

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-214/32, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 21.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
113/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022
122/22	Utval for areal, plan og miljø	05.10.2022

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 214/32 Fyllingsnes
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/10740, datert 03.06.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 214/32 Fyllingsnes vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 214/32

Adresse: Litlevågsbrotet, 5913 Eikangervåg

Tiltakshavar/eigar: Unni Erdal, Sjur Eikanger, Helge Magnus Erdal og Jørn Eikanger (1/4 kvar)

Klagar: Helge Magnus Erdal

Klagar ønskjer synfaring

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/10740, datert 03.06.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 214/32 Fyllingsnes. Avslaget på dispensasjon frå byggegrense mot sjø gjeld både plassering av hytte og etablering av tilkomstveg.

Eigedomen er ein større fritidseigedom som er eid av 4 familiemedlemmar, inkludert klagar. Tomteareal i matrikkelen er opplyst å vere 37346,5m². Eigedomen er i følgje matrikkelen bebygd med 1 einebustad

(gamlehuset), 3 fritidsbustadar og 3 garasjuthus/anneks til fritidsbustad og 1 naust/båthus/sjøhus.

Det er opplyst at eigedomen har 4 hytter i dag. Klagars hytte er den siste gjenstående hytta som ikkje er bygd på eigedomen iht. til arealplankartet. Tiltakshavar ønskjer no å få bygge sin hytte på lik linje med øvrige familiemedlemmar i tråd med anvist plassering på arealplankartet til reguleringsplanen.

Vedtaket av 03.06.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Søknad om dispensasjon frå krav om møneretning i reguleringsplankart, arealføremål landbruksområde for veg, og frå krav om parkering på P7 er ikkje vurdert i denne omgang.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare. Vedtaket av 03.06.2022 er første vedtak i saka.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 03.06.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 03.06.2022 er sendt ut same dag. Klagen er mottatt innan klagefristen den 21.06.2022.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø den 07.09.2022 og blir ikkje handsama innan fristen grunnet kommunen sin sumarferie. Fristen var 16.08.2022. Fristen vert oversitta med 22 dagar.

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.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Storneset Strandplan del av Fyllingsnes med planid. 1263-20101976. Fritidsbustad er ynskja plassert innanfor område som er definert som byggeområde for fritidsbustad i plan. Planen angir med sirklar 21 planlagde hytter angitt frå 1-20 samt 4 og 4a.

Klagars hytte er illustrert innafor sirkel 10 lengst sør i plankartet. Kartdata syner at planområdet er delvis utbygd med 10 av 21 hytter plassert i tråd med arealplankartet. Tilkomstveg er plassert i område sett av til landbruksområde.

Strandplanen gjeld med suppleringar/endingar av kommunedelplanen (KDP) for Lindås 2019-2031 (planid 1263-201805) sine føresegnar der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegnar om temaet, jf. føresegn 4.5.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA, og samla BRA skal ikkje overstige 150 m² jf. kommuneplan for Lindås føresegn 3.1.2. Fritidsbustaden er opplyst å vere 164,6m² BYA og 149m² BRA og er innafor tillat utnyttingsgrad.

Dispensasjon

Det er søkt om og krav til dispensasjon frå

1. Byggegrense mot sjø for plassering av hytte og etablering av veg.
2. Arealføremålet landbruksområde for etablering av veg.
3. Møneretning i reguleringsplankartet.
4. Krav om parkering på P7 for hytte nr.10

Det er søkt om dispensasjon frå krav om møneretning i reguleringsplankart, arealføremålet landbruksområde for etablering av veg, samt krav om parkering på P7. Det følgjer av avslaget frå kommunen side 9 at det ikkje er tatt stilling til desse dispensasjonane då det gis avslag på søknad om byggegrense mot sjø for plassering av hytte og etablering av veg.

«Dispensasjon frå arealføremål landbruksområde for etablering av veg og krav om parkering på P7 er ikkje nærmare vurdert i dette vedtaket. Dette er ettersom administrasjon gjev avslag på dispensasjon frå byggegrense mot sjø både for plassering av hytte, samt etablering av veg.

Tilkomstveg og tiltenkt parkering på P7 skal som utgangspunkt skal nyttast ved etablering av fritidsbustad. Desse må jamvel vurderast konkret ved eventuell ny plassering av fritidsbustad i samsvar med byggegrense, der det må dokumenterast at fordelane ved eventuell dispensasjon er vesentleg større enn ulempene.

Likeeins vil eventuell ny plassering av bygg krevje ei ny vurdering av dispensasjon frå krav om møneretning i reguleringsplankart. Denne dispensasjonen er dermed ikkje vurdert nærmare i denne omgang.»

Dersom APM vel å snu i klageomgangen og det positive vedtaket vert oppretthalden av Statsforvaltaren i siste instans, så vil kommunen handsame dei tre resterande disposisjonane.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Alver kommune ved avdeling for Samferdsel, veg, vatn, avløp - forvaltning den 08.02.2022:

«Vegen har eit parti der fallet utgjer 14,25 % som betyr eit vegen har eit fall på 1:7. Anbefalt fall på veg er 1:8. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp har elles ingen merknader til søknaden.

