



Arkivsaknr: 2025/7481-14
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på vedtak - 487/17 - Sæbøvågen 54 - påbygg på eksisterende kai

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar, på avslag på dispensasjon datert 17.11.2025, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 for oppføring av kai med storleik 4,5 meters lengde, og 1-1,5 meters bredde. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av vurderinga i denne saka.»

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr.

Påklaga vedtak	Avslag på dispensasjon, datert
Tiltak:	Dispensasjon i frå byggegrense mot sjø
Søknadstype:	Dispensasjon frå pbl. § 1-8
Eigedom:	Gbnr. 487/17
Adresse:	Sæbøvågen 54, 5938 Sæbøvågen
Tiltakshavar:	Anne Karin Liland Mjelstad
Klagar:	Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurdere om ein skal gi tiltakshavar dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i samband med oppføring av eit påbygg på eksisterande kai.

Dersom APM vel å snu, må ein og ta stilling til søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og friluftsområde sjø. Desse dispensasjonane kom inn i klageomgangen, men må seies å gjelde same høve som er påklaga og det er difor naturleg å ta stilling til alt samla. Administrasjonen har ikkje tatt stilling til desse søknadane.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

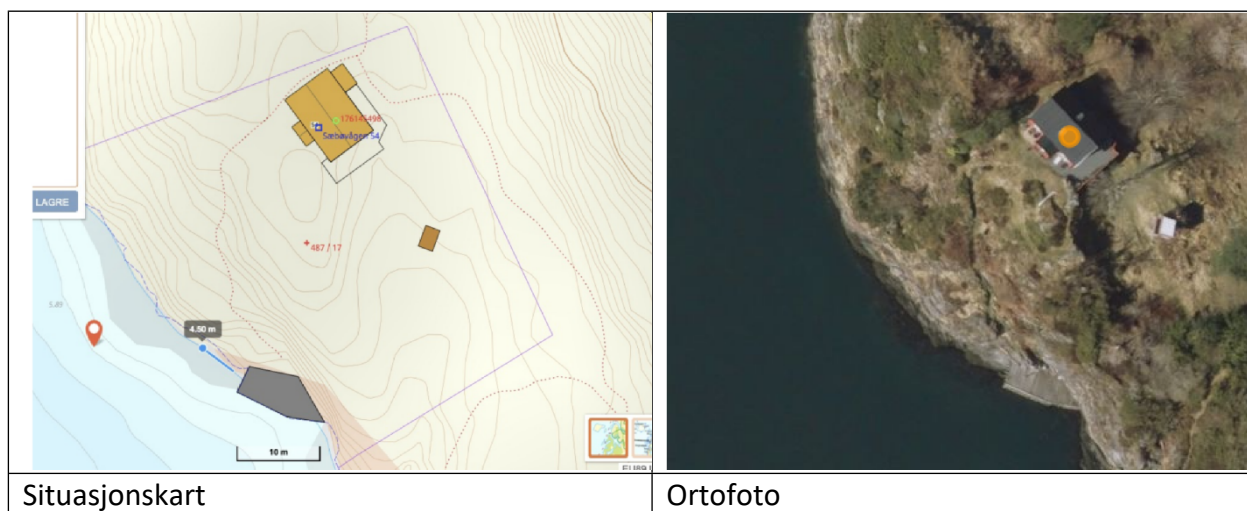
Vedtak i saka ble sendt ut 17.10.25. Klagen er mottatt 07.11.25 og såleis innan klagefristen. Klagar er tiltakshavar og har difor rettsleg klageinteresse i saka.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Radøy delrevisjon 2018 plan id nr. 12602013000200 sin arealdel er definert som LNFR- føremål.

Kart og foto



Uttale frå andre mynde

Saka har vore til uttale hos Statsforvaltaren som rår i frå å gi dispensasjon:

«Etter det vi kan sjå er det naudsynt med dispensasjon frå LNF-formål på land og frå byggeforbodet i strandsona i plan og bygningslova (pbl.) § 1-8. Tiltaket ser også ut til å gå ut i sjøen, som har formål friluftsområde.

