

# BOKN KOMMUNE

## Forvaltningsstyre

### Innkalling

**Møtedato:** 25.10.2017  
**Møtestad:** Boknatun  
**Møtetid:** Kl. 19:00

Den som har lovleg forfall, eller er ugild i nokon av sakene, må melda frå så snart råd er, tlf. 52 75 25 00, slik at varamedlem kan bli innkalla. Varamedlemer møter etter nærare innkalling.

Dokument som ikkje er tilsende, kan du få kopi av på Boknatun. Dokument som ikkje er offentlege, vil bli utleverte i møtet. Dersom medlemene på førehand ønskjer å gjere seg kjent med innhaldet i desse dokumenta, er dei tilgjengelege på rådhuset.

**Bokn kommune**

20. oktober 2017

Emilie Moi Eikje  
leiar

---

Kåre Bua

## Sakliste

<b>Sak nr.</b>	<b>Saktittel</b>
039/17	Godkjenning av innkalling
040/17	Godkjenning av møteprotokoll
041/17	GNR.16 BNR.3-MAKEBYTTE AV KAI - ARE.-SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV VEG OG KAI
042/17	Gnr. 20 bnr. 32 - Jone Tunglund - ulovleg oppført badebrygge - søknad om dispensasjon
043/17	Samlesak for delegerte saker
120/17	Gnr. 3 bnr. 4 - Rune Øvrebø - einebustad m/garasje - løyve til å setje arbeidet i gong
121/17	Gnr. 9 bnr. 99 og 131 - Bokn kommune - tilbygg og ombygging av Bokn sjukestove med trygdebustader- løyve til å setje deler av arbeidet i gong
122/17	Gnr. 16 bnr. 9 - Telia Norge AS - mobilmast - søknad om å setje arbeidet i gong
123/17	Gnr. 9 bnr. 1 - Erling Sæbø - reiskapshus/garasje - retta teikning
124/17	Gnr. 11 bnr. 23 - Ivar Ekornrud - deling av eigedom - dispensasjon frå krav om reguleringsplan og bygge- og deleforbodet i 100- metersbeltet mot sjøen
044/17	Samlesak for referatsaker

# BOKN KOMMUNE

## Sakspapir

<b>Styre, utval, komite m.m.</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr</b>
Forvaltningsstyre	25.10.2017	039/17

<b>Saksansv. Gro Sørensen</b>	<b>Arkiv K1 - 033</b>	<b>Arkivsaknr 17/547</b>
-------------------------------	-----------------------	--------------------------

### Godkjenning av innkalling

# BOKN KOMMUNE

## Sakspapir

Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr
Forvaltningsstyre	25.10.2017	040/17

Saksansv. Gro Sørensen	Arkiv K1 - 033	Arkivsaknr 17/547
------------------------	----------------	-------------------

### Godkjenning av møteprotokoll

**Vedlegg:**

Dok.nr

07.09.2017

Tittel på vedlegg

Møteprotokoll Forvaltningsstyre FV 06.09.2017

# BOKN KOMMUNE

## Sakspapir

<b>Styre, utval, komite m.m.</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr</b>
Forvaltningsstyre	25.10.2017	041/17

<b>Saksansv. Hans Faye</b>	<b>Arkiv GBR - 16/3</b>	<b>Arkivsaknr 09/36</b>
----------------------------	-------------------------	-------------------------

### **GNR.16 BNR.3-MAKEBYTTE AV KAI - ARE.-SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV VEG OG KAI**

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Forvaltningsstyret dispenserer fra arealdelen til kommuneplanen og PBL§1-8 for bygging av veg og kai i søndre del av strandsonen i bukta kalt «Bertastrand» på gnr.16 bnr.3 på følgende vilkår:

