

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-238/26, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 26.10.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
140/22	Utval for areal, plan og miljø	09.11.2022

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen for oppføring av bod - 238/26 Eknes indre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen, frå tiltakshavar, vert ikkje teke til følge. Vedtak i sak 21/10031 med saknr. 731/22, datert 28.06.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8, for oppføring av bod 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.

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Handsaming:
Framlegg frå Heine Fyllingsnes-H:

APM utset saka og ber om synfaring i januar 2023.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 140/22 Vedtak:
APM utset saka og ber om synfaring i januar 2023.

Saksopplysningar
Administrativt saknr. 731/22

Tiltak: Oppføring av bod, ca. 18m2 (3*6m)

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 238/26
Adresse: Eigedomen har ingen adresse

Tiltakshavar/eigar: Henriette Johanne Meyer
Klagar: Tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/10031 med saknr. 731/22, datert 28.06.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8, for oppføring av bod. Bod er opplyst å vere ca. 18m2 (3*6m). Føremålet med boden er å nytte den til reiskap og utstyr.

Eigedomen er i matrikkelen registeret å vere 1938,8m2. Det er ein bygning på eigedomen i form av eit uthus på 20m2 som er godkjent i 2016. Eit uthus er ein mindre frittliggande bygning som ikkje skal nyttast til beboelse. Eigedomen er ubebygd da det ikkje er oppført småhus eller næringsbygg. Bruk av grunn er i matrikkelen registrert som fritidseigedom.

Vedtaket av [dato] har følgjande ordlyd:

«VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF og byggjeforbodet i 100-metersbeltet for oppføring av bod.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) tidlegare.

Reduksjon av tiltaket i klageomgangen?

Klagar viser til at boden kan reduserst frå 18m2 til 12m2 dersom dette ikkje inneberer ny søknad. I klageomgangen, så er kun boden på 18m2 handsama av kommunedirektøren. Det er ikkje tatt stilling til reduksjon av boden da dette representerer et nytt tiltak og ny søknad.

Historikk uthus

Det er gitt dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8, for oppføring av uthus frå Plan- og miljøutvalet (PM) i tidlegare Lindås kommune i møte den 16.03.2016 med saknr. 025/16. Utvalet var på synfaring før møtet.

Plan- og miljøutvalet (PM) i tidlegare Lindås kommune fatta følgjande vedtak:

«PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet gjev søkjar medhald i søknad om dispensasjon vedrørande oppføring av uthus på gbnr 238/26 på inntil 20 m².

Vedtak i sak 164/15 vert oppheva og søknad om dispensasjon fra LNF og 100 m-beltet fra sjø, for oppføring av uthus godkjennes. Strandsonevernet vert ikkje sterkt råka av tiltaket det er søkt om og heller ikkje trekt linje for funksjonett strandsone. Det er ikkje en del av eit samanhengande tur- og friluftsområde.»

Vedtaket frå PM av 16.03.2016 vart ikkje påklaga av Statsforvaltaren eller andre, herunder naboar. Dispensasjonen frå PM var eit endeleg vedtak.

Det er gitt delegert løyve til uthuset den 12.07.2019 med bl.a. vilkår om at drivhuset på eigedomen skulle rivast. Bruksareal (BRA) var opplyst å vere ca. 19,5m² og bygd areal opplyst å vere ca. 20m². Det vart i løyvet vist til at uthuset skal nyttast til reiskapar og lager.

Det er omsøkt og gitt løyve til endring av fasade for uthuset i delegert vedtak den 13.10.2016 under føresetnad at bl.a. drivhuset på eigedomen skal rivast.

Det er gitt ferdigattest for uthuset den 18.04.2018. Tiltakshavar opplyste da at drivhuset var revet og at øvrige vilkår for løyve var innfridd.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 28.06.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 28.06.2022 er sendt ut same dag. Klagen av 07.07.2022 er mottatt innan klagefristen. Klagen er sist supplert den 27.07.2022.