Statsforvaltaren si vurdering

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 fyrste ledd. Strandsone 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).

Tiltaket skal plasserast på berg i tilknytning til eksisterande kai. Tiltaket vil utvide bygd areal langs sjøkanten, og med dette påverke landskap. Tiltaket vil i nokon grad også auke privatiseringa i området, men etter det vi kan sjå på kart er dette område i dag bratt og lite tilgjengeleg frå land i dag. Auka privatisering vil i hovudsak påverke dei som nyttar sjøen. Vi vurderer det som uheldig for strandsoneverdiane å utvide bygd areal i denne saka.

Slik vi forstår det er sjøen tilkomst til fritidsbustad, som ikkje har veg fram til hytten. Vi vurderer det i utgangspunktet som at hytten i dag har tilkomst med eksisterande kai, sjølv om vi har forståing for at det er eit ønske om ein tryggare tilkomst.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Vi søker om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 for å etablere et mindre påbygg på eksisterende kai i 100-metersbeltet langs sjø. Formålet med tiltaket er å sikre tryggere og mer funksjonell adkomst til hytte uten bilvei.

Tiltaket består av et nedsenket platå på ca. 4,5 meters lengde og 1–1,5 meters bredde, samt en enkel overgang/trapp fra eksisterende kai. Platået skal gjøre ilandstigning tryggere for både eldre, barn og ved transport av tunge gjenstander. Det er spesielt viktig med tanke på sikkerhet, da dagens høydeforskjell mellom båt og kai medfører fare for fall og uhell. Plassering av nytt platå er tegnet inn med blå strek i vedlagt bilde fra Norgeskart.

Tiltaket vurderes å ha begrenset omfang og minimal negativ påvirkning på natur, miljø eller allmenn ferdsel, og er kun ment for privat bruk knyttet til eksisterende bebyggelse.

Vi anmoder derfor om dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, med bakgrunn i særlige grunner knyttet til sikkerhet og adkomst.»

Klagegrunnar

Klagar gjer i hovudsak gjeldande:

1. Tiltaket gjeld eit lite nedsenka platå på ca. 4,5 m lengd og 1–1,5 m breidde, som skal knytast til eksisterande kai. Hytten har ingen vegsamband, og sjøen er difor brukt som tilkomst når større gjenstandar og mykje bagasje skal fraktast til/frå eigedomen.

Kaien er difor naudsynt for normal bruk av eigedomen, under dette for trygg av- og påstiging og dessutan handtering av bagasje og utstyr.

2. Tiltaket inneber ei minimal utviding av eit allereie etablert anlegg og medfører inga ytterlegare privatisering av strandsona.
3. Tiltaket hindrar ikkje ålmen ferdsle
4. Vurderinga til kommunen fokuserer på friluftsområde i sjø, men området er i dag ikkje mogleg å ferdest i på grunn av terreng og eksisterande konstruksjon. Ein nedsenka kai vil i praksis forbetra moglegheita for ferdsle og sikker tilkome — òg for andre.

Fordelane er klart større enn ulempene:

- Trygg og forsvarleg tilkomst til eigedom utan vegsamband
- Tryggleik ved på- og avstiging for born, eldre og ved transport av utstyr
- Tiltaket er lite, visuelt skånsamt og utan miljøkonsekvensar
- Ingen negative verknader for friluftsliv eller naturverdiar

KOMMUNEN SI VURDERING I KLAGEOMGANGEN

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

«Generelt om dispensasjon

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.

Vurdering av omsynet

Det er søkt dispensasjon frå pbl § 1-8 for etablering av kai på gbnr 487/17.

Det er oppført fritidsbustad på eigdommen som har tilkomst frå sjø.

Byggjegrense mot sjø og vassdrag gjeld for eitkvart tiltak etter pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendring og frådeling av festetomt, jf. Kp føresegn 2.7.

