for om bord- og ilandstiging fra små båter til kaien/naustet. Dette gjør det spesielt viktig med flytebrygge for disse to naustene. Det at de har en felles flytebrygge reduserer også tiltaket og maksimerer utnyttelsen/effekten.

Det vises for øvrig til tillegget til søknaden, datert 08.03.2021, for ytterligere redegjørelse.

### *Konklusjon*

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, både for kaifront og flytebrygge. Det bes om at tiltakene behandles hver for seg.

### **Oppsummering**

#### Ugyldig vedtak

Da vedtaket er ugyldig, bes kommunen omgjøre vedtaket med hjemmel i fvl. § 35 (1) litra c, og ta saken opp til behandling på nytt.

#### Krav om dispensasjon for kaifront?

Når kaifront er en del av reguleringsplanens formål «nøst», trenger heller ikke gnr. 62 bnr. 66 og 67 dispensasjon for dette tiltaket. Det er i tråd med reguleringsplanen.

#### Krav om dispensasjon for flytebrygge?

Tiltakshaver mener at også flytebrygge er i tråd med reguleringsplanens formål. Det trengs derfor ikke dispensasjon for dette.

#### Dispensasjon

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, både for kaifront og flytebrygge. Det bes om at tiltakene behandles hver for seg.

På grunn av sakens håndtering til nå og den manglende tillit tiltakshaver av den grunn har til saksbehandler i saken, bes det om at klagesaken og saken i det videre tildeles en annen saksbehandler.

Det bes om at de saksbehandlere/organer som skal håndtere saken avholder befaringsbefaring før det fattes vedtak, slik at beslutningen bygger på riktige forutsetninger om de faktiske forhold. Det bes om at tiltakshaver gis muligheter til å delta på befaringsbefaringen.

Vennlig hilsen  
HELP Forsikring AS

Helga Karin Torset Rannekleiv  
advokat MNA

*På grunn av koronatiltak som hjemmekontor har dette brevet ikke originalsignatur.*

Kopi: [kebjo@equinor.com](mailto:kebjo@equinor.com)