



Giske kommune  
Rådhuset, Valderhaug 4  
6050 VALDERØY

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Erlend Koch Jacobsen,

## Vedtak i klagesak - Giske - klage byggesak - 188/131 - Ytterlandsvika - Naust

**Statsforvaltaren i Møre og Romsdal stadfestar Giske kommune sitt avslag på søknad om dispensasjon og løyve til bygging av naust på Gnr. 188 Bnr. 131. Klagaren har ikkje fått medhald.**

### Saksgang

Vi viser til Giske kommune si oversending av klagesak den 19.12.2022. Vi ber om orsaking for lang sakshandsamingstid.

Saka har ei lengre forhistorie. Statsforvaltaren har i 2020 og 2021 oppheva Giske kommune sine løyve til oppføring av 6 naust grunna sakshandsamingsfeil. Saka gjeld i dag same søknad som saka i 2021, men har sidan sist vore på høyring hos statlege og regionale sektormynde.

Proess AS søkte 13. august 2019 om løyve til oppføring av naust i på Gnr 188 Bnr 131. Kommunen gav løyve den 13. mars 2020 (administrativt vedtak TU-007/20) som vart klaga på. Kлага vart handsama i teknisk utval 04. juni 2020 (vedtaksnr. TU-028/20) og Statsforvaltaren fekk tilsendt saka 07. juli 2020. Vi oppheva løyvet den 30. september 2020 grunna fleire manglar ved kommunen sitt vedtak.

Den 28. oktober 2020 fekk kommunen ny søknad til handsaming. Denne vart innvilga av teknisk utval den 06. april 2021 (saksnr. FTU-007/21 og FTU-034/21) og klaga på dagen etterpå. Kommunen handsama klaga i teknisk utval den 03. juni 2021 (vedtaksnr. TU-031/21) og sendte saka til Statsforvaltaren for klagesakshandsaming 03. juni 2021. Statsforvaltaren oppheva løyvet den 09. september 2021 fordi saka ikkje hadde vore på høyring hos sektormynde.

Giske kommune sendte saka på høyring 01. februar 2022. Møre og Romsdal fylkeskommune sendte inn fråsegn i saka 1. mars 2022. Statsforvaltaren i Møre og Romsdal utalte den 21. februar 2022 at dei rådde kommunen frå å godkjenne søknaden. Fiskeridirektoratet hadde ikkje merknadar til søknaden.



Giske kommune av slo søknaden i møte i teknisk utval 29. september 2022 (vedtaksnr. 036/22). Kommunen si vurdering var at vilkåra for dispensasjon ikkje var oppfylt, og at søkaren burde regulere.

Advokat Per Magnus Falnes klagar på vegner av tiltakshavarane på avslaget i brev 24. oktober 2022. Klagarane meiner kommunen har gitt feil rettleiing og gjort feil i sakshandsaminga. Dei viser òg til at det er meningslaust å krevje regulering av eit prosjekt som står ferdig. Dei gjer også greie for ein lang sakshistorikk som går tilbake til 2013.

Kommunen behandla klagar og heldt fast ved sitt vedtak om avslag i møte i teknisk utval den 15.12.2022, TU-sak 055/22. Dei sendte saka over til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd, sjå plan og bygningsloven (pbl) § 1-9.

Statsforvaltaren var på synfaring på staden 10. mai 2023. Her møtte Leif Kristian Skjong, Stian Skjong og Espen Skjong som representantar for tiltakshavar. Oddbjørg Kvangarsnes møtte som representant frå kommunen. Tiltakshavaren leverte ein perm med oversikt over saksgangen og saksdokumenta på synfaringa. Dei viste til at det ligg dokument i perm som ikkje var ein del av oversendinga frå Giske kommune til Statsforvaltaren.

