



Arkivsaknr: 2024/1717-24
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

Offl. § 24 3. ledd

SAKSFRAMLEGG

Klage på løyve til etablering av ladeanlegg på kai – gbnr 188/20

Utvalssak	Utval	Møtedato
-----------	-------	----------

	Utval for areal, plan og miljø	
--	--------------------------------	--

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå Kaikanten AS i sak 2024/1717, datert 04.09.2024, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 04.06.2024 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen plankravet, byggegrense mot sjø og arealformål friluftsområde i sjø samt frå byggegrense til offentleg veg. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av bygg for trafo og nettstasjon samt ladestolpe på eigedom gbnr 188/20. Tiltaka er ledd i elektrifisering av hurtigbåtsambandet. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.11.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Det må ligge føre førehandsuttale/vedtak etter hamne- og farvasslova før det vert søkt om igangsettingsløyve. Arbeid kan ikkje ta til før det ligg føre løyve til igangsetting.

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 og 20-3.

Prosessuelt (framgangsmåte i saka)

Saka er unntatt offentlegheit, jf. offl. § 24 tredje ledd.

Saka skal handsamast i lukka møte, jf. kommunelova § 11-5 tredje ledd bokstav b).

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 634/2024

Tiltak: Etablering av bygg for trafo og nettstasjon samt ladestolpe på eigedom gbnr 188/20. Tiltaka er ledd i elektrifisering av hurtigbåtsambandet.

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak - rammeløyve

Eigedom: Gbnr. 188/20

Adresse: Klubbadalen 56, 5914 ISDALSTØ

Tiltakshavar: FJORD1 AS

Grunnboksheimel (eigar av eigedomen): Vestland Fylkeskommune

Tiltakshavar, FJORD1 AS, er dotterselskap av heimelshavar,

Klagar: Kaikanten AS representert av Aurlien Vordahl & CO Advokatfirma AS.
Klagar eig fire bygg, kai og omkringliggende areal på gbnr 188/20

Lindås kommunen har i vedtak i sak 00/1639 den 04.09.2001 gjeve mellombels dispensasjon gyldig i 3 år til bruksendring av bygg (største bygget) til kontorlokale. Dersom bygget skal nyttast lenger enn 3 år som kontorlokale, må søknad om dette sendast inn i god tid før tida går ut for dette løyvet, dvs. i god tid før 04.09.2004. Det har ikkje skjedd. Bruksendringa var gjeve med heimel i dåverande pbl § 93 jf § 7 .

Utsatt iverksetting: Det er kravd av klagar, men ikkje gjeve utsatt iverksetting frå kommunen i skriv av 02.10.24.

Sak gjeld

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 04.06.2024 om dispensasjon frå kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen plankravet, byggegrense mot sjø og arealformål friluftsområde i sjø samt frå byggegrense til offentlig veg og rammeløyve for etablering av bygg for trafo og nettstasjon samt ladestolpe på eigedom gbnr 188/20 som er ved kaia i Knarvik. Tiltaka er ledd i elektrifisering av hurtigbåtsambandet.

Tiltaket omfattar oppføring av eit bygg med BRA på om lag 63 m² og BYA på om lag 71 m². Tiltaket er ledd i elektrifisering av hurtigbåtsambandet Bergen-Knarvik og vil vere med å bidra til lågare utslepp og vil bidra til at sambandet er i tråd med nasjonale, regionale og lokale målsettingar.

Det er ikkje godkjent tiltak på eksisterande bygningsmasse i vedtaket av 04.06.2024.

Det er var satt som vilkår i rammeløyvet av 04.06.2024 at førehandsuttale/vedtak etter hamne- og farvasslova skal ligge føre før det vert søkt om igangsettingsløyve. Vedtak frå etter hamne- og farvasslova lå føre den 24.06.2024. Vedtak frå Arbeidstilsynet lå føre den 05.09.2024. Igangsettingsløyve er gjeve den 02.10.2024.

Vedtaket av 04.06.2024 har følgjande ordlyd:

«Det vert gjeve dispensasjon frå kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen plankravet, byggegrense mot sjø og arealformål friluftsområde i sjø samt frå byggegrense til offentlig veg. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av bygg for trafo og nettstasjon samt ladestolpe på eigedom gbnr 188/20. Tiltaka er ledd i elektrifisering av hurtigbåtsambandet. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.11.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Det må ligge føre førehandsuttale/vedtak etter hamne- og farvasslova før det vert søkt om igangsettingsløyve. Arbeid kan ikkje ta til før det ligg føre løyve til igangsetting.

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

APM vurderingstema

APM skal vurdere private rettar kopla til kløyvd eigedomsrett (delt eigedomsrett), der kvar part er eigar av sin del til dømes grunn og fire bygg/kai/omkringingliggende areal på gbnr 188/20.

APM skal vurdere om det ligg føre manglande nabovarsling etter pbl. § 21-3 og om etablering av tiltak er i strid med avstandskravet på 4 meter i pbl. § 29-4 med den følgje at vedtaket er ugyldig, jf. fvl. § 41.

APM skal vurdere om klage/delar av klage er privatettslege tilhøve som må løysast av partane Kaikanten, Fjord1 og Vestland fylkeskommune i fellesskap, jf. pbl. § 21-6.

APM skal ta stilling til om det skal gjevast dispensasjon etter pbl. § 19-2 frå plankravet i kommunedelplan § 2.2, byggegrense mot sjø gjeve i kommunedelplan § 2.6.1, arealføremål friluftsområde i sjø gjeve i kommunedelplan § 3.5.4 og byggegrense mot veg gjeve i veglova for perioden 1964-1996.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå eigar av bygningar, kai og omkringliggende areal på gbnr 188/20 den 04.09.2024. Klagar har ikkje grunnboksheimel til eigedomen. Grunnboksheimel (eigar av eigedomen) er Vestland Fylkeskommune sidan 24.07.2020. Tiltakshavar, FJORD1 AS, er dotterselskap av heimelshavar, Vestland Fylkeskommune.