1. Kaidimensjonen skal være 8x3m ved seilingsdyp på 2,5m ved lavvann.Kaihøyde legges på ca.1,2m
2. Det skal tilrettelegges for ilandstigning fra kano/kaiakk
3. Alle anlegg skal være universielle.
4. Kai og veg i strandsonen skal plasseres i sjø. Vegskråning skal avsluttes med steinmur mot sjø.
5. Vegen skal avsluttes ved snuplass som skal anlegges i en naturlig terrengformasjon ca.10-20m øst for kaien.
6. Vegen skal bygges med 3m netto kjørbane og føres fram på sørsiden av eksisterende steingard fra nåværende gårdsveg. Steingarden skal beholdes og vegbredden langs steingarden skal tilpasses for å unngå mest mulig sprengning.
7. Strandsonen innerst i bukta skal tilrettelegges som badestrand.
8. Eksisterende overvannsledning som er avsluttet i strandsonen skal føres ut på tilfredsstillende dyp i forhold badevannskvalitet.
9. Veg og kaianlegg skal legges fram som søknad om tiltak med tilhørende detaljtegninger og godkjennes av forvaltningsstyret.
10. Avtale om kommunal veg og kai skal tinglyses med varig rett til allmenn bruk for ferdsel og friluftsliv
11. Alle tiltak skal være gjennomført før eksisterende kommunal kai og veg på gnr.16 bnr.3 før makebyttet formelt kan iverksettes.
12. Alle kostnader knyttet til gjennomføring av makebyttet skal belastes eier av gnr.16 bnr.3
13. Forvaltningsstyret sitt vedtak oversendes fylkesmannen for eventuell klagebehandling.

**Kva saka gjeld:**

**Bakgrunn for saka:**

**Tidligere behandling:**

Ingrid Are har tidligere søkt om dispensasjon fra PBL§1-8 for oppføring av kai med tilhørende atkomstveg i strandsonen i en våg(«Bertastranden») på nordsiden av søre Arsvågen.

Bakgrunnen for søknaden var en privatrettslig sak mellom Bokn kommune og Ingrid Are om

eiendomsretten til en kai som ligger til søre Arsvågen.

Retten besluttet at kaien tilhører Bokn kommune, men av hensyn til gårdsturismen og grønn omsorg som ble drevet på gården, ønsket grunneier å makebytte kaien med en tilsvarende ny kai et annet sted på eiendommen.

#### Saksutgreiing:

Resultatet av dispensasjonssøknaden var at fylkesmannen i Rogaland den 28.04.2010 påklaget Bokn kommune sitt vedtak om å dispensere for oppføring av kai m/tilhørende veg.

Fylkesmannen i Vest –Agder behandlet til slutt klagen og konkluderte med at vedtakene som var gjort av kommunen og fylkesmannen i Rogaland var fattet på feil grunnlag. (10.02.2011) Saken ble retunert uten en avgjørelse.

En alternativ plassering av kaien ble deretter lagt fram for fylkesmannen i Rogaland til forhånds vurdering, men ved brev av 14.06.2011 medeler fylkesmannen at de holder fast ved sine tidligere vurderinger/begrunnelse og klage.

Dispensasjonssøknaden ble ikke tatt opp igjen, men den privatrettslige saken mellom kommunen og Ingri Are om eiendomsretten til kaien, ble ført videre i lagmannsretten som også konkluderte med at kaien på gnr.16 bnr.3 er å betrakte som offentlig kai.

#### Ny søknad om dispensasjon

Ingrid Are har nå søkt om ny dispensasjon frå PBL§1-8 og kommuneplanen sin arealdel for oppføring av kai m/tilhørende atkomst på alternativ lokalitet på sørsiden av bukta som er kalt «Bertastrand». Se søknad av 6 juni 2017 ,situasjonskart og skisser som viser plassering av anlegg i terrenget. (vedlegg 1,2,)

Primært er følgende begrunnelse gitt for makebytte og ønske om ny plassering av offentlig kai:

***Dagens plassering av kai er svært problematisk. Den er plassert i hagen til eierne av gnr 16, bnr 3. Brukere av dagens kai vil oppleve at de går i hagen til grunneier og at de oppholder seg på privat grunn. Plasseringen vanskeliggjør fri bruk for kommunen som kommunal kai da offentlig bruk lett går i konflikt med privatlivets fred og næringsvirksomhet som drives på gården. Friluftsrådet har tilrettelagt med merkede turstier og parkeringsplasser i området. Dette er et attraktivt og mye benyttet friluftsområde og kaien ønskes blant annet å brukes som en del av det allerede tilrettelagte friluftsområdet. (Se vedlegg). Stadige utvidinger og vedtatte utbygginger av hyttefelt øker også presset på bruk av offentlig kai i området.***

#### Beskrivelse av tiltaket

Anlegget er beskrevet med en 8x3m bred kai m/tilhørende atkomstveg med 3m bredde . Vegen har utgangspunkt i eksisterende utmarksveg til beitemark og traseen er lagt videre til sjø langs sørsiden av en bestående steingard. Vegen kan bygges uten sprengning i terrenget. Langs strandsonen tenkes vegen lagt ut i sjø uten inngrep i terrenget bak. Mot sjø avsluttes vegen med steinmur. Snuplass for personbil tenkes lagt inn i en naturlig formasjon i terrenget. Litt sprengning må sannsynligvis gjøres her.