Vidare sakshandsaming

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

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Lindås er definert som arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8

Dispensasjon

Tiltak krev 2 dispensasjonar:

1. Dispensasjon frå arealføremålet LNF.
2. Dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8.

Tiltakshavar har søkt om og fått handsama begge dispensasjonane i det delegerte vedtaket av 28.06.2022.

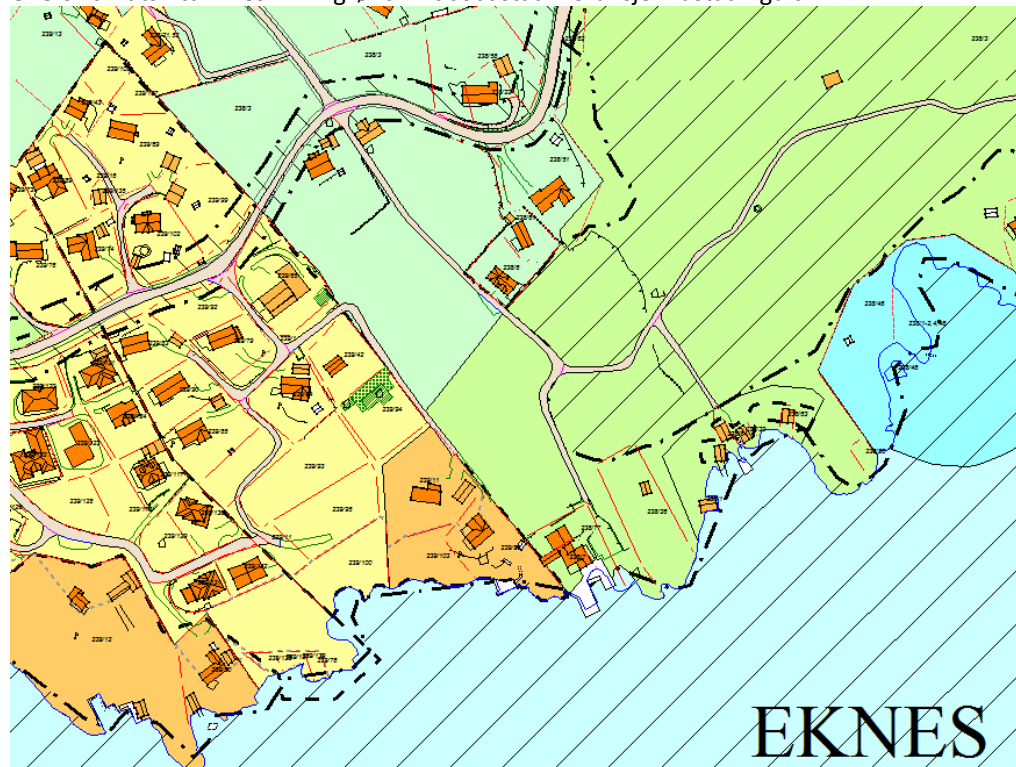
Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland av 31.05.2022. Dei viser til at eigedomen vert gradvis nedbygd med nytt tiltak. Dette medfører ein bit for bit utbygging av området. Statsforvaltaren fråråder dispensasjon.

Det ligg føre uttale frå Vestland fylkeskommune av 13.06.2022. Dei viser til at potensiale for arkeologiske funn er lavt og minner om meldeplikt til fylkeskommunen ved automatiske freda kulturminne.