I samband med søknad om utvida bruk av eksisterande avkjørsle har Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning den 25.05.2021 gitt ei uttale der vi sett krav om at avkjørsle skal stette tekniske krav fastsatt av Vegdirektoratet etter veglova, vegnormal og forskrift. Eksisterande avkjørsle stettar, per dags dato, ikkje krava slik at det utløyser er krav om utbetring av denne.

I reguleringsplan for Nystøltunet (planid 1263-201603) er det i rekkefølgjekrav satt krav om at avkjørsle skal være utbetra ihht til godkjent vegplan før det vert sett i gong tiltak i planområdet. Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning har ingen informasjon om status i dette arbeidet.

I samband med reguleringsplan for Nystøltunet skal kommunen etablere kommunalt vatn og avløp i området. Fritidsbustad kan få krav om å knytte seg på kommunalt vatn og avløp når dett er etablert.»

Det ligg føre uttale frå Vestland fylkeskommune den 02.02.2022 med seinare varsel om arkeologisk registrering datert 22.03.2022 og til sist kulturminnefagleg fråsegn, datert 08.04.2022. Følgjande gjekk fram av kulturminnefagleg fråsegn:

«I brev av 22.03.2022 varsla Vestland fylkeskommune ei arkeologisk registrering.

Den arkeologiske registreringa vart utført 08.04.2022. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet.

Vi gjer merksam på at dersom det i samband med arbeid i marka kjem fram funn eller konstruksjonar som kan vere automatisk freda må ein straks melde frå til Vestland fylkeskommune. Alt arbeid må stansast for ei nærare gransking av staden, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd. Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader til saka.»

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 18.02.2022:

«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.

Tidlegare Lindås kommune ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»

Arealet har store strandsoneverdiar. Den omsøkte hytta ligg eksponert til ytst på Fyllingsnes. Arealet er i dag ikkje privatisert og er utan tiltak. Plasseringa av omsøkt hytta vil, slik vi forstår det, vere i samsvar med formålet i reguleringsplanen for Storneset Strandplan. Dette er ein reguleringsplan som vart vedteke i 1977, og strandsonevernet er vesentleg innskjerpa sidan då. I kommuneplanen for Lindås er strandsona vurdert på ny og det er lagt inn ein ny byggegrense mot sjø, som gjeld føre den eldre reguleringsplanen. Vi kan difor ikkje leggje vekt på at fritidsbustaden er plassert i samsvar med formålet i den eldre reguleringsplanen, sjå også nedanfor. Vi vurderer at utbygging ytst på neset her vil vere vesentleg i strid med byggeforbodet i pbl §1-8 og strandsoneverdiane i området. Vi legg særleg vekt på at strandsona her er fri for inngrep og utbygging av fritidsbustad, med eller utan veg, vil vere negativt for landskap og vil privatisere eit område som i dag ikkje er privatisert.

Vi minner også om at ein så gamal reguleringsplan som frå 1977 skal vurderast på nytt og at det er plikt til å sjå at den er oppdatert, jf. pbl. § 12-4 fjerde ledd. Vi finn at reguleringsplanen ikkje er i samsvar med dei endringane og innskjerpingane som har skjedd for strandsonen. Det er ikkje grunnlag for eit byggeformål til sjø her med så store område som ikkje er bygd ut. Sjølv med byggegrense i kommuneplanen, trengje byggeformålet å bli trekt lengre bort frå sjøen. Vi ser trong for å gjennomgå reguleringsplanen før eventuelle byggeformål innan planområdet. Den er i dag i strid med strandsonen etter pbl. § 1-8 og dei statlege planretningslinene for strandsona.»

Kommunen sin vurdering - reguleringsplan og strandsonen/strandsona

Statsforvaltaren har her stilt spørsmål om reguleringsplanen Storeneset strandplan del av Fyllingsneset frå 30.09.1976 i nødvendig grad er oppdatert for å kunne gje byggeformål, jf. pbl. 12-4 femte ledd. Det er eit spørsmål om planen avklarar aktuelle offentlege og private interesser, er oppdatert i forhold til dei stadlege forhold, nye arealpolitiske føringer og holdar eit forsvarleg planfagleg kvalitetsnivå, jf. forarbeida til bestemmelsen. Ei slik vurdering vil også forutsette samråd med viktige sektorar om sikkerheit og beredskap, infrastruktur, naturfare, natur og kulturmiljø m.v.

Pbl. § 12-4 femte ledd krevjar at reguleringsplanen i nødvendig grad er oppdatert.