Bokn kommune har satt vilkår om at kaien skal ha tilsvarende bruksverdi som eksisterende kai. Det betyr at seilingsdypet på lavvann må være 2,5m. Foreløpig har en ikke datagrunnlag for en endelig plassering av kai. Utgangspunktet for plasseringen er at seilingsdypet sikres ved naturlig dybder/mudring. Dette for å begrense omfanget av tiltaket.

Det legges likevel til grunn at kaien med bakenforliggende areal bygges i sjø for å unngå sprengning i

landskapet bak. Se ellers vedlagte prinsippskisse. (vedlegg 2)  
Som del av tiltaket ser søker ellers for seg å tilrettelegge tilkomst for padlere. Strandlinja innerst i «Bertastrand» tenkes tilrettelagt for bading og eksisterende overvannsutløp i bukta skal føres ut på dypere vann. Alle anlegg skal bygges med universiell standard.

### Andre forhold som har betydning for dispensasjonen

Det framgår av søknaden at det er etablert statlig friluftsområde på eiendommen som forvaltes av Friluftsrådet Vest. Se vedlagte brev av 21.02.2017 fra Friluftsrådet. Her fremgår det at de av flere grunner støtter tiltaket om bygging av ny kai. (vedlegg3)

Søker har også fått tilsagn om RUP midler til bygging av kaianlegget. (Se vedlegg 4)

### Uttale til søknaden fra fylkesmannen og fylkesrådmannen

Søknaden om dispensasjon er forelagt fylkesmannen og fylkesrådmannen til uttale med kommunen sin redegjørelse av 22.06.2017 (Se vedlegg 4)

**Fylkesmannen** har gitt uttale ved brev av 25.07.2017 (se vedlegg5)

Fylkesmannen setter som vilkår for dispensasjonen at anlegget skal ha allmennyttig verdi for ferdsel og friluftsliv og tiltaket får begrenset påvirkning i landskapet. Videre må avtale om kommunal veg og veg tinglyses med varig rett til allmenn bruk for ferdsel og friluftsliv.

**Fylkesrådmannen v/kulturavdelingen** har ikke merknader til søknaden. (Se vedlegg6)

Heller ikke Stavanger maritime museum har merknader, men gjør oppmerksom på at dersom det oppdages kulturhistorisk materiale må arbeidene stanses og kulturmyndighetene skal varsles.

### Vurdering:

#### Rådmannen sin vurdering:

#### Planmessige forhold:

I henhold til kommuneplanen sin arealdel er tiltaket foreslått plassert innenfor LNFRområde og viktig landskapssone. Området er uregulert.

Spørsmålet er om tiltaket utløser krav om regulering etter PBL §12-1.

Vilkåret for plankrav er at tiltaket kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Etter rådmannen sin vurdering er omsøkte tiltak ikke av et slikt omfang at det må utarbeides reguleringsplan for å få avklart problemstillinger og satt vilkår til gjennomføring.

Tiltaket er dessuten så spesielt at en dispensasjonsavgjørelse ikke vil danne presedens i framtidige saker .

Grunnlaget for å kunne behandle saken som dispensasjon bør derfor være tilstede.

Dispensasjon skal vurderes på grunnlag av at hensynet som ligger bak byggeforbudet i strandsonen (§1-8) ikke blir vesentlig tilsidesatt og hvorvidt fordelene med å tillate tiltaket blir klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. (kap19)

Hensynet til allmenne interesser, tilgjengelighet, framkommelighet og landskapsverdier mener

rådmannen kan ivaretas med omsøkte tiltak.

Allmenne interesser blir bedre ivaretatt. Tiltaket gir bedre tilgjengelighet i strandsonen (vanskelig å ferdes der i dag pga toppografi) og landskapsverdiene blir ikke vesentlig berørt med gitte vilkår til utføring.

Fordelen med tiltaket vil være klart større enn ulempene. Søker får løst et driftsmessig problem på gården. Brukerne av kaien får et anlegg som ikke oppleves som privatisert og anlegget betraktes som positivt både i forhold til drift og bruk av det statlige friluftsområdet på eiendommen.

Ulempene i form av landskapsinngrep vurderes til å bli marginale.