Klagar har i skriv av 26.09.2024 redegjort for sin eigedsrett til fire bygg, kai og omkringliggende areal på gbnr 188/20. Kommunen forstår det slik at eigedsrett til bygga, kai og omkringliggende areal på gbnr 188/20 ikkje er omtvista mellom partane. Ei heller er eigedsretten til grunnen (grunneigedomen) omtvista. Kommunen legg klagar si utgreiing om eigedsrett til fire bygg, kai og omkringliggende areal på gbnr 188/20 til grunn.

Klagen er sendt til uttale til Vestland fylkeskommune for utale den 02.10.2024. Det er ikkje mottatt tilsvaret til klagen.

Klagerett og klagefrist

I vår sak er klagar ein juridisk person som eig bygga på eigedomen – gbnr 188/20. Klagar har ikkje grunnboksheimel til denne eigedomen. Kommunen vurderer at klagar vil ha ei direkte interesse i utfallet av saka som eigar av bygga særleg på bakgrunn av at dei påberoper seg direkte innverknad på bygga dersom tiltaket vert iverksett.

Klagar har på denne bakgrunn rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova kap. VI.

Vedtaket av 04.06.2004 er sendt ut same dag. Klagar vart kjent med vedtaket den 02.09.2024. Klagen er sendt innan 3 veker fristen for klage rekna frå det tidspunkt klagar vart gjort kjent med vedtaket, jf. fvl. § 29 andre ledd første punktum, jf. første ledd første punktum. Klagen er mottatt innan maksimal klagefrist for å sende inn klage som er 3 månader frå vedtaktidspunktet. Endeleg klagefrist er 04.06.2024-04.09.2024. Klagen er datert 04.09.2024 og rettidig mottatt (innan rett tid).

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 er til dels omfatta av eldre reguleringsplan Felt A/planid.: 1263-13021975, Isdal og Gjervik ytre Blad I,II og III/planid.: 1263-08051965. Begge planane inngår i bestemmelsesområde § 13 i overordna plan kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen (KDP) og vert supplert av denne der reguleringsplanen er taus.

Dispensasjon

Tiltaket krev og det er søkt om dispensasjon frå:

1. plankravet i kommunedelplan § 2.2
2. byggegrense mot sjø gjeve i kommunedelplan § 2.6.1
3. arealføremål friluftsområde i sjø gjeve i kommunedelplan § 3.5.4.
4. byggegrense mot veg gjeve i veglova for perioden 1964-1996

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje motteke uttalar til saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering og terrenghandsaming

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.11.2023. Situasjonsplanen viser plassering av nytt bygg i høve eksisterande bygningar samt plassering av ladestolpe. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense er over 4 meter.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 25 meter. Planen er vedteken etter veglova i perioden 1964 til 1996 der byggegrense mot fylkesveg var på 12,5 meter og til riksveg var på 30 meter.

OK eksisterande kai er på kote +1,7, det er i søknad opplyst mønehøgde bygg på 5,6 meter, OK møne nytt bygg vert om lag på kote +7,3 moh. OK gulv teknisk rom er opplyst til kote + 2,95 moh.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltaket fører ikkje til endra bruk.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Det er i søknad opplyst at teknisk utstyr i teknisk rom er plassert på kote +2,95 for å vere over havnivå ved springflo og framtidig havnivåstigning.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Kart/foto

Situasjonskart, datert 23.11.2023.

Tiltak: Teknisk bygg og Ladestolpe.

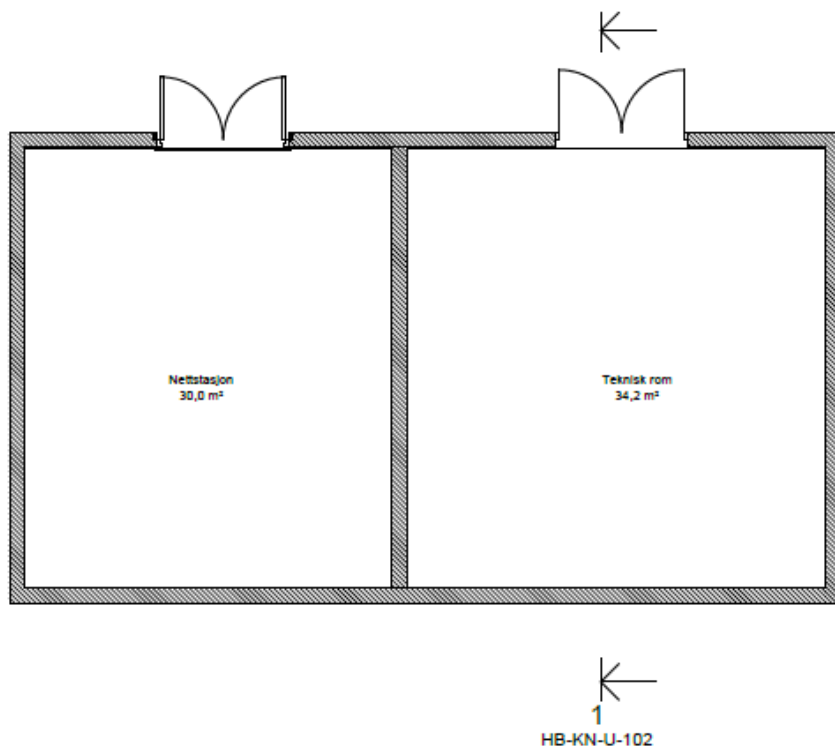
Mørk grått bygg er mellombels kontorlokale til klagar.