Det følger av pbl. §12-4 femte ledd:

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter [§ 12-11](#), ikkje satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering

Det følger av forarbeidene til pbl. §12-4 femte ledd, Prop.121 L (2013-2014):

«Til § 12-4 femte ledd

[LOV-2008-06-27-71-§12-4](#)

Endringen innebærer at regelen om en gjennomføringsfrist oppheves og avløses av en bestemmelse som innebærer plikt til å vurdere, avklare og dokumentere at en gjeldende detaljregulering basert på et privat reguleringsforslag fortsatt er et forsvarlig og aktuelt grunnlag for ny utbygging når den er ti år eller mer. Kommunen skal når det kommer inn søknad om ny utbygging i områder med slike planer vurdere om planen avklarar aktuelle offentlige og private interesser, er oppdatert i forhold til de stedlige forhold, nye arealpolitiske føringer og holder et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå. Det er den som fremmer en byggesøknad som må sørge for å framskaffe underlag, avklaringer i forhold til private og offentlige interesser, samt dokumentasjon som trengs for kommunens behandling og avgjørelse av spørsmålet om hvorvidt gjeldende plan kan legges til grunn for godkjenning av aktuelle byggetiltak, eller

om det først må utarbeides nytt plangrunnlag. Kommunen kan om nødvendig nytte midlertidig forbud mot tiltak etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 13. Bestemmelsen er ikke ment å komme til anvendelse for mindre tiltak og kompletterende utbygging i områder som i hovedsak allerede er bebygget.»

Forarbeidene vektlegg at det gis unntak frå evalueringa for mindre tiltak og kompletterande utbygging i områder som i hovudsak allereie er bebygget. Oppføring av hytte på gbnr 214/32 er ikkje eit mindre tiltak. Oppføringa av hytta vil heller ikkje kompletterande utbygga i eit planområde som i hovudsak allereie er bebygget. Dette på bakgrunn av at planområdet kun er delvis utbygd med 10 av 21 hytter. Dette er mindre enn halve talet av hytter innafor planområdet. Unntaket frå evalueringa kjem ikkje til anvending for Storeneset strandplan del av Fyllingsneset.

Vidare er det klagar «som må sørge for å framskaffe underlag, avklaringer i forhold til private og offentlige interesser, samt dokumentasjon som trengs for kommunens behandling og avgjørelse av spørsmålet om hvorvidt gjeldende plan kan legges til grunn for godkjenning av aktuelle byggetiltak, eller om det først må utarbeides nytt plangrunnlag.» Kommunen kan ikkje sjå at klagar har fremskaffa slik naudsynt informasjon. Kommunen har difor på eige grunnlag gjort ein vurdering om det ligg føre nødvendig oppdatert plangrunnlag.

Kommunen viser til følgjande punkt:

1. Byggegrense mot sjø, sjå arealplankart til kommunedelplan (KDP) for Lindås 2019-2031.
2. Pågåande rullering av kommuneplan for Alver med gjennomgang av område- og reguleringsplanar i Alver kommune, der dette er eit hovudtema i planprogrammet:

«Status for gjeldande område- og detaljreguleringsplanar

Alver kommune har om lag 450 gjeldande område- og detaljreguleringsplanar. Fleire av desse planane er eldre planar, planar som har manglar og/eller feil, eller planar som i stor grad er erstatta av nyare planar. Døme på manglar i ein plan kan vere at byggegrense mot sjø eller utnyttingsgrad ikkje er fastsett.

I planarbeidet skal vi vurdere kvar enkelt plan for å avklare kva planar som kan gjelde vidare, kva planar som må supplerast av kommuneplanen på eit eller fleire tema, og kva planar som fullt ut må erstattast av kommuneplanen.»

I tillegg er dei eit eige avsnitt som viser korleis kommunen ønskjer å forvalte strandsona i framtida:

«Strandsona

Vi skal vurdere korleis tilgangen til strandsona kan verte teke i vare for alle. Funksjonell strandsoneanalyse er ein systematisk gjennomgang av kva som er forholdet mellom sjø og land i kommunen. Analysen er eit kunnskapsgrunnlag for å identifisere mellom anna område som ikkje bør byggast ut og område som kan vidareutviklast med ny utbygging eller fortetting.»

3. Den konkrete vurderinga som er gjort ved handsaming av søknaden i saka:

«I reguleringsplan for Storneset strandplan del av Fyllingsnes frå 1977 er det ikkje lagt inn byggegrense mot sjø. Det er i denne planen tilrettelagt for utbygging av fritidsbustad. Ved utarbeiding av kommunedelplan for Lindås i 2019 er det derimot lagt inn ei byggegrense mot sjø i dette området. Dette tyder på at ein her har tatt konkret stilling til kvar ein ynskjer etablering av tiltak innanfor denne reguleringsplanen. Skildra plassering av tiltak er i strid med denne grensa.

Statsforvaltaren i Vestland viser til at det konkrete området har store strandsoneverdiar, og viser til nye statlege planretningslinjer for forvaltning av strandsona som er innført etter utarbeiding av reguleringsplanen i 1977. Retningslinjene for handsaming av dispensasjonssøknad i 100-metersbeltet går fram av blant anna Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.243, der det er presisert at det er eit nasjonalt mål at strandsona skal haldast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Vidare går det fram at regjeringa ynskjer ei strengare og meir langsiktig strandsoneforvaltning, som medfører ein streng praksis ved handsaming av dispensasjonar i 100-metersbeltet mot sjø.

Det aktuelle området er per dags dato ikkje privatisert ved utbygging. Etablering av tiltak vil dermed føre til landskapspåverknad og privatisering av eit nytt område i nær tilknytning til strandsona. Dette er vurdert som uheldig etter ny innføring av byggegrense i kommunedelplan.

