

grahl-madsen

Alver kommune  
Plan og byggesak  
Postboks 4  
5906 Frekhaug



Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.	Ansvarlig advokat:	Dato
		242801001	Christian Grahl-Madsen	22.10.2021

## 21/2729 - 21/61809 KLAGE PÅ VEDTAK I BYGGESAK

Eiendom: Gnr. 58 Bnr. 129  
Adresse: Lygre Indre (Buskeneset)  
Tiltakshaver: Morten Andre Mjanger  
Tiltaket: Naust, kai og flytebrygge

Alver kommune fattet følgende vedtak den 1.10.2021:

*Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, jf. §§, 20-2 og 20-4, vert det gjeve løyve til etablering av naust på følgende vilkår:*

*Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 10.02.2021, jf. pbl. § 29-4.*

*Men heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på dispensasjon for kai og flytebryggje.*

I det følgende påklages vedtaket så langt som det gir avslag på søknaden om dispensasjon for de deler av tiltaket som gjelder kai og flytebrygge.

Klagegrunnen kan kort oppsummeres slik: Kommunen har lagt til grunn Statsforvalterens uttale når det gjelder byggegrense mot sjø. Byggegrensen mot sjø følger formålsgransene i reguleringsplanen, noe som blant annet medfører at

naustet er et tiltak som er forenlig med reguleringsplanen. Naustet er derved tillatt oppført.

Statsforvalterens uttale i forhold til kai og brygge er basert på en uriktig oppfatning av reguleringsplanens rettsvirkning, og uttalelsene knyttet til dispensasjonsvurderinger for kai og brygge er derved basert på et uriktig faktisk og rettslig grunnlag.

Kommunen har avslått søknaden om dispensasjon med henvisning til at utnyttelse av sjøen utenfor planområdet for naust burde vært gjenstand for en planprosess. Sjøarealet inngår imidlertid i reguleringsplanen. Kommunen har ingen selvstendig, tydelig eller overprøvbar vurdering av vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2.

Kai og brygge skulle vært vurdert basert på at dette er tiltak som naturlig kan forenes med naustet og reguleringsplanens formål. En reell avveining i forhold til plan- og bygningsloven § 19-2 ville klart vært i tiltakshavers favør – både når det gjelder vurderingen av tilsidesettelse av formål bak planbestemmelsen, formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven og i vurderingen av fordeler og ulemper. En planprosess i det aktuelle området ville ikke tilført avklaringer utover det som kommer frem i byggesaken.

Klagegrunnen utdypes i det følgende.

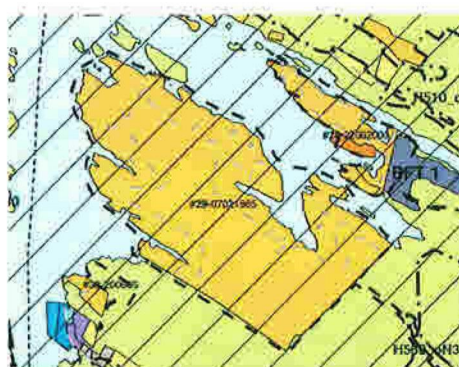
Statsforvalteren i Vestland har gitt uttale i saken den 10.6.2021. I uttalelsen gjøres det et poeng av at det er tilsynelatende motstrid mellom plankart og bestemmelser til Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 for Lindås kommune (KPA).

Motstriden består i at plankartet inneholder en byggegrense som avviker fra bestemmelsenes beskrivelse av byggegrensen i punkt 4.5.1. Det må legges til grunn at plankart og bestemmelser som utgangspunkt har lik innbyrdes vekt i en vurdering av hvilken rettsvirkning planen samlet sett skal ha. I planbeskrivelsen er bestemmelsesområde #29 Buskeneset særskilt angitt, og det er angitt at byggegrensen skal følge formålsgrensen for hytter og naust.