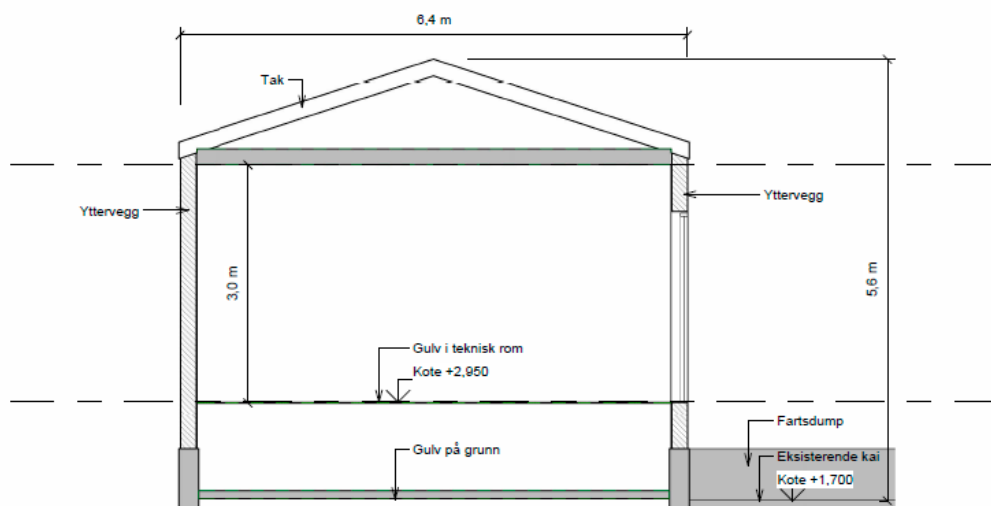
Illustrert situasjonsplan



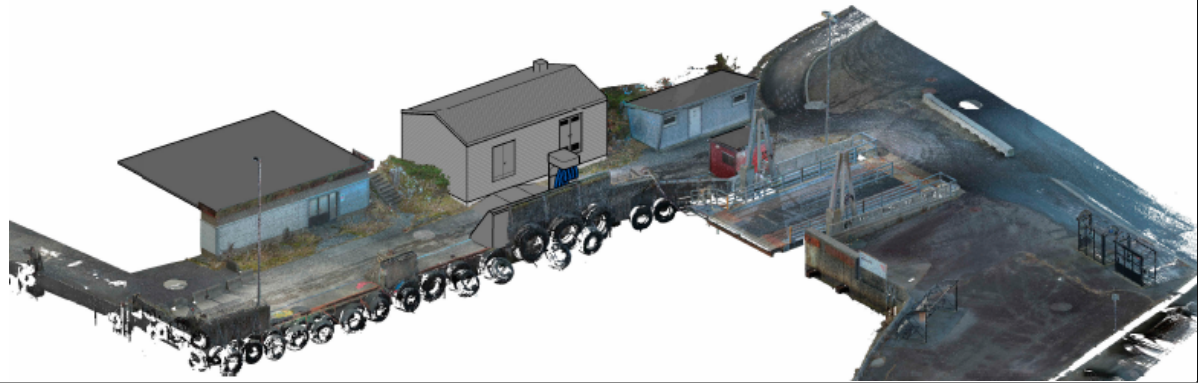
Planteikning



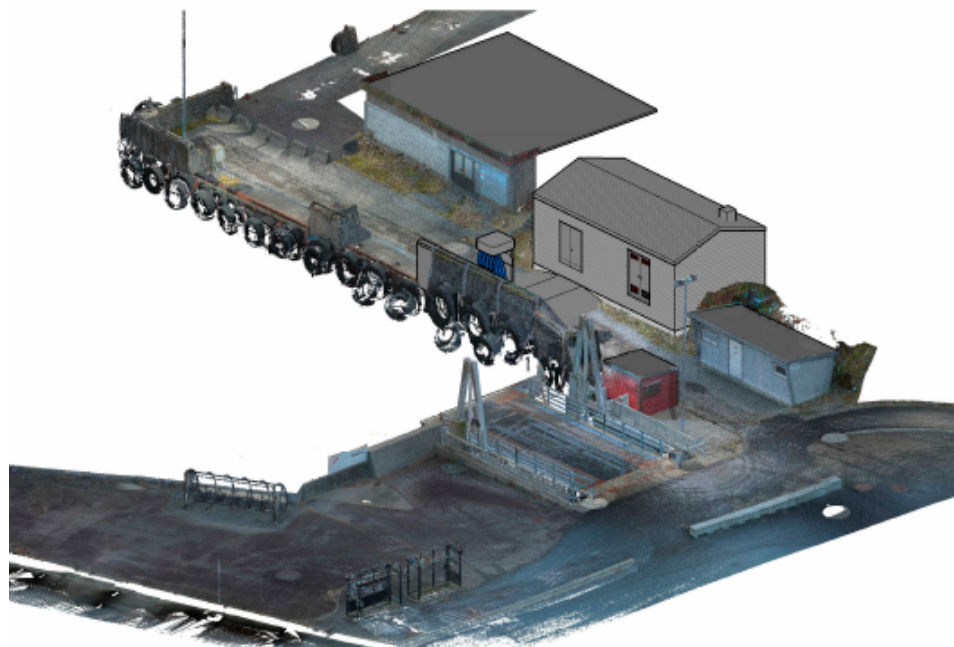
Snitteikning



3D view



3D view



Fasadar



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

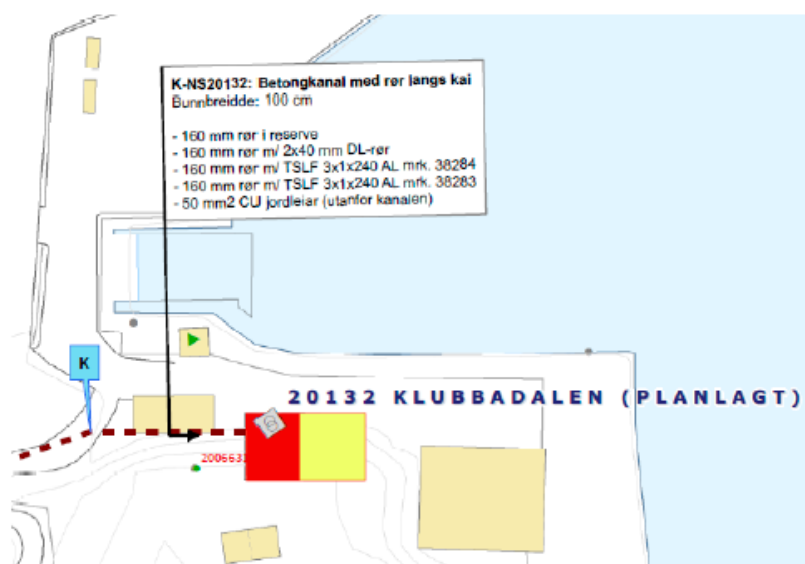
1. INNLEDNING

Det vises til Alver kommunes vedtak i sak 2024/1717-4 om løyve til etablering av ladeanlegg på kai av 04.06.24. Aurlien Vordahl & Co Advokatfirma AS representerer Kaikanten AS (heretter «Kaikanten») som er nabo til det omsøkte tiltaket. Min klient ble først kjent med at det var sendt inn en søknad den 29.08.24, og ble først kjent med innholdet i vedtaket den 02.09.24. Klagen er dermed fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 annet ledd.

Vestland Fylkeskommune (heretter «VLFK») har grunnbokshjemmelen til eiendom med gnr. 188, bnr. 20 (heretter «Hovedeiendommen»). Imidlertid er Kaikanten eier av fire bygninger, kai og omkringliggende areal på tomten (heretter «Eiendommen»), og har gjort det gjennom en årrekke som ledd i sin næringsvirksomhet på kaien. I dag drives næringsvirksomheten sammen med Fjordcharter Norway AS (heretter «FCN»). FCN har de siste 10 årene leid det største bygget og kaien. Det vises i denne sammenheng til oversikten under hvor Kaikantens berørte bygg er markert i blått og kaien er markert i gult:



Av situasjonskartet kan man se at et teknisk bygg er planlagt plassert under 4 meter fra Kaikantens bygg. Videre vises det til utklipp av traseplanen inntatt i søknad om graveløyve (kommunens ref. 2024/5197-7):



Traseplanen viser at kabelgrøften er planlagt etablert rett bak ett av Kaikantens bygg.

Kaikanten ønsker først og fremst å presisere at de er positive til målsetningen om elektrifisering av fergesambandet og den miljøpåvirkning dette kan innebære. Kaikanten reagerer imidlertid på at de ikke har blitt orientert om prosessen eller er gitt anledning til å komme med egne bemerkninger til tiltaket for å sikre egne eiendommer og verdier.