Kart/foto

Oversikt – utsnitt Eknes. LNF- grønt. Fritidsbustad – oransje. Bustad - gult



Utsnitt Gisline – grønt LNF og strandsone – gbnr
238/26



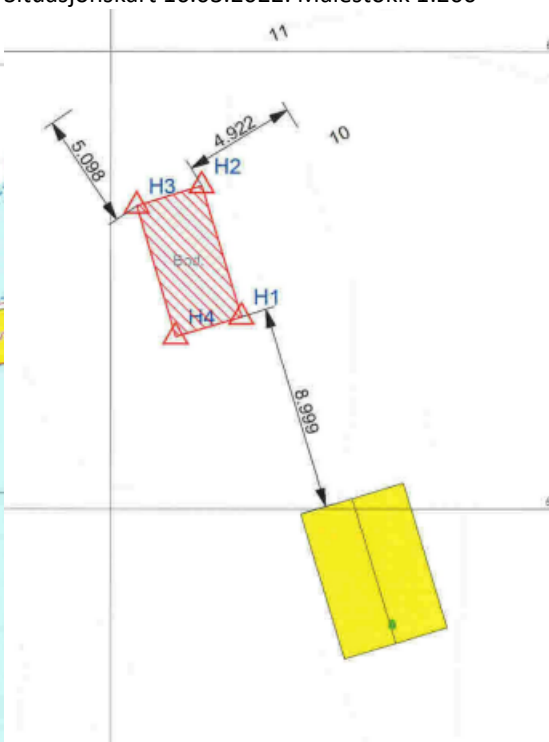
Ortofoto 2018



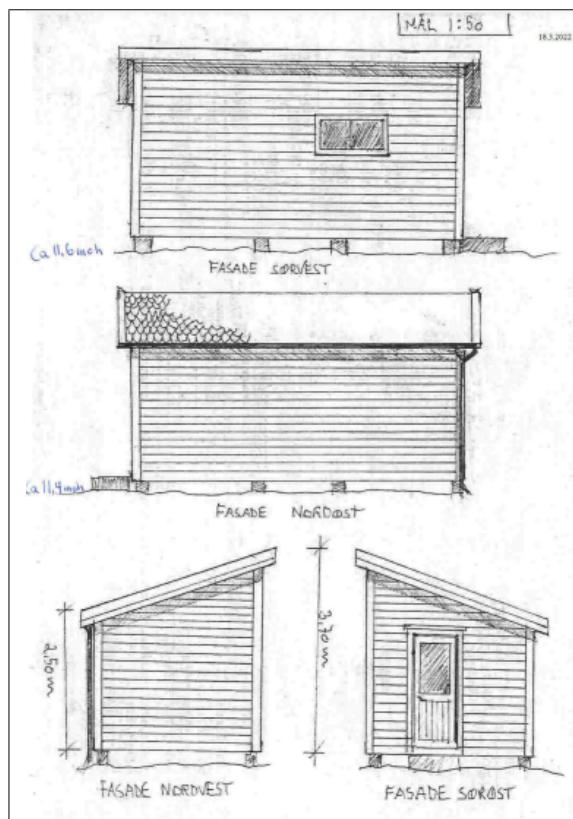
Situasjonskart 16.03.2022. Målestokk 1:500