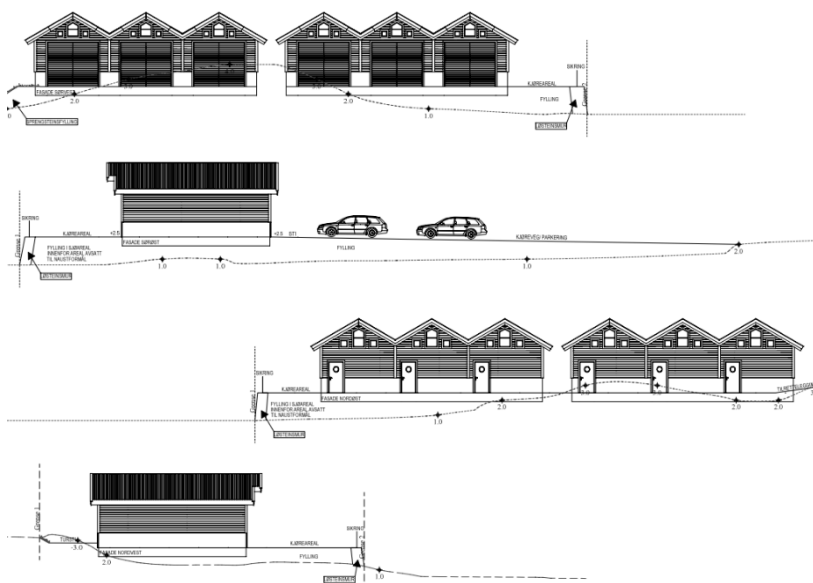
### Statsforvaltaren si rolle

Klagar er sendt inn innfor klagefristen, og Statsforvaltaren kan behandle saka. Statsforvaltaren kan prøve alle sider av saka. Vi kan òg ta opp tilhøve som ikkje er nemnt i klagen dersom vi finn grunn til det. Dersom vi gir klagaren medhald kan vi endre vedtaket eller oppheve det, og sende det tilbake til kommunen for ny behandling, forvaltningsloven § 34.

### Saka gjeld

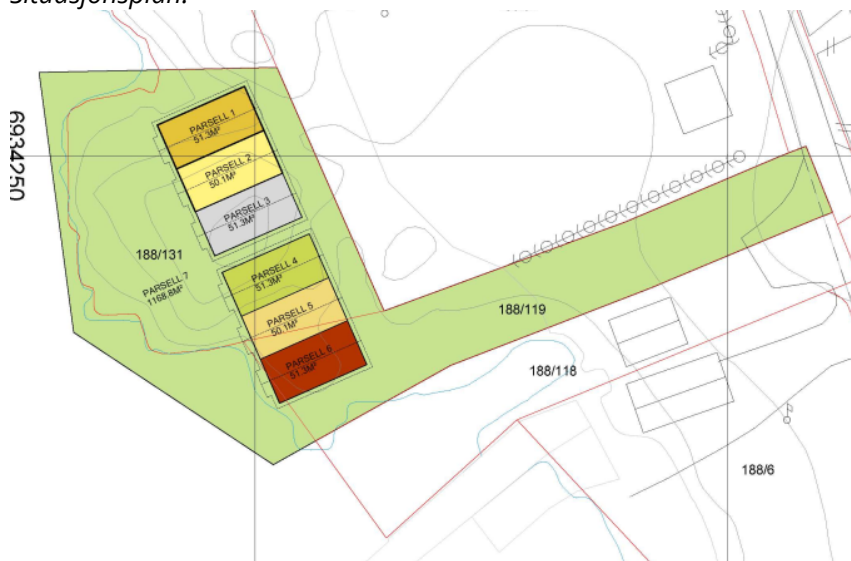
Søknaden gjeld løyve til bygging av 6 naust på Gnr. 188 Bnr. 131 i Giske kommune. I samband med nausta er det naudsynt med planering av terrenget og bygging av støttemur.

### Fasadeteikningar:





Situasjonsplan:



Utsnitt kommuneplan:



Utsnitt reguleringsplan:



Eigedomen høyrer inn under den gjeldande kommuneplanen for Giske kommune, vedteke 14.06.2018 (planID 1532\_2014010) og reguleringsplanen Skjong - Ytterland Del II og III, vedteke 28.06.1988 (planid 1532\_1988006). Planane er juridisk bindande dokument som gjennom kart og tilhørande føresegner skildrar korleis et avgrensa område kan byggast ut.

I kommuneplanen er eigedomen satt av til framtidig naustområde. I kommuneplanen § 2.2 står det at ingen reguleringsplan vert oppheva som følge av ny kommuneplan, men at kommuneplan gjeld framfor eldre reguleringsplan ved motstrid. Det står òg i § 2.3 at det ikkje kan setjast i gang tiltak i



område som er sett av til framtidig byggområde utan at det ligg føre reguleringsplan. I område kor det er krav om bebyggelsesplan etter plan- og bygningslova av 1985 er det krav om detaljplan eller områdeplan.

