



ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Knut Ragnar Slettebø, 51568951

knrsl@statsforvalteren.no

Klageavgjerd i byggjesak – gnr. 58 bnr. 129, Buskeneset 33, Alver kommune – tiltakshavar: Morten Andre Mjanger

Statsforvaltaren i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon til etablering av kai og flytebryggje. Statsforvaltaren opphevar i sin heilheit kommunen sitt vedtak.

Me viser til Kommunal- og distriktsdepartementet si oversending av 29.06.2022, kor Statsforvaltaren i Rogaland ble oppnemnd som setjestatsforvaltar.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av kai og flytebryggje på eigedomen gnr. 58 bnr. 2. Tiltaka er målsett til høvesvis 2x4 meter og 2,5x5 meter, jf. brev frå tiltakshavar datert 18.07.2021.

Eigar av gnr. 58 bnr. 2, Lars Bjørn Lygre, har i brev datert 25.02.2021 godkjent at tiltaka det er søkt om, blir ført opp på hans eigedom.

Alver kommune gav i vedtak av 01.10.2021 avslag på søknaden om dispensasjon til etablering av kai og flytebryggje, men gav samstundes løyve til etablering av naust. Tiltakshavar ved advokat Christian Grahl-Madsen påklaga vedtaket i brev datert 22.10.2021, så langt det gjaldt avslaget på søknaden om dispensasjon til etablering av kai og flytebryggje.

Alver kommune ved Utval for areal, plan og miljø gjorde 08.12.2021 følgjande vedtak:

«Klagen vert teke til følgje og delegert vedtak i sak 21/2729 vert gjort om. APM finn at vilkåra for dispensasjon 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 tidlegare 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 føremålsgrensen 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.»

Vedtaket blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 12.01.2022. Klagaren peiker mellom anna på at kai og flytebryggje vil gjere at området blir meir privatisert enn om ein berre gjer løyve til oppføring av naust. Tiltaka vil òg endre opplevinga av landskapet sett frå sjøen. Om det blir gjeve dispensasjon i denne saka, vil det vidare auke faren for ein bit for bit nedbygging av strandsona i strid med kommuneplanen. Sterke omsyn talar for at utbygginga av strandsona her bør skje gjennom plan, ikkje ved enkeltstående dispensasjonar.

Lindås kommune ligg vidare i sone 2, andre områder der presset på areala er stort, i dei statlege retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø.¹ Her skal byggjeforbodet praktiserast strengt, og terskelen for å gje dispensasjon skal vere særleg høg der det er stor press på areala. I dette konkrete området er presset på areala stort, og det skal difor mykje til for å gje dispensasjon her. Ein dispensasjon i denne saka vil vidare opne for ein generell praksis som over tid vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Alver kommune ved Utval for areal, plan og miljø handsama klaga 23.03.2022 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Vedtaket av 08.12.2021 blei gjeve utsett iverksetjing i brev datert 17.01.2022.

Statsforvaltaren stilte 16.08.2022 følgjande spørsmål til kommunen:

1. «Det går fram følgjande av reguleringsplanen for Buskeneset § 4 andre ledd: «Før bygginga tek til, skal det ligge føre ein situasjonsplan som viser samla utnytting og detaljløysing for det einskilde område». Det er noko uklart om den situasjonsplanen det her blir referert til, er oversendt til Statsforvaltaren. Me ber difor om at situasjonsplanen blir oversendt til Statsforvaltaren.
2. Under punktet Planstatus er det i saksframlegget til møtet 08.12.2021 lagt til grunn at kaia og flytebryggja det er søkt om, krev dispensasjon frå tre førsegner:

¹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planretningslinjer-for-differensiert-forvaltning-av-strandsonen-langs-sjoen/id2850282/>



1. Byggegrense mot sjø.
2. Naustføremål på land med krav til situasjonsplan som viser samla utnytting og detaljløysing for kvart naustområde.
3. Arealføremålet bruk og vern av sjø.

Statsforvaltaren vil på denne bakgrunn stille spørsmål om (1) tiltakshavar har sendt inn ein grunngjeven søknad om dispensasjon frå desse føresegnene, og om kommunen (2) hadde kompetanse til å gje dispensasjon om det ikkje var sendt inn ein spesifikk, grunngjeven dispensasjonssøknad.

Kommunen svara slik på spørsmåla 18.08.2022:

«Slik administrasjonen tolker § 4 i gjeldende reguleringsplan stilles det krav til situasjonskart over hele planområdet i hver enkelt byggesak. Administrasjonen er ikkje skjent med at det har vært praksis de siste årene å krevje dette, og viser blant annet til at de ulike planområdene, men også reguleringsplanen sett under ett er i stor grad utbygget på dette stadiet. Vi kan ikkje se at det er føremålstenleg å krevje situasjonskart utover den omsøkte eigedomen i denne saka.

Vi syner til spørsmål 2 knytt til om kommunen hadde kompetanse til å gi dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og planføremålet Bruk og vern av sjø for oppføring av kai og flytebrygge. Administrasjonen syner her til vedtak om avslag i saka. Det går fram av vår vurdering at det er trong for søknad om dispensasjon frå desse forholda. Vidare har vi syna til at tiltaka ligg utafor reguleringsplanen og syna til at ein bør krevje reguleringsplan før ein opner opp for tiltak i sjø i dette området.

Slik vi vurderer det er det ikkje framlagt søknad om dispensasjon i forkant av politisk møte.»

Statsforvaltaren viser elles til dokumenta i saka.

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Ved handsaming av klaga kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det og sende saka tilbake til kommunen for heil eller delvis ny handsaming. Me vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gje dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan bli prøvt fullt ut av Statsforvaltaren.

