



Arkivsaknr: 2025/5608-14
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på vedtak - 336/68 - Ingen adresse finnes - Nytt bygg - ikke bustadformål under 70 m², Nytt anlegg - nytt anlegg/konstruksjonetablering av naust, kai, flytebryggje og slipp

Utvalssak Utval

Møtedato

Utval for areal, plan og miljø

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klage i frå tiltakshavar, på avslag på dispensasjon datert 01.07.2025, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad, bruk og vern av sjø, byggjegrænse mot sjø og krav til utarbeiding av reguleringsplan for oppføring av naust, flytebrygge og slipp. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Alver kommune avslår søknad om løyve til naust, kai, flytebrygge og slipp. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§20-1, 11-6.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr.:

Påklaga vedtak: Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål, plankrav og byggjegrænse mot sjø, datert 01.07.2025
Tiltak: Naust, flytebryggje med landgang og slipp
Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak
Eigedom: Gbnr. 336/68>
Adresse: Ingen adresse finnes, Alver
Tiltakshavar: Arne Wangsholm

Klagar:

Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM skal i denne saka berre vurdere avslag på søknad om dispensasjon.

Det er gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og bruk og vern av sjø for tiltaka som ligg i sjø, byggjeforbodet i kommunedelplanen § 1.6.2 mot sjø og krav i kommunedelplanen § 1.2.1 om reguleringsplan (plankravet).

Dispensasjonssøknad gjeld arealføremål, då det berre er lov å byggje fritidsbustad på tomta. Det er og søkt om dispensasjon frå arealføremål i sjø (bruk og vern av sjø) for bryggje og slipp. Her er det normalt ikkje opna for denne type tiltak utan plan.

Vidare er det søkt om dispensasjon frå kommunedelplanen sitt krav om reguleringsplan då ein ikkje går inn under unntaka frå plankravet i kommunedelplanen då tomta ikkje er bygd.

Dersom APM vel å snu, og gjer dispensasjon, må saka sendes attende til administrasjonen for vidare handsaming av byggjeløyvet. Ein må då innhente uttale/løyve frå Bergen hamn. Byggjesaka kan ikkje innvilgast utan denne godkjenninga. Ein oppmodar i så tilfelle utvalet om å leggje inn vilkår i vedtaket om at dispensasjon vart gjeve på vilkår om at løyve føreligg frå Bergen hamn.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har motteke klage frå tiltakshavar. Klagar har klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut 01.07.2025. Klage vart motteke 09.07.2025.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland er definert som areal for fritidsbustad på land og arealføremål bruk og vern av sjø i sjøområdet.