I reguleringsplanen er eigedomen regulert til naustområde. Det er gitt føresegner til planen som seier at området skal byggjast ut etter ei samla plan. Kommunen har tolka dette som at reguleringsplanen krev detaljregulering. Statsforvaltaren har ikkje avgjerande merknadar til dette.

Kommuneplanen har fastsett byggegrense langs sjøen som følgjer arealføremålet i plankartet. Det er derfor ikkje naudsynt med dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

Tiltaket ligg òg mindre enn 4 meter frå grensa til nabo eigedommen. Nabo har ikkje samtykket til plasseringa. Det er derfor naudsynt med dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for krav om avstand til nabogrense.

### Om dispensasjonsregelen

Kommunen kan gje dispensasjon dersom begge vilkåra i plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt:

- «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.*»
- «*Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*»

### Statsforvaltaren si vurdering

#### Krav om regulering

Statsforvaltaren vurderer først om det første vilkåret i § 19-2 er oppfylt.

Omsynet bak kravet om å utarbeide detaljreguleringsplan er å sikre at arealdisponeringa i det aktuelle området skjer på bakgrunn av ei heilskapleg vurdering. Ein reguleringsplanprosess vil leggje til rette for offentlegheit, samråd og medverknad og sikre ei brei opplysning av saken. Ein reguleringsplan vil kunne avklare ei rekke sentrale forhold som vil vere avgjerande for korleis området kan byggjast ut, og dermed sikre styring med arealbruken. I denne saka er det særleg det å sikre ein heilskapleg plan for korleis ein nyttar området som står sentralt.

I den eldre reguleringsplanen var naustområdet denne saka gjeld del av eit større naustområde som strekk seg sørover. Då dei vedtok den gjeldande kommuneplanen, tok kommunen på ny stilling til korleis det aktuelle området bør utnyttast. I kommuneplanen er det sørlege området no sett av til småbåthamn. Naustområdet er avgrensa til eigedommen der det no er søkt om oppføring av naust.

Utbygginga som no er søkt godkjent omfattar heile det området som er sett av til framtidig naustområde i kommuneplanen. Det er derfor ikkje det same behovet for å planlegge heile det eldre og større naustområdet samla. Dette taler for at omsyna bak reguleringsplankravet ikkje blir vesentleg sett til side.

Statsforvaltaren viser også til kommuneplanen sine føresegner for naustområde. Det er satt klare føringar for korleis naustområda skal utformast. Det er mellom anna satt reglar for storleik, takhøgde, utforming og plassering. Det òg satt byggegrense i reguleringsplankartet som samsvarer med formålsgrrensa mot sjøen. Kommunen har dermed allereie sett visse rammer for naustutbygging



generelt og utnyttinga av dette konkrete området. Dette talar igjen for at omsynet bak reguleringsplankravet ikkje blir vesentleg sett til side.

Det ligg likevel føre viktig forhold som talar for at området ikkje bør byggast ut før det er regulert nærare.

For det første var området var frå før prega av svaberg og av å vere ei urørt strandlinje i forkant av noko etablert utbygging. Som Statsforvaltaren skreiv i vår høyringsfråsegn 21.02.2022, er prosjektet lokalisert i eit sårbart strandsonelandskap der både tilkomst og naustetablering krev vesentleg terrenginngrep. Det opphavlege terrenget på knausen bør etter høyringsinstansens syn bevarast slik at området framleis kan brukast som eit naturområde. Også Møre og Romsdal fylkeskommune peikar på at den framlagte søknaden heilt opplagt vil ha uheldige landskapsmessige konsekvensar og dessutan verke inn på moglegheita for allmenn ferdsle i området.

Vidare har verken reguleringsplanen eller kommuneplanen fastsett grad av utnytting for området. Dette gjer at kommunen ikkje har rettsleg styringsgrunnlag for kor stor del av området som kan byggast ut, ut over kommuneplans naustføresegner. Kommunen har heller ikkje moglegheit til å styre graden av terrenginngrep i strandsona. Om dette viser vi igjen til Statsforvaltarens fråsegn om at prosjektet, slik det er søkt godkjent, verkar overdimensjonert. Tilkomsten bør etter deira syn etablerast som sti med fellesparkering langs vegen Ytterlandsvika.