Situasjonskart 16.03.2022. Målestokk 1:200



Fasader - bod



Situasjonskart til uthuset, datert 24.02.05

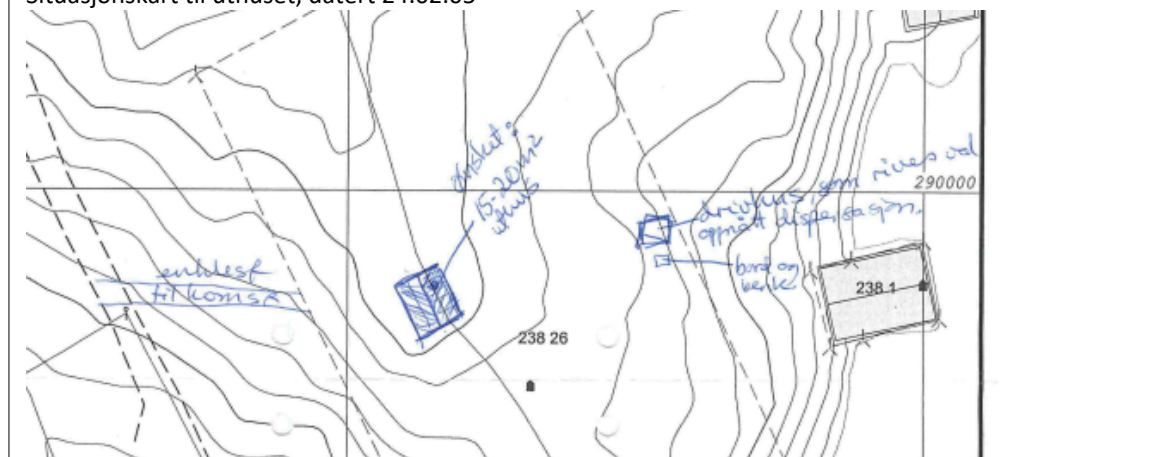


Foto uthus – godkjent 2016

Foto uthus - godkjent 2016



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Omsøkt bod vil medføre at eksisterande arbeidstelt vert fjerna. Lagring av havkajakker vert lagra i boden utan at dei vert synlege frå sjøen. Uthuset er bygget på søyler og same byggjeteknikk skal nyttast for boden. Bodan vil ikkje medføre økt privatisering av området/tomta da den vert plassert bak eksisterande bygg [uthus].

Klagar har sterke røter i området med familie som har eid og feriert på eigedomar på Eknes indre sidan år 1920. Fritidseigedomen vart kjøpt i 1966. Eigedomen vert nytta til camping med telt. Det har tidlegare vore lavvo plassert på eigedomen. Det er gjeve løyve til bygningen på 20m² ca. 50m frå strandlinja. Det er ønskeleg å kunne nytte eigedomen for framtidige generasjonar.

Klagar viser til at det er større behov for lagring av reiskapar og utstyr. Bodan plasserast i bakkant på eigedomen, 9 meter bak eksisterande bygning og 4,9 meter frå nabogrensa.

Klagar arbeider med å behalde og utvikle eigedomen/området som naturleg kulturlandskap. Eigedomen er open og ikkje inngjerda slik at denne kan vere tilgjengeleg for rekreasjon også for almenda.

Klagar viser til tomtens topografi og LNF:

«Tomten har for det meste skogbunn og forholdsvis bratt svaberg ned til sjø. Det er ufremkommelig langs sjøkanten. Friluftsområdet Kvernhusviki ligger ca hundre meter bortenfor Naustviki, der det er naturleg å ferdes for bading. Før tillatelsen til bygget i 2016, var det ikke stidannelse ned til tomten. Det er ikke opparbeidet gangvei til tomten. Vi har fokus på å holde vegetasjonen nede og å kunne bruke

delar av tomten til dyrking av grønnsaker, bær og urter.»

«Området brukes ikke til landbruk og området rundt eiendommen blir mer og mer tilgrodd av trær. Eiendommen min ivaretas ved å holde uønsket tilvekst nede. Det dyrkes pr i dag poteter og noe urter.»

Klagar viser til strandsonen:

«- Strandlinjen på 25-30 m er svaberg og ikke lett tilgjengelig for bading for barn og hensetting av båt.

- Det er ikke mulig å gå langs sjøkanten pga privat eiendom på vestsiden og stupbratt terreng mot ett av de 5 naustene på østsiden.

- Ca 200 m østover ligger en stor og lett tilgjengelig badeplass/offentlig fritidsområde, Kvernhusviken.»

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

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggest særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100- meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8.

LNF-formålet skal i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande

landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsyn bak byggjeforbodet i strandsona er i hovudsak å sørgje for at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Søklar vis til at det allereie står eit bygg som det ble gidd tillatels for i 2016, og at tomten ligg mellom eksisterande busetnad. Elles består tomten for det meste av fjell og skogbotn, og har i følgje søklar ingen landbruksverdi. Søklar mein at boden ikkje vil forringe naturen på eigedommen og at fordelane med tiltaket vil vere at eksisterande arbeidstelt fjernes da boden vil overteke lagringa av søkljarens havkajakkar.