Kart og foto



fig 1 ortofoto

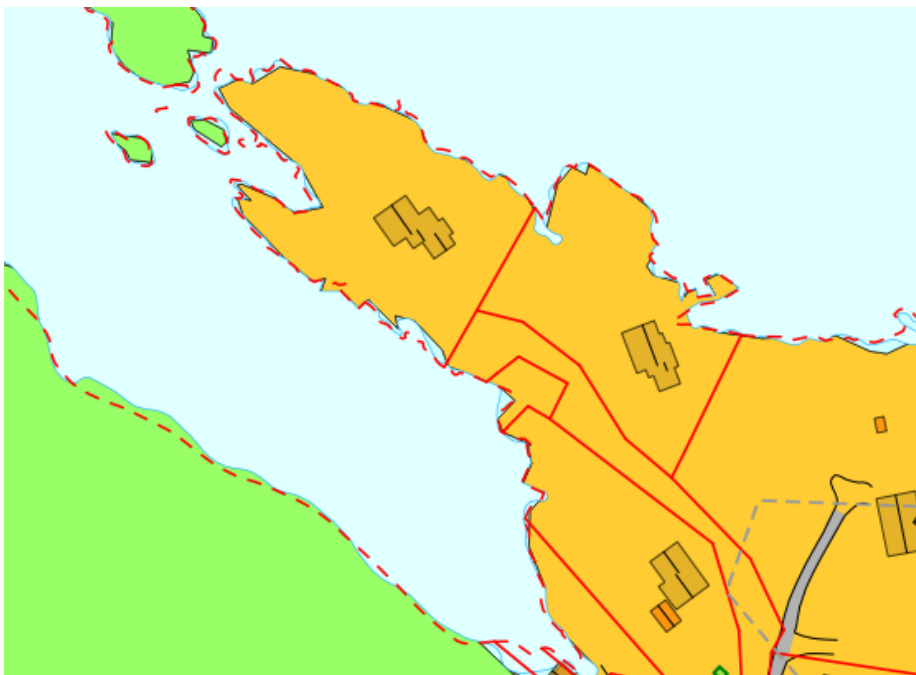


fig 2 plankart – KDP Meland

Uttale frå andre mynde

Det er innhenta uttale frå Statsforvaltar:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, 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.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt.

Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot. prp. Nr. 32 (2007-08).

Vi viser til statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der Meland ligg i sone 2. I sone 2 skal byggeforbodet praktiserast strengt, og dispensasjonar skal unngåast der presset på areala er stort, og krav om reguleringsplan skal tolkast strengt. Uavhengig av sone så skal avklaring av arealbruk skje igjennom planlegging og ikkje igjennom dispensasjonar. I denne saka er

tiltaket ikkje berre i strid med byggegrensa mot sjø, men også i strid med formål både på land og i sjø. Det er også ei føring at om ein skal legge til rette for naust og brygge, så bør ein vurdere moglegheita for felles bryggar og naust.

Det er vår vurdering at nytt naust, kai og flytebrygge vil påverke både privatiseringsgrad og landskap i området.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon i saka. Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering»

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø og fritidsbustad, føresegn 1.6.2 i kommunedelplan vedkomande byggjegrænse mot sjø og føresegn 1.2.1 krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Tiltaket vi ønsker å gjennomføre er i strid med enkelte bestemmelsene i kommuneplanen for Meland, slik som arealføremålene for fritidsbebyggelse og bruk og vern av sjø, byggegrense mot sjø, samt KPA pkt. 1.2.1 - plankravet. Vi mener imidlertid at tomten på 116,6 m² ikke er egnet til å bygges en fritidsbolig på, og at den heller bør anses som en nøstetomt.

Argumenter for at tomten ikke er egnet til fritidsboligtomt, men heller til nøstetomt:

1. **Begrenset størrelse:** Tomten har et svært begrenset areal på kun 116,6 m², noe som er langt under det som vanligvis kreves for å bygge en fritidsbolig. I henhold til de fleste reguleringer for fritidsboligtomter er det et minimumsareal som kreves for at en tomt skal kunne benyttes til boligformål. Med så lite areal er det ikke tilstrekkelig plass for en ordinær fritidsbolig, samt nødvendig uteplass og infrastruktur. Dette gjør det svært upraktisk å utvikle tomten som en fritidsbolig. Samt at den ligger innenfor byggegrensen mot sjø (30 meter), mens nøst har byggegrense på 0m jf. KPA §1.6.2.

2. **Egnet for sjørelaterte aktiviteter:** Den aktuelle tomten er langt mer egnet til å brukes som en nøstetomt, hvor den kan benyttes til formål som båtliv, naust, kai og

flytebrygge. Disse aktivitetene krever langt mindre areal enn en fritidsbolig og passer langt bedre med tomtens beliggenhet og størrelse. Den umiddelbare nærheten til sjøen og mangelen på nødvendig plass for en bolig gjør en nøstetomt til en mer hensiktsmessig løsning.

