



Arkivsaknr: 2023/10109-12
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling: Miljø og tilsyn

SAKSFRAMLEGG

Klage på vedtak om dispensasjon for etablering av kai med slipp og flytebryggje - gbnr 58/129 - Buskeneset 33

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

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

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå Statsforvaltaren i Vestland i sak 2023/10109, datert 08.01.2024, vert teke til følgje.

Det administrative vedtaket av 15.08.2023 vert nytt vedtak i saka og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for oppføring av kai med slipp og flytebryggje på eigedom gbnr. 58/129.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

APM vedtak, datert 29.11.2023

APM vedtak om synfaring, datert 08.11.2023

Administrativt saknr. 824/23, datert 15.08.2023

Tiltak: Kai med slepp og flytebryggje. Trebryggje er opplyst å ha ei storleik på om lag 24 m², flytebryggje er på om lag 10 m² og gångveg frå bryggje til flytebryggje er på om lag 6,5 m².

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr. 58/129

Adresse: Buskeneset 33, 5912 Seim

Tiltakshavar/eigar: MORTEN ANDRE MJANGER

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Tilsvar: Tilsvar frå tiltakshavar er ikkje mottatt.

Saka gjeld klage på vedtak, datert 29.11.2023, fatta av utval for areal, plan og miljø om dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for kai, slepp og flytebryggje.

Vedtaket av 29.11.2023 har følgjande ordlyd:

«Vedtak i Utval for areal, plan og miljø - 29.11.2023:
Klagen frå tiltakshavar i sak 21/2729, datert 20.07.2023, vert teke til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø, for oppføring av kai med slipp og flytebryggje på eigedom gbnr. 58/129.

Grunngjeving

Utval for areal, plan og miljø finn at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og gir dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for oppføring av kai med slipp og flytebryggje.

Bunnforholdene er utfordrende, spesielt på fjære sjø og derfor vil ei flytebrygge gi bedre tilkomst og brukervennlighet til båt.

Langs sjølinjen er det fyllmasse med stein som er lite brukervennlig både for eier og allmennheten. Når heile planen er ferdig utbygget vil det være naturleg med kai langs heile den planerte strandlinja og ein slik kai vil ikkje vere ytterligere privatiserande. Ein kai vil vidare lage ei betre visuell utsjåande. Videre vil ein kai med tilhøyrande landgang og flytebrygge ha universell utforming som er viktig for dagens eiere.

Det er allerede oppført 2 naust og planert og klargjort for ytterligere utbygging av 2 naust til. Dette iht. reguleringsplan.

Utvalget kan ikkje sjå at omsøkt tiltak er i strid med formålet i reguleringsplanen. Ein ny planprosess i området vil ikkje gi ytterligere avklaringar enn det som er opplyst i saka.

Etter utvalet sitt synspunkt er fordelane med ein dispensasjon etter ei samla vurdering klart større enn ulempene.»

Historikk

Det ble opphavleg gjeve løyve til oppføring av naust, og avslag på dispensasjon for kai og flytebryggje i vedtak datert 01.10.2021.

Avslaget blei påklaga 22.10.2021, og teke til følgje av APM i møte den 08.12.2021.

APM sitt vedtak blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland den 12.01.2021 og ikkje teke til følgje av APM i møte den 23.03.2022.

Statsforvaltaren oppheva kommunens vedtak den 07.10.2022 da kommunen ikkje har moglegheit til å gje dispensasjon utan at det er søkt om grunngjeven dispensasjon. Søknaden krev dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag, og krav om samla situasjonsplan for området avsett til naust, jf. RP § 4. Saken blei sendt tilbake til kommunen.

Tiltakshavar søkte om dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for oppføring av kai med slepp og flytebyggje den 19.06.2023

Søknaden ble avslått administrativt den 15.08.2023.

Tiltakshavar påklaga det administrative vedtaket den 05.09.2023.