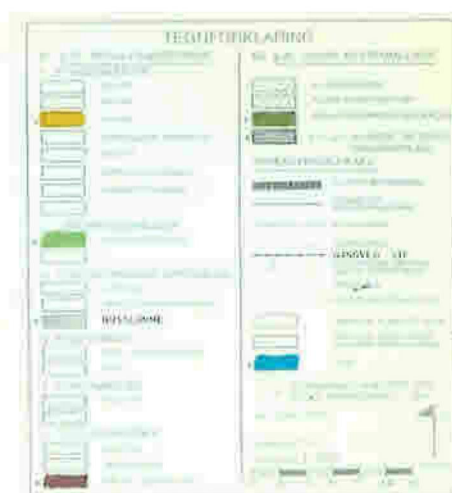
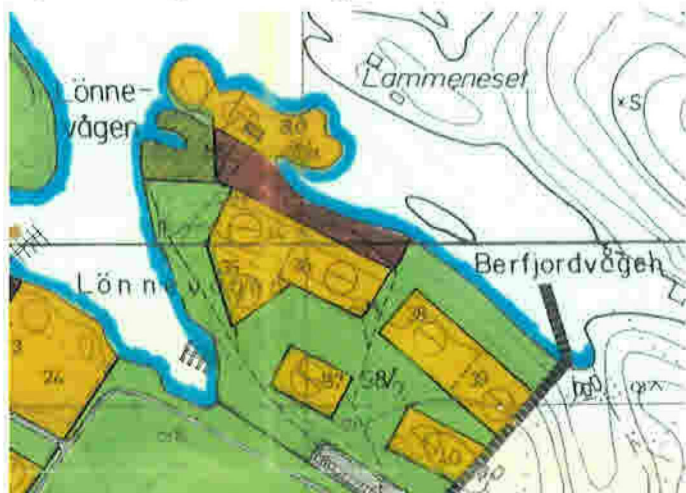
Samlet sett bør spørsmålet om motstrid vurderes slik at det i dette området må legges til grunn at byggegrensen følger formålsgrensene i reguleringsplanen, da dette er den klart uttalte intensjonen i KPA, og som også kommer frem i

planbeskrivelsens punkt 3.4. Dette kommer tilsvarende tydelig og konkret frem av KPA bestemmelsene punkt 4.5.1. Det må derfor i denne saken legges til grunn at byggegrensen følger formålsgrensen i reguleringsplanen. Hertil skal tilføyes at en reguleringsplan som tillater oppføring av naust, men med byggegrense 30 meter fra sjøen, er en reguleringsplan som bare vanskelig kan realiseres.

Nedenfor er det aktuelle området vist med kartutklipp fra KPA. Elektronisk kart er inntatt til venstre med markering av tiltakshavers eiendom. Det vedtatt plankartet er inntatt til høyre, og her vises byggegrense med grå stiplete linjer som avviker fra byggegrensen inntatt i bestemmelsene.



Området er ellers regulert, men det er ikke tatt inn byggegrense i reguleringsplanen. Nedenfor er inntatt kartutklipp fra gjeldende reguleringsplan og tilhørende tegnforklaring.



Tiltakshaver eller tomt nr. 38, jf. plankartet.





Reguleringsplanens avgrensning vist med ortofoto (2020) som bakgrunn. Tiltakshavers eiendom er markert på bildet til høyre.

Kommunen har gitt tillatelse til oppføring av naustet. Statsforvalteren har i sin uttalelse følgende kommentarer knyttet til naustet:

*«Slik vi ser det vil sjølve naustet ikkje setje strandsonomsyna vesentleg tilside, ...».*

Statforvalteren har i sin uttalelse følgende kommentar til den aktuelle strandsonen:

*«Den aktuelle strandsona er planert og har små strandsoneverdiar på land bortsett frå å vere tilgjengeleg».*

Statforvalteren bemerker imidlertid at området har langt større verdi i sjø, uten at denne verdien er konkretisert eller omtalt.

Tiltakshaver har vist til tidligere tillatelser til tiltak innenfor planområdet og bemerket at et avslag på søknaden ville stride mot likebehandlingsprinsipper. Nedenfor er inntatt er ortofoto fra planområdet hvor kaier og brygger er markert med røde ringer.



Kaier og brygger innenfor planområdet markert med rød ring.

Ortofotoet ovenfor viser at det er etablert et betydelig antall kaier og brygger innenfor planområdet. Det er ikke gjort noen undersøkelser i forhold til om de viste kaiene og bryggene er lovlig oppført, altså om tiltakene er omsøkt og gitt tillatelse.

