



Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Klage på dispensasjon for kai og flytebrygge - Alver - 58/129 - Lygren Indre

Vi viser til brev frå kommunen datert 22.12.21. Saka gjeld dispensasjon for etablering av kai og flytebryggje. Kommunen har også oversendt vedtak om byggjeløyve for naust til klagevurdering, på bakgrunn av at Statsforvaltaren meiner at det er motstrid i kommuneplanen om kor byggegrensa mot sjø går, og at kommunen då bør legge strengaste byggegrense til grunn.

Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune fatta følgjande vedtak i møte 08.12.21:

«APM- 178/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følge og delegert vedtak i sak 21/2729 vert gjort om. APM finn at vilkåra for dispensasjonen etter pbl 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt og gjev dispensasjon jf pbl § 19-1 første ledd første punktum. for omsøkte tiltak.

Det gis dispensasjon i frå:

- Plan- og bygningsloven § 1-8 for byggegrense mot sjø.*
- Arealformål nausteføremål på land i reguleringsplan.*
- Arealføremål bruk og vern av sjø i kommunedelplan.*

Grunngjeving

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

Etter ei samla vurdering meiner APM - utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, og hensyna bak bestemmelsane som det dispensert i frå ikkje blir vesentlig tilsidesatt."

Statsforvaltaren klagar med dette på Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune sitt vedtak om dispensasjon for etablering av kai og flytebrygge i møte 08.12.21, APM- 178/21. Vi klager ikkje på vedtak om løyve for oppføring av naust.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna 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.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Vi viser til vår uttale datert 28.06.2021, som grunnlag for vår klage:

«Planstatus

Planstatus i området er motstridane. Naustetomta ligg innafor reguleringsplan for Buskeneset med plan-id 1263-07021985. Dette er ei eldre reguleringsplan der området er sett av til fritidseigedomar og naustetomtar. Det aktuelle området har naustformål på land. Kommuneplanen (KPA) for Lindås gjeld føre reguleringsplanen ved motstrid. KPA visar fritidsbustader på land og vi legg til grunn at dette ikkje er i strid med naustformålet i reguleringsplanen jf. føresegn 2.1.3 i KPA. Reguleringsplanen har ikkje byggegrense mot sjø, men det er lagt inn byggegrense mot sjø i KPA. Byggegrensa er i motstrid til føresegn 4.5.1 i kommuneplanen som seier at i dette området går byggegrensa i føremålsgrensa for hyttar og naust. Vi gjer først og fremst merksam på at motstrid som dette kan føre til at ein må sjå desse punkta i planane som ugyldige. Derfor bør ny byggegrense i tilfelle med slik motsetnad som her, fastsetjast igjennom endring av reguleringsplan eller kommuneplanen. Som alternativ når planen angir to forskjellige byggegrenser, vil vi i utgangspunktet vurdere at den strengaste bør gjelde, eventuelt at 100 meter gjeld. Anna vil ikkje vere i samsvar med omsyna bak pbl. § 1-8. Uansett kva byggegrense ein legg til grunn her vil kai, flytebrygge og slipp vere i strid med denne. Vi vurderer at desse tiltaka også vil vere i strid med naustformålet på land. I føresegnene til reguleringsplanen står det at det berre kan oppførast naust i desse områda. Det er også sett krav om situasjonsplan som viser samla utnytting og detaljløysing for kvart naustområde. I sjø er det formål bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplanen som er gjeldande formål. Heile arealet ligg innafor omsynssone for den indre farleia og sjøarealet er del av marin verneområde for Lurefjorden og Lindåsosane.

Statsforvaltaren si vurdering av tiltaka og strandsona

Kai, flytebrygge og slipp er skildra i liten grad. Det er lagt ved eit situasjonskart der tiltaka er teikna



inn, men tiltaka er ikkje målsett. Der er heller ikkje skildra korleis tiltak skal byggast.

Den aktuelle strandsona er planert og har små strandsoneverdiar på land bortsett frå å vere tilgjengeleg. Området har langt større verdi i sjø.

Slik vi ser det vil sjølve naustet ikkje setje strandsoneomsyna vesentleg tilside, så lenge planeringa av området er lovleg utført. Det må dokumenterast. Vi meiner derimot at ei eventuell vidare utbygging av naustområdet, utover det planerte området, vil vere langt meir problematisk med tanke på strandsoneverdiene i område.

Når det gjeld kai, flytebrygge og slipp er desse tiltaka i strid med både eldre reguleringsplan, kommuneplanen og byggegrense mot sjø. Vi meiner kommunen må leggje særleg vekt på faren for å tilsidesette kommuneplanen som styringsverktøy og ein bit for bit utbygging av strandsona. Vurderingar av landskap og friluftsliv må også vere sentralt i kommunens vurderingar. Vi rår derfor i frå desse tiltaka.»

Vi har no fått opplyst at kai og flytebrygge er målsett til 2x4 meter og 2,5 x 5 meter og tiltakshavar viser til vedtak om løyve for planering av nausttomt. Saka er no betre opplyst enn då vi hadde ho på høyring, sjølv om utforming av kaien framleis i liten grad er skildra. Vi vurderer i utgangspunktet at naustet også treng dispensasjon frå byggegrensa mot sjø, men på bakgrunn av at nausttomta er lovleg planert og i samsvar med formål i reguleringsplanen klagar vi ikkje på løyve til oppføring av naustet.

Sjølv om ein opnar for naust på land, er det ikkje sjølsagt at ein kan bygge kai og flytebrygge i tillegg. Isolert sett vil kaien og flytebrygga i nokon grad auke privatiseringa og endre opplevinga av landskap sett frå sjø. I tillegg kan en dispensasjon i saka auke faren for ein bit for bit nedbygging av strandsona i strid med kommuneplanen.

I nyleg reviderte statlege retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø står det mellom anna at avklaring av arealbruk i strandsona skal skje igjennom planlegging, og ikkje igjennom enkeltvis dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av sone kommunen ligg i. Tidlegare Lindås kommune ligg i sone 2 i dei statlege retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. I desse områda skal byggeforbodet praktiserast strengt og i områder med stort press på areala skal dispensasjonar unngåast. Vi har hatt fleire dispensasjonar på høyring frå dette området dei siste åra, og opplever presset for tiltak i strandsona som relativt stort her. Vi er uroa for ein bit for bit utbygging i strandsona i strid med overordna plan. 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 kommune elles.

Kommunen har i vedtaket vurdert at ein planprosess ikkje kan gje ytterlegare avklaringar enn det som er opplyst i byggesak. Vi er ikkje samd i dette. 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. Ein kunne også valt å endre gjeldande reguleringsplan eller lage ei ny. 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.



Statsforvaltaren vurderer at dei statlege interessene i strandsona vert vesentleg tilsidesette ved ei dispensasjon i denne saka. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning. Om ein skal tillate flytebrygger og kai i tilknytning til naust i dette område må dette gjerast i ein planprosess, der strandsona og andre relevante tema vert vurdert samla.

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 klagar difor på Alver kommune sitt vedtak i møte 08.12.21, saknr. 178/21.

Statsforvaltaren ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
seksjonsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vestland fylkeskommune Postboks 7900 5020 BERGEN