Klagen frå tiltakshavar har vore handsama av APM 2 gangar tidlegare:

APM fatta vedtak om å utsette saka for synfaring den 08.11.2023:

«Handsaming:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

APM utvalget utsetter saken og ber administrasjonen sette opp synfaring på APM møtet 29. november.

Framlegget vart samrøystes vedteke.»

«APM- 139/23 Vedtak:

APM utvalget utsetter saken og ber administrasjonen sette opp synfaring på APM møtet 29. november.“

APM fatta vedtak om å gje dispensasjon for tiltaka den 29.11.2023:

«Handsaming i Utval for areal, plan og miljø - 29.11.2023:

Utvalet var på synfaring 28.11.2023

Framlegget frå Henning Fyllingsnes-H samrøystes vedteke

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall»

«Vedtak i Utval for areal, plan og miljø - 29.11.2023:

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/2729, datert 20.07.2023, vert teke til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø, for oppføring av kai med slipp og flytebryggje på eigedom gbnr. 58/129.

Grunngjeving

Utval for areal, plan og miljø finn at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og gir dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for oppføring av kai med slipp og flytebryggje.

Bunnforholdene er utfordrende, spesielt på fjære sjø og derfor vil ei flytebrygge gi bedre tilkomst og brukervennlighet til båt.

Langs sjølinjen er det fyllmasse med stein som er lite brukervennlig både for eier og allmennheten. Når heile planen er ferdig utbygget vil det være naturleg med kai langs heile den planerte strandlinja og ein slik kai vil ikkje vere ytterligere privatiserende. Ein kai vil vidare lage ei betre visuell utsjåande. Videre vil ein kai med tilhøyrande landgang og flytebrygge ha universell utforming som er viktig for dagens eiere.

Det er allerede oppført 2 naust og planert og klargjort for ytterligere utbygging av 2 naust til. Dette iht. reguleringsplan.

Utvalget kan ikkje sjå at omsøkt tiltak er i strid med formålet i reguleringsplanen. Ein ny planprosess i området vil ikkje gi ytterligere avklaringar enn det som er opplyst i saka.

Etter utvalet sitt synspunkt er fordelane med ein dispensasjon etter ei samla vurdering klart større enn ulempe.

Statsforvaltaren påklaga vedtaket frå APM, om dispensasjon for kai med slepp og flytebryggje tiltaka, den 08.01.2024. Det er denne klagen som no vert handsama av APM.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren over vedtaket av 29.11.2023.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtaket av 29.11.2024 er sendt ut den 21.02.2024. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 08.01.2024.

Vidare sakshandsaming

Klagen vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjestaatsforvaltar.

Planstatus, Dispensasjon, Uttale frå annan styresmakt og Kart/foto –

sjå vedlagte saksframlegg til APM møte den 08.11.2023.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

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

Denne saka gjeld dispensasjon frå formål bruk og vern av sjø i kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune. Viktige omsyn i dette formålet er natur, friluftsliv, ferdsel og fiske. Føresegn 3.5.1 i kommuneplanen er tydeleg på at flytebrygger og kaianlegg er i konflikt med formålet.

Formålet på land er naustformål i reguleringsplan Buskeneset, vedtatt i 1985. Reguleringsplan for Buskeneset har merka av nokon areal for felles småbåtanlegg i planen. Det omsøkte området ligg ikkje i eit slikt område. Statsforvaltaren vurderer at tiltaka er i strid med både eldre reguleringsplan for Buskeneset og med formål i sjø i kommuneplanen.

Statsforvaltaren i Rogaland oppheva tidlegare kommunalt vedtak på same tomt og for same tiltak. Statsforvaltaren i Rogaland vurderte då at tiltaket ikkje krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø, men at det krev dispensasjon frå § 4 i reguleringsplan på land og frå formål bruk og vern av sjø. Det er uklart for oss korleis § 4 i reguleringsplan for Buskeneset er følgt opp no. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå dette i denne saka, og vi har ikkje fått oversendt ein samla situasjonsplan i samsvar med føresegn 4.