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

Det er i denne saka søkt dispensasjon for etablering av kai/ nedsenka nivå ved eksisterande kai, med 4,5 meters lengde, og 1-1,5 meters bredde. Tiltaket er å forstå som ei utviding av eksisterande kai, for å gjere åtkomst til eigdommen frå sjø tryggare og enklare.

Eigedommens område med eksisterande kai er allereie privatisert, og kommunens vurdering er at omsyn bak byggjegrense mot sjø på førehand er råka.

Ved etablering av tiltak slik omsøkt, er det fyrst og fremst omsynet til friluftsområdet i sjø som vert ytterlegare råka.

Vi viser til kommuneplanens føresegn 3.5.8:

3.5.8 Friluftsområde i sjø (FRS)

Føremålet er friluftsområde i sjø.

Ålmenn bruk og friluftsliv har prioritet i området.

I friluftsområdet i sjø kan det ikkje etablerast tiltak, jf. pbl. § 11-11 nr 3. Unntak gjeld for universelt utforma badeplass/badebrygge og tilsvarande almennyttige tiltak som ikkje kjem i konflikt med friluftsføremålet eller strandsoneverdiene.

I friluftsområdet i sjø vert det berre opna for almennyttige tiltak som ikkje kjem i konflikt med friluftsføremålet eller strandsoneverdiene, jf. Kp føresegn 3.5.8.

Kommunen har etter ei samla og konkret vurdering, særleg sett i samanheng med tilgrensande føremålsområde i sjø, kome til at det ikkje er hensiktsmessig å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, pbl § 1-8, for berre ein mindre del av tiltaket.

Ved etablering vil tiltaket vere i direkte konflikt med planens friluftsføremål i sjø.

I denne saka freistar kommunen til å rå tiltakshavar til heller å gjere tiltak på eksisterande kai, slik at åtkomst frå sjø vert enklare, i staden for å utvida eksisterande kaianlegg som krev 3 innvilga dispensasjonar.

Søknaden er elles vurdert som mangelfull. Det er søkt dispensasjon frå pbl § 1-8, men tiltaket krev søknad om ytterlegare to dispensasjonar.

Søknaden vart sendt på høyring til Statsforvaltar den 10.07.2025, og det er ved brev datert 19.08.2025 mellom anna gjort tiltakshavar merksam på at tiltaket og krev dispensasjon frå LNF-føremålet, samt arealføremål friluftsområde i sjø, jf. uttale frå Statsforvaltar.

Svarfrist på mangelbrevet var den 30.09.2025. Vi kan per i dag ikkje sjå at det ligg føre søknad om dispensasjon frå LNF,- og friluftsføremål i sjø.

Det er av den grunn ikkje gjort ein fullstendig vurdering av alle dispensasjonar som nemnt, men omstende er likevel tatt i betraktning ved handsaming av søknaden.

Vurderingar av moment i klagen

Administrasjonen har vurdert klagemomenta, men kan ikkje sjå at det er manglar ved vurderinga som tilseier at ein skal gjere om på vedtaket. Det er ikkje slik at ein nektar klagar å oppnå ytterlegare tryggleik ved å avslå tiltaket slik det er søkt om, då det er fullt mogleg å oppnå ynskjeleg resultat ved å nytte eksisterande bygd areal, til dømes ved å senke deler av kaifronten. Strandsoneverdiane må difor vege tyngre i dette høvet.

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.

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. forvaltningslova § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom fram 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 handsamast når det ligg føre særlege grunnar eller klagar ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslova §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeve, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen sitt utløp, jf. forvaltningslova §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva ein ønsker endra og vere underteikna av klagar eller fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslova § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsett iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsett iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovas § 42.
- Med visse unntak har partane rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslovas § 11.

- Kommunen vil kunne gje naudsynt rettleiing for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen si frist for å førebu 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 klagesaka, er det høve til å krevje dekking av naudsynte og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annan juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovas § 36.
- Søksmål om gyldigheita av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin moglegheit 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 forsømming frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningslova § 27 b.