Det vises i denne sammenheng til at det er uklart hvordan tiltakshaver skal kunne etablere en kabelgrøft bak Kaikantens bygg uten at bygges deres blir berørt. Skråningen bak bygget består av fjell og det er svært trangt mellom fjellet og ytterveggen. Det vises i denne sammenheng til vedlagte bilder, tatt 02.09.24, som viser dagens situasjon.

Bilag 1: Bilde av pågående arbeider

Bilag 2: Bilde av avstand bygg og fjell

Kaikanten har forelagt planene for en graveentreprenør og fått en tilbakemelding om at den planlagte traseen ikke vil være teknisk gjennomførbar uten å skade det aktuelle bygget.

Tiltaket forringer også Kaikantens muligheter til å utvikle egen eiendom. Det planlagte tekniske bygget vil kunne sette begrensninger for hvilke tiltak Kaikanten kan gjennomføre på sine bygg. Det påpekes i tillegg at det vil bli utfordrende for kaikanten AS å kjøre lastebiler ut til egen kai og det største bygget slik teknisk bygg er tenkt plassert.

3. SAKSBEHANDLINGSFEIL

3.1. Manglende nabovarsel, jf. pbl. § 21-3

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-3 skal naboer og gjenboere varsles om søknadspiktige tiltak. Nabovarsel kan unnlates når grunneiers adresse ikke finnes i matrikkelen, jf. pbl. § 21-3 (1)(3), og det antas at dette er bakgrunnen for at Kaikanten ikke har mottatt varsel. Bakgrunnen for unntaksregelen er at varsling kan unnlates når naboene er ukjente, jf. Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s. 320. I foreliggende sak er imidlertid både grunneier og tiltakshaver kjent med at Kaikanten er nabo og at tiltaket i stor grad vil påvirke deres rettigheter. Det vises i denne sammenheng til forutgående dialog med grunneier og tiltakshaver, jf. bla.

Bilag 3: Korrespondanse med VLFK av 18. mars 2022

Bilag 4: Korrespondanse med prosjektleder i Fjord1 av februar 2023 til august 2023

Bilag 5: E-post til prosjektleder i Fjord1 av august 2023

På bakgrunn av dette anføres det at hensynet bak unntaket i pbl. § 21-3 (1) (3) ikke gjør seg gjeldende i foreliggende sak. Hensett til hvilken påvirkning tiltaket medfører for Kaikantens eiendom og interesser på kaien, skulle kommunen i tråd med pbl. § 21-3 (2) krevd at Kaikanten likevel ble varslet. Det anføres at Kaikanten skulle ha mottatt nabovarsel, og at unntatelsen utgjør en saksbehandlingsfeil.