Planstatus

Det går fram av noverande *kommunedelplan for Lindås*, tidlegare kommuneplan, vedteke 15.10.2019, at innanfor området for *reguleringsplan for Buskeneset* gjeld den eldre reguleringsplanen «med suppleringar/endringar av kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har egne føresegner om temaet», jf. føresegnene til kommunedelplanen punkt 4.5.

Området denne saka gjeld, er i *reguleringsplan for Buskeneset*, vedteke 07.02.1985, vist med arealføremålet *Naust/båtopplag* på land. Det er ikkje teikna inn arealføremål i sjøen, og arealføremålet i kommuneplanen vil difor gjelde her.

I noverande *kommunedelplan for Lindås* er området i sjøen vist med arealføremålet *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone* - noverande.



Tiltaka krev dispensasjon

Det er ikkje fastsett byggjegrænse mot sjø i reguleringsplanen. Av føresegnene til *kommunedelplan for Lindås* punkt 4.5.1 går det både fram at byggjegrænsa innanfor *reguleringsplan for Buskeneset* er «føremålsgrænsa for hytter og naust», samstundes som det òg er uttala at strandsona til sjø er «avgrænsa av ei dele- og byggjegrænse som er vist i kommuneplankartet».

Slik Statsforvaltaren ser det, viser med dette kommuneplanen to ulike byggjegrænser som er i motstrid med kvarandre. Då byggjegrænsa mot sjø som er vist i kommuneplankartet, er basert på ei generell kartlegging av strandsona, jf. planskildringa punkt 3.4, meiner Statsforvaltaren at den særlege reguleringa som går fram av punkt 4.5.1, går framføre i samsvar med lex spesialis-prinsippet.

På denne bakgrunn vil byggjegrænsa mot sjø følgje føremålsgrænsa for arealføremålet *Naust/båtopplag* i reguleringsplanen, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd. Sidan dette reguleringsføremålet rekk heilt fram til sjøen, krev dermed ikkje kaia og flytebyggja det er søkt om, dispensasjon frå byggjegrænsa mot sjø.

Når det gjeld om tiltaka krev dispensasjon frå reguleringsplanen § 4, er me samd med kommunen si vurdering om at slik dispensasjon er naudsynt. Slik me vurderer planen, går det fram av føresegnene til reguleringsplanen § 4 at utbygginga av område avsett til naust skal skje etter ein situasjonsplan som skal vise den samla utbygginga av området. Sidan etablering av kai og flytebyggje ikkje er i samsvar med nokon samla situasjonsplan for området avsett til naust, krev difor tiltaka dispensasjon frå reguleringsplanen § 4.

Då kai og flytebyggje er privatiserande tiltak i sjø, krev òg tiltaka dispensasjon frå arealføremålet *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner*.

Tiltaka krev med dette dispensasjon frå reguleringsplanen § 4 og arealføremålet *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner*. Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gjeve, jf. pbl. § 19-1.

Tiltakshavar har i søknaden om dispensasjon frå regulert byggjegrænse vist til at det er avsett område til oppføring av naust der tiltakshavar ønskjer å føre opp naustet. Vidare viser tiltakshavar til at Bergen Havn er positive til å gje løyve.

Vedtaket av 08.12.2021 må opphevast

Dispensasjon krev som nemnt grunngeven søknad, jf. pbl. § 19-1. I dette ligg det både eit krav om at det skal gå fram spesifikt kva det er søkt om dispensasjon frå, og eit krav om grunngeving, jf. SOM-2011-2256.² Er ikkje desse krava tilfredsstilt, vil inngangsvilkåret om at det må ligge føre ein søknad, ikkje være oppfylt. Ein slik mangel vil ikkje kunne bli reparert av verken kommunen eller statsforvaltaren. Som lagt til grunn i SOM-2018-4012,³ må difor Statsforvaltaren oppheve kommunen sitt vedtak om det er gjeve dispensasjon utan at kravet til grunngeven søknad er oppfylt:

² <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/fylkesmannens-innvilgelse-av-dispensasjon-uten-dispensasjonssoknad-og-uten-kommunal-behandling/>

³ <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/manglende-soknad-om-dispensasjon-fra-kommuneplanens-byggegrense-i-strandsonen/>



«Fylkesmannen på sin side hadde ikke myndighet til å gi dispensasjon uten at det forelå en søknad som var behandlet av kommunen. Fylkesmannen skulle derfor ha opphevet kommunens dispensasjonsvedtak og sendt saken tilbake for behandling i kommunen.»

Slik Statsforvaltaren vurderer det, er det verken i søknaden om dispensasjon frå regulert byggjegrense eller i klaga datert 22.10.2021 vist til at tiltaka det er søkt om, krev dispensasjon frå arealføremålet *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone* og reguleringsplanen § 4. Kravet til at det må vere sett fram ein spesifikk, grunngjeven dispensasjonssøknad, er med dette ikkje oppfylt.

Når ein slik søknad ikkje er sendt til kommunen, kan ikkje Statsforvaltaren sjå at kommunen hadde moglegheit til å gje dispensasjon. Det går klart fram av pbl. § 19-4 første ledd at det er kommunen som har myndigheit til å gje dispensasjon. Statsforvaltaren finn det difor naudsynt å returnere saka til fornya handsaming i kommunen.

Vedtak:

Statsforvaltaren opphevar kommunen sitt vedtak av 08.12.2021 i sin heilheit.

Vedtaket kan ikkje påklagast til overordna forvaltingsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Undheim (e.f.)
seniorrådgiver

Knut Ragnar Slettebø
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTAREN I VESTLAND
Morten Andre Mjanger
GRAHL MADSEN & CO ADVOKATFIRMA AS

Njøsavegen 2
Kjenndalstoppen 1
Kong Oscars gate 25

6863 LEIKANGER
5225 Nesttun
5017 BERGEN