3. **Fritidsbebyggelse – definisjon:** Fritidsbebyggelse, som er angitt som et arealforemål i kommuneplanen, refererer vanligvis til bygninger og anlegg som benyttes til fritidsformål, men ikke nødvendigvis for permanent bosetting. Fritidsbebyggelse kan inkludere hytter, **naust**, uthus og andre former for tilfluktsrom for rekreasjon og fritid, men omfatter ikke nødvendigvis bygg for helårsboligbruk. Et slikt formål innebærer ofte små bygg og anlegg tilpasset områdets natur og infrastruktur. I dette tilfellet, med tanke på tomtens begrensede størrelse og det faktum at området er mest egnet til sjørelaterte aktiviteter, mener vi at tomten skal anses som en nøstetomt.
4. **Praktisk tilpasning:** Tomten vil heller ikke kunne ivareta nødvendige krav til parkering, uteplass og infrastruktur som kreves for fritidsboligformål. Tiltakshaver har fritidsbolig med mulighet for parkering 155m i luftlinje fra den omsøkte eiendommen. Tiltaket vil imidlertid gi en god utnyttelse av tomten som nøstetomt, hvor båter og sjørelaterte aktiviteter kan utføres uten de samme kravene til plass og infrastruktur som en fritidsbolig.
5. **Visuell tilpasning og bærekraftig bruk:** En nøstetomt er langt lettere å integrere i det eksisterende landskapet, spesielt i et område som er preget av sjørelaterte aktiviteter. I tillegg til at det ikke forstyrrer områdets visuelle estetikk, vil en nøstetomt kunne bidra til en bærekraftig og langsiktig utnyttelse av eiendommens potensial, uten å påvirke negativt på omgivelsene.

Fordeler ved å gi dispensasjon:

1. **Bedre utnyttelse av tomtens potensiale:** Ved å etablere naust, båtslipp, kai og flytebrygge på tomten, vil det gis en mer hensiktsmessig utnyttelse av tomtens potensial for sjørelaterte aktiviteter. Dette vil gi bedre tilrettelegging for båtliv og rekreasjon, samtidig som det vil unngå de praktiske og økonomiske utfordringene ved å forsøke å etablere en fritidsbolig på en altfor liten tomt.
2. **Positiv utvikling for lokalsamfunnet:** Tiltaket vil bidra til å styrke lokalsamfunnet, særlig ved å øke tilgangen til sjørelaterte aktiviteter. Økt aktivitet i sjøen og rundt båtplasser kan skape positive ringvirkninger for lokalt næringsliv, som marinaer, båtopplag og relaterte fritidsaktiviteter.
3. **Fremme av bærekraftig sjøbruk:** Tomten ligger i et område som naturlig tilrettelegger for sjørelaterte aktiviteter, og ved å etablere en nøstetomt med tilhørende fasiliteter vil det ikke være behov for å endre landskap eller infrastruktur på en negativ måte. Dette gir en bærekraftig løsning som samtidig respekterer de eksisterende forholdene i området.»

Klagegrunnar

Klaga er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

1. Naustet bør kunna byggjast då dette var føresetnaden då tomta vart frådelt
2. Terrengtilpassinga er gjord mest mogleg skånsamt for naboar
3. Berre denne tomta som ikkje er utbygd – alle nabotomter er utbygde og det er difor ikkje naudsynt med reguleringsplan
4. Flytebyggja er naudsynt fordi det er langgrunt.
5. Naboane har og flytebyggje og det må difor likebehandlast

Klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

KOMMUNENS VURDERING I KLAGEOMGANGEN

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

«Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det søkjast om dispensasjon i frå:

1. Arealføremål fritidsbustad
2. Arealføremål bruk og vern av sjø
3. Føresegn 1.6.2 i kommunedelplan vedkomande byggjegrænse mot sjø
4. Føresegn 1.2.1 i kommunedelplan vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan

Om synet bak fastsetting av arealføremål er å sikre heilskapleg arealutvikling der ein konkret har tatt stilling til kva tiltak området kan opnast opp for. Vidare skal eit arealføremål sikre føreseielegheit for både tomtar inna området men også generelt.