Ny kommuneplan er no under arbeid. Vurdering av byggegrensa, strandsona og den gjeldande reguleringsplanen må vurderast vidare i arbeidet med denne planen.»

Det er klart at planen er utdatert i høve strandsonevernet sett i lys av den vesentlege innskjerpinga som har vore for tiltak i strandsona sidan Storeneset planen vart vedtatt i 1976. Det ligg ikkje føre nødvendig oppdatert plangrunnlag når ein ser på planen isolert sett, jf. pbl. 12-4 femte ledd.

Konklusjon - reguleringsplan og strandsonevernet/strandsona

Det er like fullt kommunen sin ståstad at Storeneset strandplan del av Fyllingsneset saman med byggegrense i KDP Lindås 2019-2031, pågåande rullering av kommuneplan for Alver med gjennomgang av samtlige område- og reguleringsplanar i vår kommune samt den konkrete vurderinga som er gjort ved handsaming av søknaden samla sett gir eit plangrunnlag som i nødvendig grad er oppdatert i høve strandsonevernet/strandsona, jf. pbl. 12-4 femte ledd.

Basert på ovannemnte, så legg kommunen til grunn at den tilbakemelding om plassering, som er gjeve i

referatet til førehandskonferansen i sak 20/13172, datert 05.10.2020, framleis gjer seg gjeldande.

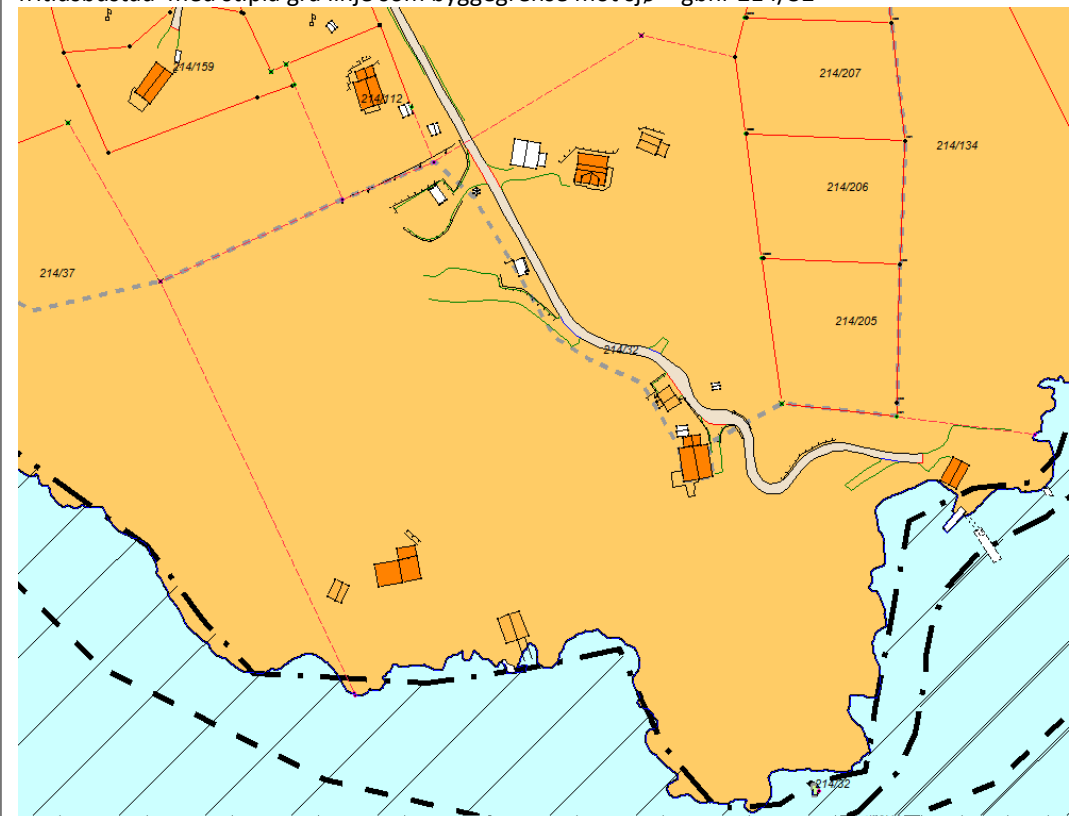
«Kommunen er positiv til at det kan søkjast om dispensasjon dersom omsyna som ligg bak byggegrensa mot sjø vert ivaretatt.»

«Kommunen er positivt til at fritidsbustaden vert plassert lenger vekk frå sjø og nærmare eksisterande fritidsbustad, men det må då takast omsyn til terrengtilpassing og at eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på.»