Til sammenligning vises det til situasjonen i 2013 da kommunen skulle etablere en pumpestasjon på kaien. Kaikanten eier også et bygg på motsatt side av det omsøkte tiltaket, og da kommunen skulle etablere pumpestasjon her ble det innledet dialog fra kommunen sin side til datidens eier av

Eiendommen, Bergen-Nordhordaland Rutelag AS (heretter «BNR»), ved direktør i BNR Trygve Tønnessen. Det ble også sendt nabovarsel til BNR, jf.

Bilag 6: Nabovarsel av 20. august 2013

På bakgrunn av dette anføres at også kommunen var kjent med at Kaikanten hadde betydelige interesser på Knarvik Kai som blir betydelig påvirket av det omsøkte tiltaket.

3.2. Tiltaket er plassert nærmere nabo enn 4 meter, jf. pbl. § 29-4

Det følger av pbl. § 29-4 (2) at byggverk som hovedregel skal plasseres minst 4 meter fra nabogrensen. Kommunen kan godkjenne at bygg plasseres nærmere grensen dersom naboen har gitt sitt skriftlige samtykke, jf. bestemmelsens tredje ledd bokstav a.

I foreliggende sak medfører tiltaket at teknisk bygg plasseres 3 meter fra et av Kaikantens bygg. Det foreligger imidlertid ikke skriftlig samtykke fra Kaikanten, og det anføres at dette utgjør en saksbehandlingsfeil.

4. AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

På bakgrunn av det ovenstående påklages vedtaket. Saksbehandlingsfeilene medfører at vedtaket bygger på feil faktisk grunnlag som må forutsettes å ha virket inn på vedtakets innhold. Vedtaket er følgelig ugyldig og må oppheves, jf. fvl. § 41.

I denne saken har tiltakshaver allerede forberedt byggingen ved at det er gravd opp og lagt ned rør frem til Kaikantens bygg. Det er derfor påkrevd at klagen gis oppsettende virkning, jf. fvl. § 42.

Det tas forbehold om fremsettelse av ytterligere anførsler og bevis i saken.

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

VURDERING

Innleiande merknadar

I vår sak er det private rettar knytt til delt eigedomsrett (kvar part er eigar av sin del, t.d. grunn og bygg/kai/omliggjande areal). Tiltaket det er klaga på er eit ledd i elektrifiseringa av hurtigbåtsambandet og omfattar etablering av bygg for trafo og nettstasjon samt ladestolpe. Søknaden og dokumenta er unntatt offentleg innsyn etter offentleglova § 24, 3. ledd. Unntaket er påkrevd fordi innsyn kan lette gjennomføring av straffbare handlingar.

Klage er motteken frå eigar av bygga. Det er i klageomgangen dokumentert eigarskap med omsyn til korleis vi skal forstå eigedomsretten til «Kaikanten». Dokumentasjon vart ettersendt 26.09.2024. Klagar har ein kjøpekontrakt, men grunnboksheimelen er hos Vestland fylkeskommune. Kjøpekontrakten var ikkje kjend for bygningsmynda på tidspunktet for handsaming av vedtaket.

Bygga det vert vist til i klagen, er godkjent som anna ekspedisjons- og terminalbygning. Det største av bygga er godkjent som venterom, medan bygget lengst mot nord er godkjent som leskur/venteskur.

Det største bygget var det søkt om og godkjent ei mellombels bruksendring til kontorlokale, som var gyldig fram til 04.09.2004. I vedtaket gjekk det fram at dersom det var behov for forlenging av bruksendringa, måtte søknad om dette vere sendt inn i forkant av at bruksendringa gjekk ut. Det har ikkje vore søkt om forlenging av bruksendringa. Lovleg bruk av bygget er som venterom.

Klagar påberoper seg manglande nabovarsling – jf. pbl. § 21-3

Det første spørsmålet er om det ligg føre sakshandsamingsfeil fordi eigar av fire bygg, kai og omkringliggende areal ikkje er nabovarsla ved søknaden, slik at vedtaket er ugyldig, jf. fvl. § 41.

Utgangspunktet tas i pbl. § 21-2. Ansvarleg søkjar/tiltakshavar skal sørgje for at søknaden er tilstrekkeleg dokumentert og tilgjengeleg. Naboar og gjenbuarar må ha reell moglegheit til å setje seg inn i tiltaket og vurdere om dei vil uttale seg.

I plan- og bygningslova finst det ikkje ei eksplisitt definisjon av omgrepa nabo og gjenbuar. Forståinga av desse omgrepa følgjer av praksis og byggesaksforskrifta (SAK10) knytt til nabovarsling i byggesaker § 5-2. Nabo er eigar eller festar av eigedom som grensar direkte til tiltakseigedom. Gjenbuar er eigar eller festar av eigedom som ligg på motsett side av veg, vatn eller anna barriere i høve til tiltakseigedom. Naboomgrepet avgrensar seg til eigedomar.

I byggesaker er kommunens undersøkingsplikt i høve til naboar og gjenbuarar regulert i plan- og bygningslova (pbl). § 21-3, jf. SAK § 5-2. Kommunen har ein viss undersøkingsplikt når det gjeld naboar/gjenbuarar. Søknaden skal vere nabovarsla for å kunne handsamast, så fram det ikkje er gjeve fritak av kommunen for nabovarsling. På denne måten vert naboar/gjenbuarar gjeve nødvendig informasjon for å kunne vurdere kva innverknad tiltaket vil ha for deira interesser. Kommunen har ansvar for å gjennomgå nabomerknader, jf. pbl. § 21-4, jf. § 21-3 første ledd. Når det vert fatta eit vedtak basert på innsendt søknad, skal naboar og gjenbuarar varslast om vedtaket, jf. pbl. § 21-7.