Byggjegrænse mot sjø skal sikre at sjøområda vert i så stor grad som mogeleg open og tilgjengeleg for ålmenta. Det er eit nasjonalt mål å begrense nedbygging og privatisering av desse områda som viktig nasjonale tilgjengelege områder.

Krav til utarbeiding av reguleringsplan skal sikre at eit området vert utbygga på ei god og føreseieleg måte, både for det aktuelle området men også for tilgrensande areal.

Vi har i vår vurdering lagt vekt på at de tiltaka ein no søker dispensasjon i frå alle er styringsverktøy for å sikre ei heilskapleg og føreseieleg utvikling. Arealføremål Bruk og vern av sjø opnar som utgangspunkt ikkje opp mot tiltak i sjøområda, når det samstundes er arealføremål fritidsbustad på land er det vår forståing av kommuneplan at det ikkje var tiltenkt med naust og flytebyggje i dette området. I området generelt vil dette vere aktuelt for mange eigedomar, det er difor veldig uheldig å opne opp for dette gjennom enkelt dispensasjonar framfor ei reguleringsplan.

Administrasjonen meiner at det her er trong for ei reguleringsplan for å sikre god forvaltning av strandsona, og at det gjennom ei planprosess kan vurderast i kva grad ein kan tillate tiltak i strandsona her.

Det er administrasjonen sin vurdering at omsynet det vert søkt dispensasjon i frå vert vesentleg sett til sides, og det vil difor ikkje vere aktuelt å vurdere fordelar og ulempar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og bruk og vern av sjø, byggjegrænse mot sjø og krav til utarbeiding av reguleringsplan ikkje er oppfylt.»

Vurderingar av moment i klagen

Kommuneplanen er hovuddokument når det gjeld styring av arealbruk i ein kommune. Sjølv om ein eigedom på et tidlegare tidspunkt var tenkt brukt til noko anna, bind ikkje dette framtidig disponering av areala gjennom politiske prosessar knytt til arealplanlegginga. Korvidt ein skal få løyve til å byggje må difor i alle høve vurderast etter gjeldande plangrunnlag.

Dersom ein legg opp til godkjenning av naust i området, vil dette danne presedensverknader der og andre vil kunne påkalla seg tilsvarande dispensasjonar. Dette er ein uheldig utvikling som bør gjerast gjennom planarbeid og ikkje enkeltstående byggjesaker.

Klager syner til prinsipp for lik handsaming av saker. Administrasjonen presiserer at desse saken ikkje er faktisk like. Nabotomta gbnr. 336/85 fekk i sak 2020/29007 løyve til flytebyggje til eksisterande kai. Tomta har ikkje naust. Dersom utvalet vel å snu i saka, bør ein vurderast om det er mogleg med delvis omgjerding, der ein gjer løyve til flytebyggje med tilhøyrande slipp.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysingar 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

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

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.

Nytta lovverk

- 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 Søknad om dispensasjon - gbnr. 336/68
- 2 Situasjon_utomhus rev. 08.01.2025_1
- 3 Fasader
- 4 Planer
- 5 Snitt
- 6 Følgeskriv
- 7 Kommentarer til nabomerknader
- 8 Svar på nabovarsel_336_32_0
- 9 Svar på nabovarsel_336_1_0
- 10 Svar på nabovarsel_336_27_0
- 11 Svar på nabovarsel_336_27_0Vedlegg1
- 12 Svar på nabovarsel_336_85_0
- 13 Forhåndsuttale vedr - Søknad om utlegging av flytebrygge og bygging av kai - gnr-bnr 336-68, Riplevikvegen, Alver kommune
- 14 Uttale - dispensasjon - Alver 336_68 - naust - kai - flytebrygge.pdf
- 15 Avslag på søknad om dispensasjon og avslag på søknad om naust, kai, flytebrygge og slipp - gbnr. 336/68
- 16 Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om nast rev 1.docx
- 17 Forventningsavklaring i forhold til byggesøknad gbnr 336/68
- 18 Forventningsavklaring i forhold til byggesøknad gbnr 336.docx