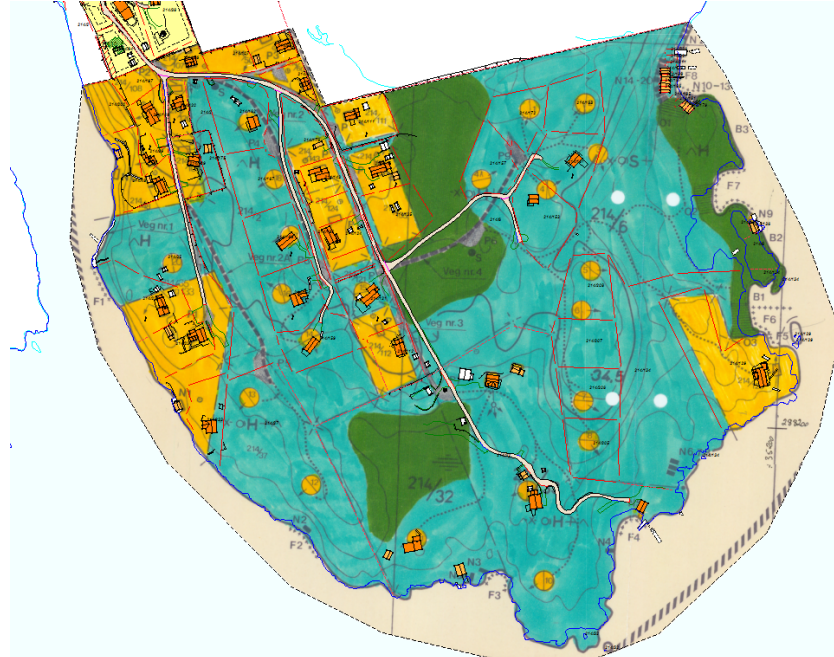
Kommunen ønskjer å presisere at omsyna bak byggegrensa mot sjø betyr at fritidsbustaden skal plasserast innafør byggegrensa mot sjø samtidig som det takast omsyn til terrengtilpassing og at eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på.

Kart/foto

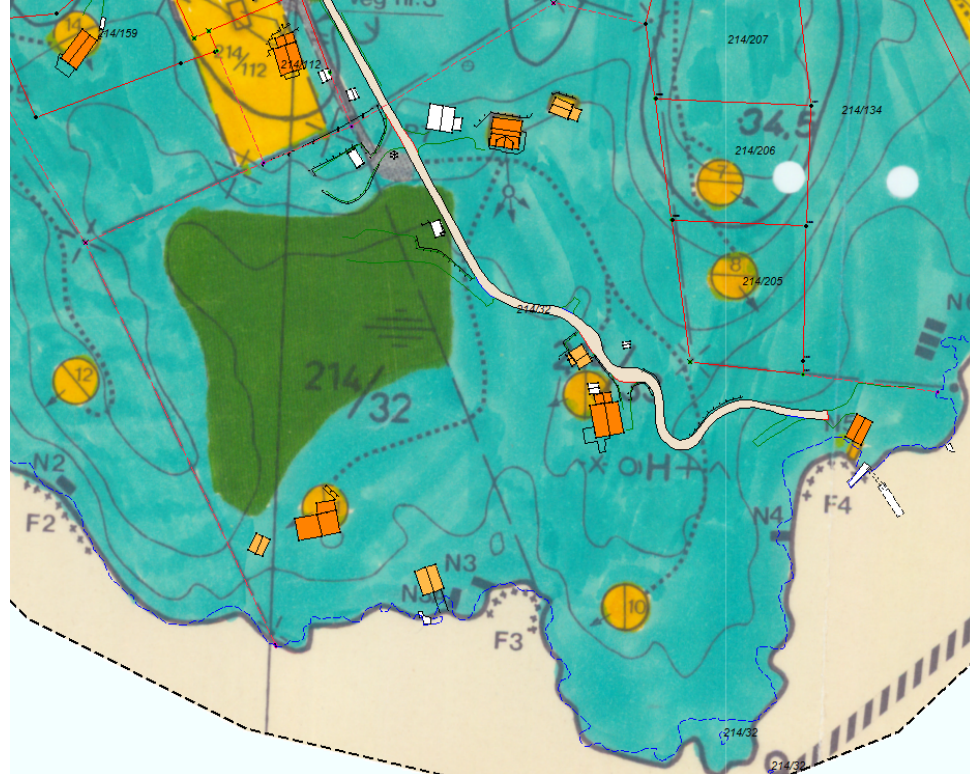
KPD Lindås med byggegrensa mots sjø (grå stipla linje) – gbnr 214/32. Areal avsett til fritidsbustad med stipla grå linje som byggegrensa mot sjø – gbnr 214/32