Spørsmål om utbygging og påverknad på naboeigedomen er heller ikkje avklart. Plangrunnlaget set ikkje noko nærmare grense på kor nær naboeigedom ein vil tillate bygging av naust eller fyllingar. Dette er punkt som kan vere sentrale i korleis naustområdet vil opplevast for andre grunneigarar som grensar til utbyggingsområdet. Forholdet kjem òg på spissen ettersom det ikkje er mogleg å gjennomføre tiltaket slik det er søkt om utan at ein bryt avstandskravet i pbl. § 29-4.

På grunn av dette har vi konkludert med at omsynet bak føresegna blir vesentleg sett til side av ein dispensasjon frå plankravet. Det første vilkåret i § 19-2 for å gi dispensasjon er ikkje oppfylt.

I den vidare vurderinga av om fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene skal kommunen legge vekt på objektive fordeler og ulemper. Det er ikkje nok at det er eit fråvær av ulemper for at vilkåret skal vere oppfylt.

Klagarane har vist til at kommunen gjennom tidlegare sakshandsaming, inkludert sanitærløyve, har gitt dei ei forventning om at dei ville få løyve. Dei kan ikkje sjå at ei regulering i området vil tilføre saka nye moment, og peiker på at det er ein fordel at ein slipp å rive noko som allereie er bygd.

Statsforvaltaren peiker først på at kva forventning tiltakshavarane sitt med ikkje kan vektleggast i dispensasjonsvurderinga. Ein kan heller ikkje legge vekt på at klagarane har teke risikoen med å bygge i tråd med løyvet som har vore påklaga fleire gongar.

Fordelene ved dispensasjonen er, slik tiltakshavarane viser til, at ein får bygd ut naustområdet med naust som har gode kvalitetar ut frå ein moderne nauststandard. Utbygginga skjer i eit område kor kommunen har peika på at det er ønskeleg med naust.

Ulempa ved dispensasjonen er at prosjektet gjeld ei tett utbygging på ei lita tomt, utan at utviklinga er nærmare regulert. Utbygginga er avhengig av større terrengarbeid, og beveger seg tettare inn mot naboeigedomen enn kva reglane i plan- og bygningslova tillèt. Sjølv om kommunen allereie har nytta moglegheitene sine som planmynde gjennom kommuneplanen til å setje klare grenser for kva



ein kan tillate i naustområde, kan vi ikkje sjå at dei har opna for slik utbygging denne saka gjeld. Dette må reknast som ei klar ulempe.

På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene. Heller ikkje det andre vilkåret i plan- og bygningslova § 19-2 er dermed oppfylt.

#### **Plan- og bygningslova § 29-4**

Etter plan- og bygningslova § 29-4 skal byggverk ha ein avstand til nabogrensa på minst 4 meter dersom ikkje anna følgjer av kommune- eller reguleringsplan. Byggverk betyr etter føresegna alle typar tiltak som lova regulerer, enten det er bygningar, konstruksjonar eller andre anlegg.

Ved vurderinga av om det kan gis dispensasjon frå avstandskravet i § 29-4 må ein sjå til at lovgivaren allereie har fortatt ei avveging av dei motstridande interessene som føresegna regulerer. Det gjeld tiltakshavaren sitt ønskje om meir plass og utnytting av sin eigedom, og naboen sitt ønskje om utsikt, lys og rom. Forvaltninga bør difor vere varsam med å dispensere frå denne føresegna.

Det vil ikkje vere tilstrekkeleg til å gje dispensasjon at ulempene for naboen er beskjedne. Tiltakshavaren må kunne påvise relevante fordelar ved ein dispensasjon. Ein slik fordel må vere tilstrekkeleg spesifisert og klart angitt, og den må ligge innanfor dei rammene plan- og bygningslova sett. Det vil vidare vere eit moment i vurderinga om tiltakshavar sitt behov kan oppfyllest utan at tiltaket kjem i strid med 4-meterskravet. Som utgangspunkt bør til dømes vedlikehaldsarbeid kunne gjerast frå sin eigen eigedom.

I denne saka er det mur og fylling mot naboeigedomane som er problematisk, og særleg mot eigedomen i sør. Dispensasjonssøknaden gjeld plassering av ein mur og fylling på opp til om lag to meter heilt inn mot nabogrensa. Muren startar lågast i aust langs vegen, før han blir gradvis høgare utover i sjøen mot vest. Muren er ein tilnærma vertikal natursteinsmur. Det er sett stabbesteinar på toppen av muren for å markere kanten.