Mengden av tiltak i form av kaier og brygger innenfor planområdet, gir imidlertid en klar indikasjon på at denne type tiltak ikke har blitt bedømt til å vesentlig tilsidesette hensyn bak verken foreliggende planer eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Tvert om fremstår den betydelige etableringen av kaier og brygger å være resultatet av en ønsket og villet utvikling som en følge av gjeldende planstatus.

Om dette har Fylkesmannen i Hordaland tidligere, den 1.2.2000 i sak 00/16910, vurdert spørsmålet i tilknytning til reguleringsplanens bestemmer i § 4:

*«Fylkesmannen meiner på denne bakgrunn at føresegnen må tolkast i samanheng med reguleringsføremålet og kai/opptrekk vil såleis ikkje kome i strid med reguleringsplanen».*

Det går frem av møtebok fra Alver kommune - Utval for areal, plan og miljø - i sak 068/21 (21.4.2021) at Rådmannen med tilslutning fra utvalget nylig har lagt til grunn at bygging av naust innenfor planområdet er innenfor planformålet:

*«Denne nausttrekkja er regulert til byggeområde for naust i reguleringsplanen for Buskeneset og utbygginga er vurdert i ein planprosess».*

I denne saken må det legges til grunn at gjeldende reguleringsplan, sammenholdt med bestemmelser til KPA, tillater bygging av naust med byggegrens som går til sjø. Både kai og flytebrygge vil være anlegg som inngår naturlig i et naustmiljø, men det er tiltak som etter sin art må være beliggende i sjø, og derved utenfor den regulerte byggegrensen. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra reguleringsplanens formål for arealet. Bruken av arealet er, som vist til ovenfor, allerede vurdert i en planprosess. En ny planprosess for dette arealet vil ikke tilføre avklaringer utover det som følger av byggesaken.

Formålet som ligger bak reguleringsplanens arealformål og tilknyttete bestemmelser er klart nok å tillate utviklingen av naustmiljø innenfor planområdet. Selv om det ikke er knyttet egne formål til sjøarealet innenfor planens avgrensing, så vil naturlig tilhørende tiltak i sjøen ikke tilsidesette planens formål på en måte som er vesentlig. Oversiktsfotoet som er inntatt ovenfor viser tvert om at en utnyttelse av

sjøområdet i umiddelbar tilknytning til regulert naustområde fremstår å bidra til å oppfylle formålet som ligger til grunn for regulering til naustområde.

Fordelelene ved å tillatte oppføring av kai og brygge i tilknytning til naustet fremstår som åpenbare. Dette er tiltak som fremmer og forenkler tilgjengeligheten til sjøen fra naustet. Tiltaket har naturlig sammenheng med naustet og påregnelig bruk av naustet. Statsforvalteren viser selv i sin uttalelse til at det ikke er ulemper av betydning ved å tillate oppføring av kai og brygge. Området har få strandsoneverdier og naustet ville heller ikke vesentlig tilsidesette hensynet til strandsonen. Statsforvalterens vurdering knyttet til naustet er basert på en uriktig konklusjon når det gjelder byggegrensen til sjø.

Statsforvalteren har ingen konkrete vurderinger knyttet til hvilken verdi sjøen har i seg selv. Statsforvalteren har derfor ingen redegjørelse for hvilke ulemper det måtte medføre at kai og brygge i tilknytning til naustet tillates plassert i sjøen.

Foruten at sjøen er den naturlige lokalitet for denne type tiltak, så viser ortofoto at plasseringen av tiltakene vil være i en skjermet vik hvor det allerede er etablert en rekke kaier og brygger. Dette er tiltak som er nødvendige for tilgang til sjø og friluftsliv, og tiltaket vil ikke privatisere sjøarealet eller vanskeliggjøre allmenhetens tilgang til sjø. Tvert om vil tiltaket bidra til realisering av det landbasert reguleringsformålet og tiltaket vil sett fra sjøen komplettere et naustmiljø som er forenlig med reguleringsplanen.

Basert på ovenstående bes det om at klagen tas til følge og at det gis dispensasjon fra reguleringsformålet slik at tillatelse til tiltaket kan gis.

Med hilsen



Christian Grahl-Madsen

Tlf.: 911 60 880

e-post: [christian@advokat.bergen.no](mailto:christian@advokat.bergen.no)