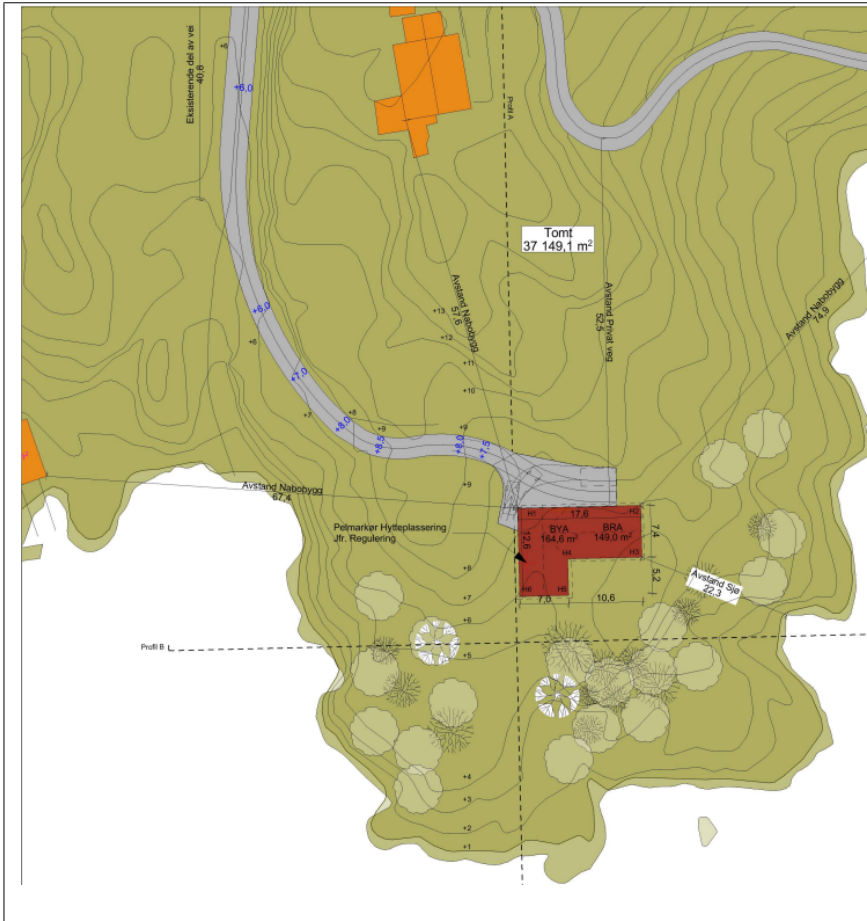
Oversikt over planområdet - Storneset Strandplan del av Fyllingsnes



Reguleringsplankart med dagens etablerte bygninger – gbnr 214/32



Situasjonskart, datert 07.12.2021



Norge i bilder- Ortofoto Alver 2020 – gbnr 214/32



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar viser til familiens tilknytning til eigedomen og staden gjennom generasjonar.

Klagar oppfattar ikkje at hytta vil verke privatiserande eller gje nokre ulemper for området. Det vert opplyst at «Frå landsida vil området oppfattast som at det er i privat eige. Det er hytte med garasje og hage i tilkomsten til eigedomen, og to hytter nærmare sjø. Frå sjøsida er ikkje dette eit nytta område, verken for badande eller andre. Det er hytte og naust på begge sider av neset. Foreldra mine bygde hytte på tidleg 70-tal og har ikkje observert at neset er nytta av nokon, verken sommar eller vinterstid. Heller ikkje av dei som allereie har hytte her. Dei nyttar områda på kvar side av neset. Neset har bratte kantar både mot aust og vest. Det er òg friområde ved sjøen på austsida av Fyllingsnes som ligg der for hytter som ikkje har sjølinje.»

Klagar viser til ein avisartikkel frå Dagsavisa den 20.04.2022. Kommunalminister, Sigbjørn Gjelsvik, har fått «..tilbakemeldinger på at handlingsrommet er for lite i dag. Mange stader er det ikke stort press som er utfordringen, men å få folk til å bosette seg og skape aktivitet. Det er for lite press mange stader.»

Klagar viser også til referatet til førehandskonferansen, i sak 20/13172, datert 05.10.2020. Klagar er overraska over avslaget då kommunen var positive ved førehandskonferansen. Reguleringsplan er gjeldande og område er regulert for hytter.

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

Innleiande merknadar til vurdering

Klagar viser til ein avisartikkel frå Dagsavisa den 20.04.2022. Kommunalminister, Sigbjørn Gjelsvik, har fått «..tilbakemeldinger på at handlingsrommet er for lite i dag. Mange stader er det ikke stort press som er utfordringen, men å få folk til å bosette seg og skape aktivitet. Det er for lite press mange stader.»

Kommunen oppfattar kommunalministeren dithen at utbyggingspresset i strandsona er ulikt avhengig av område og stad. Vidare oppfattar kommunen det slik at det er utfordrande for enkelte stader utan utbyggingspress i strandsona å få folk til busette seg fast. Å busette seg fast inkluderer ikkje fritidsbuseting. I tillegg er tidlegare Lindås kommune i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Planområdet er utsatt for byggepress i strandsona og hytta kan ikkje som ikkje kan nyttast til fast busetting utan løyve frå kommunen. Avisartikkelen frå Dagsavisa den 20.04.2022 vert då utan relevans for noverande søknad og tiltak.

Klagar viser også til referatet til førehandskonferansen, i sak 20/13172, datert 05.10.2020. Klagar er overraska over avslaget då kommunen var positive ved førehandskonferansen me hadde 13. august 2020. Reguleringsplanen var gjeldande og område er regulert for hytter.

Kommunen viser her til den vurderinga som vart gjort ved førehandskonferansen. Det er riktig at reguleringsplanen er gjeldande og området er regulert for hytter. Samtidig vart det i referatet vist til byggegrense mot sjø i KDP Lindås med nærare anvising på plassering, omsyn til byggegrense mot sjø og terrengtilpassing:

«Kommunen er positiv til at det kan søkjast om dispensasjon dersom omsyna som ligg bak byggegrensa mot sjø vert ivaretatt.»