I vår sak påberoper eigar av bygg/kai/omkringliggende areal seg manglande nabovarsling. Eigar av bygga går ikkje under definisjonen nabo/gjenbuar. Slik eigar er ikkje nabo i form av eigar eller festar av eigedom som grensar direkte til tiltakseigedom. Heller ikkje er slik eigar gjenbuar som ligg på motsett side av veg, vatn eller annan barriere i høve til tiltakseigedom. Vidare opplyser matrikkelen berre om kven som er eigar av grunnen. Det klare utgangspunktet er at den som eig grunnen også eig bygga. Dersom ein person eig grunnen og ein annan person eig bygga/kai/omkringliggende areal, informerer ikkje matrikkelen om dette.

Spørsmålet er om kommunen si undersøkingsplikt ved handsaming av søknaden inkluderer nabovarsling av eigar av bygg/kai/omkringliggende areal, sjølv om eigar av bygga ikkje er nabo i rettsleg forstand etter plan- og bygningslova med sakshandsamingsforskrift. Naboomgrepet avgrensar seg til eigedom. Det gjeld eigedomar som grensar til eigedom der tiltaket skal gjerast. Også andre eigedomar som ikkje grensar til tiltakseigedom kan omfattast, slik som gjenbuarar. Det er eit spørsmål om eigedomens interesse i tiltaket blir berørt. Forarbeida til pbl. § 21-3 andre ledd (Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 318) viser til

avstand til tiltaket, moglegheit for tap av utsikt og liknande. Det beror på ei konkret heilskapleg vurdering at alle relevante eigedomar (jf. nabo/gjenbuar) blir varsla om tiltak på tiltakseigedomen.

Når det gjeld eigarar av bygg på eigedom, er det eigaren av eigedomen som har det formelle ansvaret for å vidareformidle informasjon til eigar av bygg/kai/omkringliggande areal. Kommunen har derimot plikt til å sjekke at eigar av naboeigedom/gjenbuareigedom eller andre grunneigedomar med interesse for tiltaket blir varsla. Dette fordi det er eigaren som formelt har ansvar for eigedomen.

Dersom ein eigar av bygg/kai/omkringliggande areal ønskjer å bli informert, så må dette avklarast mellom eigaren og grunneigaren, jf. pbl. § 21-3, jf. SAK10 § 5-2. Dette er privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6. Vedlagt klagen av 04.09.2024 syner e-postkorrespondanse mellom Fjord1 AS og Trygve Tønnesen, datert 08.11.2023, at Fjord1 AS har teke eit bevisst val om korleis tiltakshavar skulle forholde seg til heimelshavar (eigedsretten slik den går fram av matrikkelen) og Kaikanten AS som eigar av fire bygg, kai og omkringliggande areal. Tiltakshavar valde å nabovarsle eigar av eigedomen slik eigarforholdet går fram av grunnboka (heimelshavar i matrikkelen):

Trygve Tønnesen

«JUL 31, 2023

Hei, ønsker å høre fra dere uansett jf at dere må bygge inn på det vi anser som våre grenser og tett opp i eksisterende bygg. Vi må ha en dialog rundt dette og jeg ber om at tegninger etc sendes meg.»

Terje Seljestokken

«AUG 8, 2023

Ved nabovarsel forholder vi oss til grunnbok.»

Kommunen si undersøkingsplikt i høve til naboar og gjenbuarar avgrensar seg til heimelshavarar og festarar av eigedom etter plan- og bygningslova og tilhøyrande sakshandsamingsforskrift. Plan- og bygningsmynda har ikkje plikt til å undersøkje kven som har rettar til ein eigedom utover grunnboksheimel. Tiltakshavar har teke eit bevisst val om å varsle heimelshavarar og ikkje eigarar av bygg mv., og dermed også eit bevisst val om å ikkje inkludere eigar som nabo i søknaden overfor bygningsmyndet i kommunen. Kommunen skal difor ikkje utføre undersøkingar, om det er andre med rettar som skal nabovarslast, og heller ikkje krevje slik nabovarsling, jf. pbl. § 21-3 og SAK10 § 5-2.

På den andre sida kan det vere føremålstenleg at private partar vert informerte og ein dialog vert iverksett mellom dei private partane for å svare ut merknader frå andre som har interesser i tiltaket på gbnr. 188/20 før søknaden vert sendt inn til kommunen. Merknadane må no svarast ut i klageomgangen av kommunen utan at kommunen skal eller kan gå inn og løyse dei privatrettslege tvistane mellom partane, jf. pbl. § 21-6.

I vår sak er søknaden nabovarsla i tråd med pbl. § 21-3 og SAK10 § 5-2. Søknaden er komplett og kan handsamast av kommunen sine bygningsmynde, jf. pbl. § 21-2 og § 21-4. Tvistar om rettar mellom eigar og leigetakar vert ikkje løyste gjennom handsaming etter plan- og bygningslova og sakshandsamingsforskrift. Det er privatrettsleg, jf. pbl. § 21-6.

På denne bakgrunn ligg det ikkje føre sakshandsamingsfeil ved at leigetakar ikkje er nabovarsla ved søknaden, jf. fvl. § 41.

Avstandskravet på 4 meter i pbl. § 29-4

Klagar meiner at tiltak er plassert nærare nabo enn 4 meter og i strid med pbl. § 29-4. Klagen/merknaden viser til minstetavstand frå trafo/nettstasjon til venteskur nord for godkjent bygg på 3 meter. Her viser klagar til minste avstanden til nabogrense gjeven i plan- og bygningslova § 29-4 på 4 meter. 4 meter regelen skal sikre minste avstand mellom låge byggverk på ulike juridiske einingar (ulike grunneigedomar) for å sikre luft og lys mellom byggverk og hindre brannsmitte mellom låge byggverk. I vår sak er alle bygga oppførte på same grunneigedom. Minste innbyrdes avstand mellom byggverk på ein grunneigedom er gjennom plan- og bygningslova sett til 1 meter. Dei aktuelle tiltaka i vår sak er ikkje i strid med dei minimumskrava som er gjevne i plan- og bygningslova med forskrift.