Sjølv om tiltaket ikkje krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø, ligg tiltaka likevel i strandsona. Nye tiltak i strandsona skal som hovudregel planleggast. I strandsona er det viktig å ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Verdier i strandsona er av nasjonal interesse.

Dette er eit område med store verdier. Det ligg mellom anna i marint verneområde for Lurefjorden og Lindåsosane. Føremålet med Lurefjorden og Lindåsosane marine

verneområde er å ta vare på eit unikt fjord- og pollsystem med lågt oksygeninnhald, med mellom anna spesielle førekomstar av den djuptlevande kronemaneten *Periphylla periphylla* og ishavsåte *Calanus glacialis*, og ei eiga sildestamme. Det er ei målsetjing å halde verneverdiane utan større grad av ytre påverknad, og området skal kunne tene som referanseområde for forskning og overvaking jf. Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane § 1 første avsnitt.

Området ligg også innanfor Den indre farleia, som er eit kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Sjøareala er også mykje nytta til friluftsliv på sjø.

Viktige interesser i området er naturmangfald i sjø, landskap og friluftsliv. Tiltaket som omsøkt vil påverke desse verdiane. Område mellom land og holme ser ut til å vere om lag 20 meter her, og tiltaket ser ut til å gå om lag 10 meter ut i sjøen. Tiltaka vil auke privatiseringa av området, og leggje beslag på areal i sjø som kan nyttast til friluftsliv på sjø. Det vil smalne tilgjengeleg sjøareal mellom land og holme betrakteleg. Det er opplyst at flytebrygge skal festast i botn, og at verneforskrifta for Lurefjorden og Lindåsosane vil gjere seg gjeldande. Brygger i området vil også påverke landskap sett ifrå sjø.

Det er planlagt fleire naust i dette området, og det er pårekneleg at ein får eit press på fleire brygger i dette området innan kort tid. Ei bit for bit utbygging utan plan, vil kunne påverke viktige verdiar i området i vesentleg grad, og ein kan ikkje sjå dei samla verknadene av dette når tiltaka kjem som enkeltvis dispensasjonar. Dette er svært uheldig.

Statsforvaltaren vurderer framleis at om det er eit sterkt ønske om å tilretteleggje for flytebrygger og kaianlegg, må saka avklarast i ein planprosess. I samsvar med statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, skal kommunen i kommuneplanprosessen vurdere kor ein kan tillate kaier og småbåthamner. Då skal det også vurderast samla belastning for strandsona, og ein får ikkje same bit for bit utbygginga som ein får igjennom dispensasjonar. Eventuelt kan ein vurdere tiltaka i ein reguleringsplanprosess. Då må ein som minimum regulere heile naustområde med sjøareala. På den måten kan ein sjå meir heilskapleg på verknad for friluftsliv, landskap, grønstruktur, naturmangfald og andre allmenne interesser. Ein kan også vurdere dei beste løysingane for området sett under eitt og moglegvis legge til rette for fellesanlegg i staden for kai og flytebrygge ved kvart naust.

Statsforvaltaren vurderer at ein dispensasjon i denne saka vil påverke viktige omsyn som natur, landskap og friluftsliv negativt. Vi vurderer at formål bruk og vern av sjø og nasjonale omsyn i strandsona vert vesentleg sett til side. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene i denne saka. Lova sine vilkår for å gje dispensasjon er då, etter vårt syn ikkje oppfylt jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Statsforvaltaren klagar difor på utval for areal, plan og miljø sitt vedtak i møte 29.11.2023.

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

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort i vedlagte saksframlegg til APM møte den 08.11.2023 og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

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

Reguleringsplan for Buskeneset gjeld primært på land, vidare går det fram av reguleringsplan at plassering av flytebyggjer skal skje som fellesanlegg med plassering som syna på plankartet. For omsøkte eigedom er det kun sett av areal for naust, og i sjø gjeld den generelle bestemmelsen for Bruk og vern av sjø jf. Kommunedelplan for tidlegare Lindås.