«Kommunen er positivt til at fritidsbustaden vert plassert lenger vekk frå sjø og nærmare eksisterande fritidsbustad, men det må då takast omsyn til terrengtilpassing og at eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på.»

VURDERING

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

«Det går fram av plan- og bygningslova §19-2 at: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.»

I det konkrete tilfellet er det tale om å avklare dispensasjon for byggegrense mot sjø for etablering av fritidsbustad og tilkomstveg i strid med byggegrense som følgjer av kommunedelplan for Lindås. Omsynet bak byggegrense mot sjø er på generelt grunnlag knytt til å ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl.§1-8. Byggegrensa som følgjer av kommuneplan er her gjeldande, og går frå om lag 60-100 meter frå sjø i det konkrete området.

I reguleringsplan for Storneset strandplan del av Fyllingsnes frå 1977 er det ikkje lagt inn byggegrense mot sjø. Det er i denne planen tilrettelagt for utbygging av fritidsbustad. Ved utarbeiding av kommunedelplan for Lindås i 2019 er det derimot lagt inn ei byggegrense mot sjø i dette området. Dette tyder på at ein her har tatt konkret stilling til kvar ein ynskjer etablering av tiltak innanfor denne reguleringsplanen. Skildra plassering av tiltak er i strid med denne grensa.

Statsforvaltaren i Vestland viser til at det konkrete området har store strandsoneverdiar, og viser til nye statlege planretningslinjer for forvaltning av strandsona som er innført etter utarbeiding av reguleringsplanen i 1977. Retningslinjene for handsaming av dispensasjonssøknad i 100-metersbeltet går fram av blant anna Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.243, der det er presisert at det er eit nasjonalt mål at strandsona skal haldast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Vidare går det fram at regjeringa ynskjer ei strengare og meir langsiktig strandsoneforvaltning, som medfører ein streng

praksis ved handsaming av dispensasjonar i 100-metersbeltet mot sjø.

Det aktuelle området er per dags dato ikkje privatisert ved utbygging. Etablering av tiltak vil dermed føre til landskapspåverknad og privatisering av eit nytt område i nær tilknytning til strandsona. Dette er vurdert som uheldig etter ny innføring av byggegrense i kommunedelplan.

Ny kommuneplan er no under arbeid. Vurdering av byggegrensa, strandsona og den gjeldande reguleringsplanen må vurderast vidare i arbeidet med denne planen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggegrense mot sjø vert sett vesentleg til side som følge av etablering av veg og hytte i strid med byggegrensa i kommunedelplan.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø for etablering av tilkomstveg og fritidsbustad er ikkje oppfylt. Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø vert avslått.»

Statsforvaltaren uttale er klar på at dei er svært negativt innstilt til omsøkt plassering for hytta og tilkomstvegen. Arealet har store strandsoneverdiar, der den omsøkte hytta ligg eksponert til ytst på Fyllingsnes. Vidare presiserer dei at: «Vi legg særleg vekt på at strandsona her er fri for inngrep og utbygging av fritidsbustad, med eller utan veg, vil vere negativt for landskap og vil privatisere eit område som i dag ikkje er privatisert.»

Statsforvaltaren legg monaleg vekt på dei «.. rår sterkt ifrå dispensasjon til fritidsbustad og veg i denne saka».

Vidare er klagar gjort kjent med at kommunen er positiv til alternativ plassering av hytta og av sjølve hytta. I førehandskonferansen frå 2020 er klagar gjeve tilbakemelding om at oppføring av hytte kan finne stad med ein anna plassering. Den andre plasseringa må ta omsyn til byggegrense mot sjø. Omsyna bak byggegrensa mot sjø betyr at fritidsbustaden skal plasserast innanfor byggegrense mot sjø samtidig som det takast omsyn til terrengtilpassing og at eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på. I tillegg kan slik alternativ plassering av hytta gi mindre behov for nyetablering av tilkomstveg då eksisterande tilkomstveg i større grad kan nyttast.

Klagar har valt å ikkje følgje kommunen sin oppfordring om å plassere hytta innafor byggegrense mot sjø samtidig som det takast omsyn til terrengtilpassing og der eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på. Klagar har derimot valt å plassere hytta og tilkomstvegen utanfor byggegrense mot sjø med dei store utfordringane dette medfører for strandsona. Kommunen er, på same måte som Statsforvaltaren, sterk kritisk til omsøkte plassering utanfor byggegrense mot sjø.

Ein eventuelt godkjenning av omsøkte plassering av fritidsbustaden av kommunen, der APM snur saka i klageomgangen til eit positivt vedtak, vil truleg bli påklaga av Statsforvaltaren sett i lys av deira klåre negative

uttale. Settestatsforvaltaren vil med ein klage frå Statsforvaltaren mest sannsynleg ta klagen frå Statsforvaltaren til følgje. Det er kommunen sin vurdering at omsøkte plassering ikkje vil la seg realisere.

Kommunen vil råde klagar til å velje og søke om ny ein plassering i samråd med kommunen/Statsforvaltaren slik at klagar vert sikra ein plassering av hytta som er realiserbar.