Etter dette er ikkje tiltak i strid med avstandskravet i pbl. § 29-4.

Vidare meiner klagar at det er uklart korleis tiltakshavar skal kunne etablere ein kabelgrøft bak bygga til Kaikanten utan at bygga deira vert berørte. Dersom det oppstår skade på bygg ved etablering av tiltak, må partane løyse dette privatrettsleg, jf. pbl. § 21-6

Klagar er av den oppfatning at tiltak reduserer Kaikanten AS sine moglegheiter til å utvikle eigen eigedom. Kommunen viser til at tiltaket er ein del av elektrifiseringa av hurtigbåtsambandet Bergen-Knarvik og vil bidra til lågare utslepp, i tråd med nasjonale, regionale og lokale målsetjingar. Desse overordna målsetjingane får forrang framfor ein privat part sine framtidige moglegheiter til å utvikle sine private rettar.

Klagar har også merknader knytt til køyretilkomst til bygg der klagar har næringsinteresser. Klagar viser til at det vil vere utfordrande for Kaikanten AS å køyre lastebilar ut til eigen kai og det største bygget slik teknisk bygg er tenkt plassert. Kommunen viser til at bygga er godkjende som venteskur/venterom for ferjepassasjerar. Behovet for køyretilkomst er difor avgrensa.

Oppsummert er klagen etter kommunen si vurdering knytt til private rettar kopla til kløyvd eigedomsrett (delt eigedomsrett, der kvar part er eigar av sin del til dømes grunn og bygg). Desse privatrettslege tilhøva må løysast av partane Kaikanten, Fjord1 og Vestland fylkeskommune i fellesskap, jf. pbl. § 21-6.

Dispensasjon - vurdering

Dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ei konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna 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 ifrå, 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 leggast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

I interesseavveinga 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. Det må liggje føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Vurderinga kommunedirektøren gav i vedtaket av 04.06.2024 vert lagt til grunn:

«Plankravet

Det aktuelle arealet er omfatta av eldre reguleringsplan og kommunedelplan, arealet og arealbruken er etablert og har vore i bruk som ferjekai i ei årrekke. Omsynet plankravet skal i vareta er å sikre ei føreseieleg utvikling av areala og arealbruken i kommunen. Administrasjonen si vurdering er at omsynet ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkt dispensasjon.

I vurdering av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering, tiltaket er ei vidare utvikling av kaianlegget ved Knarvik kai og i tråd med nasjonale retningslinjer i høve elektrifisering av offentleg transport. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet er oppfylt.

Byggegrense mot sjø og arealføremålet friluftsområde i sjø

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser, arealformål friluftsområde har i hovudsak samanfallande omsyn som byggeforbodet.

Spørsmålet er først om dispensasjon vil sette omsyna bak byggeforbodet i strandsona, regionale eller nasjonale interesser, eller formålsparagrafen vesentleg til side. Utgangspunktet er at bygging i strandsona kan føre med seg tilsidesetting av byggeforbodet, då det kan gje terrenginngrep, det vil kunne ta opp plass som kunne vore nytta av ålmenta og det kan ha privatiserende effekt.

Etablering av nye tiltak i strandsona kan også virke privatiserende både på land og i sjø, då ålmenta ofte unngår område som blir opplevd som privat. Å tillate tiltak kan vidare føre til at framtidige generasjonar ikkje får tilgang til sjø og strandsone, noko som er i strid med omsyna bak lova sin formålsparagraf. Utgangspunktet er difor at strandsona skal bli halde fri for inngrep, uavhengig av kor små desse er.

Dei aktuelle tiltaka er ledd i elektrifisering av eksisterande hurtigbåtsamband Bergen-Knarvik, dei planlagde tiltaka og særleg det nye bygget vil bidra til ytterlegare nedbygging av arealet i byggefasen, men bruken av areala vil på sikt ikkje i vesentleg grad verte endra av dei planlagde tiltaka. Planlagt tiltak vil ikkje verte til hinder for passasje ned på eksisterande kai og ladestolpen vert montert på utside av kaifront, arealet i sjø er tilløp for hurtigbåten per i dag og planlagt tiltak endrar ikkje i vesentleg grad korkje bruken eller tilgangen til ålmenta. Etter dette vurderer kommunen at ein dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og friluftsfarmålet ikkje i vesentleg grad vert sett tilside.

I vurdering av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering, tiltaket er ledd i å nå nasjonale og regionale mål om redusert utslepp frå kollektivtransport. Dei aktuelle areala og bruken av dei vil ikkje i vesentleg grad verte redusert som følgje av planlagt tiltak. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gi dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø og frå arealfarmålet friluftsliv for etablering av bygg for trafo og nettstasjon samt ladestolpe som omsøkt er oppfylt.

Veglova/manglande byggegrense mot veg

Det aktuelle arealet er omfatta av eldre reguleringsplan som manglar byggegrense mot veg (riksveg). Planen er vedteken i perioden 1964/1996 då byggegrense mot riksveg var 30 meter. Planlagt tiltak ligg 25,2 meter frå senterline tidlegare riksveg og tiltaket krev at det ligg føre dispensasjon.

Omsynet bak byggegrense mot veg er å ivareta areal knytt til vedlikehald og renovasjon av veg samt evt. veiutbetringar. Det aktuelle tiltaket ligg 25,2 meter frå senterline veg.

Kommunen si vurdering er at tiltaket i liten grad vil sette tilside omsyna byggegrensa skal ivareta og at tiltaket ikkje vil verte til hinder for vegvedlikehald.