For areala i sjø gjeld kommunedelplan for tidlegare Lindås, og her er arealet sett av til Bruk og vern av sjø.

Når det gjeld reguleringsplan er dette ei plan for fritidsbustader og område for naust primært sett. Plana har opna opp for nokre felles flytebyggjer, desse går fram av plankartet. Omsøkte plassering ligg i rein naustområde og den næraste felles flytebyggje i plankartet er plassert i Lønnevågen vest for omsøkte plassering.

Statsforvaltar har i sin uttale mellomanna lagt vekt på at ein bør sjå på om det er mogeleg å etablere tiltak i sjø gjennom ei planprosess for Buskeneset. Denne vurderinga er kommunen samd i. Plana har lagt opp til ein del naustområder og ein har forståing for ynskje om tiltak i sjø i samanheng med eit naust. Men for å sikre ei god utvikling av sjøområdet bør ein sjå på heile planområdet og kva ein i heilskap kan tillate.

Buskeneset ligg innafor verneforskrift for Lurefjorden, der alle tiltak under kote -2 skal avklarast. Flytebyggje skal festast med til dømes ile i botn, og verneforskrifta vil difor gjere seg gjeldande. Opnar ein opp for enkelt tiltak i sjø vil det sette store sjøområdet under press, og det kan bli krevjande å ivareta de interessa verneforskrifta skal forvalte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå planføremål Bruk og vern av sjø ikkje er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert difor avslått.

Vurdering i klageomgangen

Klagar vis til at vurderinga av dei kumulative vilkåra for dispensasjon ikkje er godt nok synleggjort. Kommunedirektørens vurdering er at etablering av kai og

flytebryggje ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak arealføremål bruk og vern av sjø da tiltaket skal tene tilgrensande nausteområde. Det er ikkje det at flytebryggje ikkje skal kunne etablerast i området, men at det er meir heldig at dette blir ordna gjennom eit fellesanlegg for å unngå ein sporadisk utbygging av sjølina. Det er berre ein fordel for tiltakshavar at det gjevast dispensasjon i dette tilfellet. Ein slik personleg fordel er til stades for kvar nausteigar som ynskje å søkje dispensasjon, og er ikkje ein særleg grunn som talar for at det føreligg kvalifisert overvekt slik som loven krev.”

Konklusjon i klageomgangen

Det er kommunedirektøren si vurdering at Statsforvaltaren i Vestland sin klage bygger opp under og støtter det administrative avslaget. Rett løysing i saka er å gi avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø for etablering av kai med slipp og flytebryggje.

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland skal takast til følgje og vedtaket frå APM, datert 29.11.2023, om dispensasjon for kai med slipp og flytebryggje, skal gjerast om til eit avslag.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen frå Statsforvaltaren i Vestland 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 Klage på vedtak – avslått søknad om dispensasjon - gbnr 58129 (1147330)
- 2 Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 58129 Lygren indre (1130080)
- 3 Situasjonsskart (1096654)
- 4 Uttale - Dispensasjon - Alver - gbnr 58129 Lygren indre - naust (1118180)
- 5 Nabovarsel (1096653)
- 6 Søknad om dispensasjon - gbnr 58129 Lygren indre (1096652)
- 7 Klage på avslag på dispensasjon for kai og flytebyggje - gbnr 58129 Lygren indre (1202284)
- 8 Klage på vedtak – avslått søknad om dispensasjon - gbnr 58129 Lygren indre (1147331)
- 9 Melding om vedtak i Utval for areal, plan og miljø - gbnr 58129 Lygren indre (1205388)
- 10 Orientering om politisk vedtak i klagesak - gbnr 58/129
- 11 Klage -dispensasjon - gbnr 58/129 Lygren indre - naust
- 12 Stadfestar mottatt klage og vurdering av utsatt iverksetting - gbnr 58/129 - Buskeneset 33
- 13 Klage -dispensasjon - gbnr 58/129 Lygren indre - naust