Til dette kjem at Statsforvaltaren er av den oppfatning at «Sjølv med byggegrense i kommuneplanen, trengje byggeformålet å bli trekt lengre bort frå sjøen.» Statsforvaltaren legg difor ein svært streng vurdering av strandsona til grunn og det skal mykje til for at dei vil akseptere ytterlegare nedbygging av Fyllingsneset, sjølv med hytte og tilkomstveg innanfor byggegrense mot sjø.

Konklusjon

Det er kommunen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klaga skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom fram 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- 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.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- 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.
- 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 fram til klager, jf. forvaltningslovens § 36.

· 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.

Utval for areal, plan og miljø 07.09.2022:

Handsaming:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H

Saka vert utsatt i påvente av synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 113/22 Vedtak:

Saka vert utsatt i påvente av synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 05.10.2022:

Handsaming:

Vedtak 07.09.2022:

Saka vert utsatt i påvente av synfaring.

Handsaming 05.10.2022:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Malin Andvik-Krf:

Klagen blir tatt til følge og vi gir dispensasjon frå byggegrense frå sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg gbnr 214/32. Det blir og gitt dispensasjon frå arealformålet landbruksområde for etablering av veg. Det blir gitt dispensasjon for møneretning i reguleringsplankartet. Det blir gitt dispensasjon frå krav om parkering på P7 for hytte nr. 10.

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Storneset Strandplan del av Fyllingsnes med planid. 1263-20101976. Fritidsbustaden er plassert innanfor område som er definert som byggeområde for fritidsbustad i plan. Tomten som er valt er av liten allmenn verdi i forhold til friluftsliv og rekreasjon. Tilkomst frå sjø er sterkt begrensa. Sjølv om hytta ligg i tilknytning til eit nes så er det ikkje uberørt i forhold til innsyn frå sjø, då det ligg tett opp til eit oppdrettsanlegg som er synleg frå sjø.

Dersom ein skal flytte hytta utanfor byggegrense mot sjø vil hytta bli meir synleg og vil råke landbruket meir.

Framlegget vart vedteke med 7 røyster (Heine Fyllingsnes-H, Kenneth Murberg-H, Leif Taule-Sp, Ståle Hopland-Uavh, Anne Grete Eide-Ap, Rikke S. Nordal-Krf, Malin Andvik-Krf)
Kommunedirektøren sitt framlegg fekk 1 røyst og fall (Sveinung Toft-V).

APM- 122/22 Vedtak:

Klagen blir tatt til følge og vi gir dispensasjon frå byggegrense frå sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg gbnr 214/32. Det blir og gitt dispensasjon frå arealformålet

landbruksområde for etablering av veg. Det blir gitt dispensasjon for møneretning i reguleringsplankartet. Det blir gitt dispensasjon frå krav om parkering på P7 for hytte nr. 10.

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Storneset Strandplan del av Fyllingsnes med planid. 1263-20101976. Fritidsbustaden er plassert innanfor område som er definert som byggeområde for fritidsbustad i plan. Tomten som er valt er av liten allmenn verdi i forhold til friluftsliv og rekreasjon. Tilkomst frå sjø er sterkt begrensa. Sjølv om hytta ligg i tilknytning til eit nes så er det ikkje uberørt i forhold til innsyn frå sjø, då det ligg tett opp til eit oppdrettsanlegg som er synleg frå sjø.

Dersom ein skal flytte hytta utanfor byggegrense mot sjø vil hytta bli meir synleg og vil råke landbruket meir.

Vedlegg i saken:

21.06.2022	Klage på avslag om dispensasjon - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1759539
07.06.2022	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1747447
30.12.2021	D-1 Situasjonsplan	1665405
11.04.2022	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon - fritidsbustad/veg - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1722766
18.02.2022	Uttale - Alver - gbnr 214/32 Fyllingsnes - fritidsbustad veg - dispensasjon	1694048
14.02.2022	Uttale søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1690559
30.12.2021	Søknad om dispensasjoner til framtidig oppføring av fritidsbustad og etablering av veg - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1665398
30.12.2021	Søknad om dispensasjon	1665399
30.12.2021	132320249U02_tverrprofiler	1665402
30.12.2021	132320249U03_tverrprofiler	1665403
30.12.2021	132320249U04_tverrprofiler	1665404
30.12.2021	D-2 Profiler	1665406
30.12.2021	E-1 Plan 1. etg	1665407
30.12.2021	E-2 Plan 2. etg	1665408
30.12.2021	E-3 Snitt A og B	1665409
30.12.2021	E-4 Fasade Nord og Vest	1665410
30.12.2021	E-5 Fasade Sør og Øst	1665411
30.12.2021	132320249C01_Plan_og_profil	1665412
30.12.2021	132320249U01_tverrprofiler	1665413
29.08.2022	Storeneset strandplan del av Fyllingsneset - Arealplankart	1787792
29.08.2022	Storeneset strandplan del av Fyllingsneset -Føresegner	1787793
05.10.2020	Referat fra forhandskonferanse - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1425959
08.12.2020	Svar på førespurnad - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1484906