Kommunen si vurdering er at omsyna til friluft slår sterkt inn i området og at det er viktig å verne ålmenta sine friluftsinteresser området og detts landskapsverdi. Eksisterande busetnad og tidlegare gjevne dispensasjonar bør ikkje opna for ny utbygging utan vidare.

Eigedomen er ikkje bebygd med hytte eller hus, og det kan vere både uheldig og unaudsynt privatiserande å tillate fleire uthus/bodar.»

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og nasjonale interesser i strandsona, jf. pbl. §1-8, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med tiltaket, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordeler og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«I følgje pbl. 19-2(2) skal «*[f]ordelane ved å gje dispensasjon (...) vere klart større enn ulempene*». Kommunen kan ikkje sjå at det føreligg slike kvalifiserte fordeler som talar for ytterlegare privatisering i

området. Det visast elles til Statsforvaltaren uttale og fråråding i saka.»

Statsforvaltaren viser til at eigedomen vert gradvis nedbygd med ny bygning i form av bod. Dette medfører ein bit for bit utbygging av området.

Lindås kommune gav for få år sidan løyve til oppføring av etablert bod under føresetnad av at drivhuset skulle rivast slik at uthuset erstatta drivhuset. Det er nyleg tatt stilling til at det kun skal vere eit bygg på eigedomen.

Vidare må den større eigedomen på nesten 2 mål fortsette å behalde sitt ubebygde preg med sin sentrale plassering i eit LNF- område og i strandsona. Det skal ikkje gis løyve til nye tiltak på eigedomen slik at status quo vert oppretthalden (noverande situasjon vert ikkje endra). Sjølv om tiltaket er lite, så viser foto av uthuset at det er tydeleg i landskapet og en ny bod vil også vere fremtredande i landskapet.

Det ikkje ligg føre fordelar for andre enn klagar ved at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av bod. Slike personlege fordeler har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering og omsyna bak byggeforbodet i strandsona gjer seg gjeldande, jf. pbl. §1-8, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfesta kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet.

I utgangspunktet er det opp til kommunen å ta stilling til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Det er kommunen sin vurdering at det vil kunne føre til eit framtidig press på kommunen å tillate oppføring av nye bygg på eigedomen. Eigedomen har ikkje eit naturleg areal å fortette på bakgrunn av sitt ubebygde preg. Faren for uheldig presedens er stor dersom ein opnar opp for ytterlegare tiltak på eigedomen i tillegg til uthuset som er godkjent etablert.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Konklusjon

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

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. 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.
5. 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.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. 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.
10. 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 frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. 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.

Vedlegg i saken:

27.07.2022	Klage på avslag søknad om bod på gbnr. 238_26	1779134
13.07.2022	Klage på vedtak - gbnr 238/26 Eknes indre	1774201
29.06.2022	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 238/26 Eknes indre	1767888
01.06.2022	Uttale - gbnr 238/26 Eknes indre - oppføring av bod - dispensasjon	1748328
18.03.2022	Søknad om dispensasjon for oppføring av bod - gbnr 238/26 Eknes indre - tilleggsopplysningar	1710814
18.03.2022	Kart	1710816
18.03.2022	Teikning	1710817
18.03.2022	Oppmåling	1710818
17.06.2022	Uttale - gnr 238/26 Eknes indre - oppførnig av bod - dispensasjon - VLFK	1756037
30.11.2021	Søknad om dispensasjon for oppføring av bod - gbnr 238/26 Eknes indre	1651957
26.10.2022	Løyve til tiltak uten ansvarsrett gbnr 238_26	1824148
26.10.2022	Løyve til endring - gbnr 238_26 Eknes indre	1824149
26.10.2022	Ferdigattest uthus - gbnr 238_26 Eknes indre	1824150
31.10.2022	Klage på dispensasjonsvedtak vedrørende oppføring av uthus - gbnr 238_26 Eknes Indre	1824216
26.10.2022	Kart og målebrev for uthus - gbnr 238_36 Eknes indre	1824356