Viss kommunen gjev løyve til oppføring av muren fører dette med seg at tiltakshavaren er avhengig av naboeigedomen for å gjere vedlikehald på sitt naust. Avstandskravet i plan- og bygningsloven er vedteke akkurat for å beskytte naboeigedomane mot slike ulemper som følgjer av tiltak på tilgrensande eigedomar. Dette talar for at omsyna bak avstandskravet blir vesentleg sett til side av ei dispensasjon.

I tillegg vil muren, særleg lengst ute, opplevast svært høg for brukarane av naboeigedomen. Dette er òg i strid med føremålet bak avstandskravet som skal sikre lys og luft mellom eigedomane.

På bakgrunn av dette har vi konkludert med at omsyna bak avstandskravet blir vesentleg sett til side av dispensasjonen.

Det første vilkåret i § 19-2 for å gi dispensasjon er ikkje oppfylt. Vi har likevel enkelte merknadar til vurderinga av det andre vilkåret.

Søkaren har vist til at det er ein fordel ved muren at ein får betre tilkomst til nausta ved å bygge muren. Vi har vore på synfaring på staden, og legg til grunn at det ikkje vil vere mogleg å nå båtslippen frå vegen slik han er søkt om utan at ein òg bygger muren. Muren er med andre ord naudsynt for at tiltakshavar skal kunne bruke naustområdet slik det er ønska og bygd.



Sjølv om plasseringa av muren gir tiltakshavar ein ønskeleg utnytting av nausteigedomen, så fører han og med seg klare ulemper for naboeigedomen. Særleg det at ein er avhengig av tilgang på naboeigedomen for vedlikehald av muren må reknast som ei klar ulempe. I tillegg viser vi igjen til vurderinga vår over om at muren utgjør eit stort terrenginngrep i det elles sårbare strandsonelandskapet. Vi kan derfor ikkje sjå at fordelane ved å gi dispensasjon frå avstandskravet er klart større enn ulempene.

### **Kommunen sitt rom for skjønn**

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2 at kommunen «kan» gi dispensasjon. Sjølv om dei rettslege vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt, så er det ikkje eit rettskrav å få dispensasjon. Det er då opp til kommunen sitt frie skjøn å vurdere om dei skal godkjenne søknaden.

Dersom kommunen avslår søknaden etter «kan»-vurderinga, må avslaget bygge på saklege og relevante omsyn. Det er ikkje tillat med vilkårleg eller usakleg forskjellshandsaming. Viss avgjerda til kommunen ligg innafor disse rammene, skal Statsforvaltaren vere forsiktig med å overprøve avgjerda. Sjå forvaltningslova § 34.

Giske kommune har vist til at det er gitt klare signal frå statlege og regionale mynde om at utviklinga av området skjer etter ein reguleringsprosess.

Kommunen har ikkje vist til om grunngevinga er knytt til vurderinga av dei rettslege vilkåra etter § 19-2, eller om grunngevinga er knytt til «kan»-vurderinga. Vi gjer kommunen merksam på at ein etter forvaltningslova § 25 må vise til reglane som vedtaket byggjer på, i tillegg til kva omsyn som har vore styrande for vedtaket.

Dersom Giske kommune ønskjer å leggje til seg ein praksis der ein ikkje godkjenner dispensasjonar frå plankrav der sektormynda har peikt på at det er naudsynt med regulering, så kan dette vere eit relevant og sakleg omsyn i vurderinga.

### **Statsforvaltaren sitt vedtak**

Statsforvaltaren stadfestar Giske kommune sitt vedtak om å avslå søknad om dispensasjon og løyve for oppføring av naust den 29. september 2022, sak nr. 036/22.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, sjå forvaltningslova § 28.

Partane har fått kopi av dette brevet, og er dermed orientert om vedtaket.

Med helsing

Andreas Welle Rusten (e.f.)  
fagleiar

Erlend Koch Jacobsen  
rådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



**Kopi til:**

**Martin Brune Pedersen  
Vidar Skjong  
Kjartan Leif Skjong  
PROESS AS**

**Ytterlandsvika 22  
Leitagarden 11  
Skarteigane 18  
Brusdalsvegen 20**

**6050 VALDERØYA  
6050 VALDERØYA  
6050 Valderøya  
6011 ÅLESUND**