I vurdering av fordelar og ulemper har kommunen i særleg grad lagt vekt på søkjar si vurdering. Det ligg frå før eit bygg mellom veg og planlagt tiltak og planlagte tiltak ligg i direkte tilknytning til kai.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot veg er oppfylt.»

Konklusjon

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

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

GENERELL INFORMASJON

- 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 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem 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 vesentlige 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.
- 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

1	Rammesøknad - Nytt anlegg - nytt anlegg/konstruksjon - Gbnr. 188/20 - Klubbadalen 56	Offl. § 24 3. ledd
2	B01_brev_Søknad dispensasjon	Offl. § 24 3. ledd
3	C01_nabovarsel (3)	Offl. § 24 3. ledd

4	C02_Kvittering Nabovarsel (2)	Offl. § 24 3. ledd
5	D01_Situasjonskart	Offl. § 24 3. ledd
6	D02_HB-KN-U-100-Situasjonsplan-B01	Offl. § 24 3. ledd
7	E03_HB-KN-U-103-Fasader-B01	Offl. § 24 3. ledd
8	E04_HB-KN-U-104-3D view-B01	Offl. § 24 3. ledd
9	E01_HB-KN-U-101-Plan-B01	Offl. § 24 3. ledd
10	E02_HB-KN-U-102-Snitt-B01	Offl. § 24 3. ledd
11	Q01_Søknad rammetillatelse Knarvik	Offl. § 24 3. ledd
12	Vedleggsopplysninger	Offl. § 24 3. ledd
13	Stadfestar mottat søknad - Gbnr 188/20 - Klubbadalen 56 - Rammesøknad	Offl. § 24 3. ledd
14	Oversending av søknad til uttale - Dispensasjon og søknad om rammeløyve - Gbnr. 188/20 Klubbadalen 56	Offl. § 24 3. ledd
15	Løyve til etablering av ladeanlegg på kai - Gbnr 188/20 - Klubbadalen 56	Offl. § 24 3. ledd
16	Oppdatert dispensasjonssøknad - gbnr 188/20	Offl. § 24 3. ledd
17	D01_Situasjonskart	Offl. § 24 3. ledd
18	D02_HB-KN-U-100-Situasjonsplan-B01	Offl. § 24 3. ledd
19	E03_HB-KN-U-103-Fasader-B01	Offl. § 24 3. ledd
20	E04_HB-KN-U-104-3D view-B01	Offl. § 24 3. ledd

21	E01_HB-KN-U-101-Plan-B01	Offl. § 24 3. ledd
22	E02_HB-KN-U-102-Snitt-B01	Offl. § 24 3. ledd
23	Etterspør opplysning om dispensasjon i høve avstandskrav til senterline fylkesveg - gbnr 188/20	Offl. § 24 3. ledd
24	Oppdatert dispensasjonssøknad - gbnr 188/20	Offl. § 24 3. ledd
25	Oppdatert dispensasjonssøknad - gbnr 188/20 tiltak i samband med elektrifisering av hurtigbåtsambandet	Offl. § 24 3. ledd
26	Oversending for handsaming/vurdering etter hamne og farvasslova - gbnr 188/20 Klubbadalen 56 Alver kommune	Offl. § 24 3. ledd
27	Oversending av vedtak til klagevurdering - gbnr 188/20 Klubbadalen 56	Offl. § 24 3. ledd
28	Vedtak - Tillatelse til etablering av ladestolpe i sjø - gnr-bnr 188-20, Knarvik kai, Alver kommune.PDF	Offl. § 24 3. ledd
29	Godkjent kartutsnitt.PDF	Offl. § 24 3. ledd
30	Vi innvilger søknaden om samtykke etter automatisk saksbehandling.pdf	Offl. § 24 3. ledd
31	2024.09.04 - Klage på vedtak.pdf	Offl. § 24 3. ledd
32	Klage på vedtak - gbnr 188/20 Klubbadalen 56	Offl. § 24 3. ledd
33	Bilag 5.pdf	Offl. § 24 3. ledd
34	Bilag 6.pdf	Offl. § 24 3. ledd
35	Bilag 1.JPG	Offl. § 24 3. ledd
36	Bilag 2.jpg	Offl. § 24 3. ledd
37	Bilag 3.pdf	Offl. § 24 3. ledd

38	Bilag 4.pdf	Offl. § 24 3. ledd
39	Skjema	Offl. § 24 3. ledd
40	Redegjørelse eigedomsrettigheter - Knarvik kai - gbnr 188/20	Offl. § 24 3. ledd
41	Bilag 14.pdf	Offl. § 24 3. ledd
42	Bilag 15.pdf	Offl. § 24 3. ledd
43	Brev av 26. september 2024 - UTKAST.pdf	Offl. § 24 3. ledd
44	Bilag 1.pdf	Offl. § 24 3. ledd
45	Bilag 2.pdf	Offl. § 24 3. ledd
46	Bilag 3.pdf	Offl. § 24 3. ledd
47	Bilag 4.pdf	Offl. § 24 3. ledd
48	Bilag 5.pdf	Offl. § 24 3. ledd
49	Bilag 6.pdf	Offl. § 24 3. ledd
50	Bilag 7.pdf	Offl. § 24 3. ledd
51	Bilag 8.pdf	Offl. § 24 3. ledd
52	Bilag 9.pdf	Offl. § 24 3. ledd
53	Bilag 10.pdf	Offl. § 24 3. ledd
54	Bilag 11.pdf	Offl. § 24 3. ledd

55	Bilag 12.pdf	Offl. § 24 3. ledd
56	Bilag 13.pdf	Offl. § 24 3. ledd
57	Orientering om klage - Klubbadalen 56	Offl. § 24 3. ledd
58	Løyve til igangsetting - Etablering av ladeanlegg på kai - Gbnr 188/20 - Klubbadalen 56	Offl. § 24 3. ledd