#### Biologisk mangfold.

Det er ikke foretatt særskilte undersøkelser om tiltaket kan ha betydning for biologisk mangfold, men i følge kommunen sin egen biologisk mangfold registrering er det ikke registrert verdier i området og det framkommer heller ikke registreringer i »Temakart Rogaland»

#### Konklusjon og vilkår for dispensasjon:

På overnevnte grunnlag vil rådmannen anbefale at det blir gitt dispensasjon fra arealdelen til kommuneplanen og PBL§1-8 for bygging av veg og kai i søndre del av strandsonen i bukta kalt «Bertastrand» på følgende vilkår:

- Kaidimensjonen skal være 8x3m ved seilingsdyp på 2,5m ved lavvann.Kaihøyde legges på ca.1,2m
- Det skal tilrettelegges for ilandstigning fra kano/kaiakk
- Alle anlegg skal være universielle.
- Kai og veg i strandsonen skal plasseres i sjø. Vegskråning skal avsluttes med steinmur mot sjø.
- Veggen skal avsluttes ved snuplass som skal anlegges i en naturlig terrengformasjon ca.10-20 øst for kaien.
- Veggen skal bygges med 3m netto kjørbane og føres fram på sørsiden av eksisterende steingard fra nåværende gårdsveg. Steingarden skal beholdes og vegbredden langs steingarden skal tilpasses for å unngå mest mulig sprengning.
- Strandsonen innerst i bukta skal tilrettelegges som badestrand.
- Eksisterende overvannsledning som er avsluttet i strandsonen skal føres ut på tilfredsstillende dyp i forhold badevannskvalitet.
- Veg og kaianlegg skal legges fram som søknad om tiltak med tilhørende detaljtegninger og godkjennes av forvaltningsstyret.

#### Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon fra Ingrid Are
2. Situasjonsskart og bilder
3. Brev fra Friluftsrådet Vest
4. Tilsagn om RUP midler
5. Kommunen sin redegjørelse for søkanden- Oversending til fylkesmann og fylkeskommunen
6. Fylkesmannen sin uttale
7. Fylkesrådmannen sin uttale



Bokn kommune  
Teknisk etat

Are 06. juni 2017

Ingri Are  
Arsvegen 389  
5561 Bokn

## VEDLEGG TIL DISPENSASJONSSØKNAD OM BYGGING AV KAIANLEGG

Viser til tidligere søknad om dispensasjon. Dette er et vedlegg til søknaden med ny plassering og utdypende forklaring angående prosjektet.

Formålet vårt med denne dispensasjonssøknaden er å få godkjent og bygget kaianlegg med tilhørende vei og snuplass slik at det kan gjennomføres et makebytte med Bokn kommune med en kai som har kommunal status beliggende i vårt gårdstun. Det er kun gjennom et makebytte at det går an å ha en kai som skal ha offentlig bruk i vestre Arsvåg uten at offentlig bruk kommer i konflikt med privatlivets fred og privat næringsvirksomhet på stedet.

Undertegnede har den 19.04.2017 hatt befaring med teknisk sjef Kåre Bua og leder for miljøvernavdelingen Fylkesmannen, May Britt Jensen.

Bokn formannskap har våren 2016 vært på befaring i området hvor det ble lagt føringer for vilkår formannskapet setter for makebyttet. Formannskapet vil ha et tilsvarende kaianlegg som det eksisterende med kjørbare vei ned og plass til å snu på/ved kaien for et kjøretøy.

Bruk av anlegget:

Kai med vei og snuplass vil være et kommunalt anlegg. Brukere av kaien vil være lokale fastboende, hyttefolk, turister som leier hytter i området, båttureister, brukere av Friluftsrådets turområde og særlig brukere med kajakk og kano da det kan kjøres helt ned til kaien. I tillegg vil det tilrettelegges for tilkomst for personer med funksjonsnedsettelse.

Målet er at alle som ønsker å komme til sjøen med holmer og skjær skal ha enklere tilkomst og oppleve at det er tilrettelagt og innbyr til aktiv bruk av det flotte området som er klassifisert som et FINK område (område særlig egnet for friluftsliv, idrett, natur og kulturliv).

Beskrivelse av kaianlegget:

Største delen av veien ned til sjøen er allerede bygd i 2010. (120 meter). (Se kart) Det som gjenstår av vei er: 50-60 meter vei med 3 meters bredde som fortsetter i eksisterende vei strakt mot sjøen og følger langs steingarden. Steingarden kan dermed bevares og må kun rives ned 3-4 meter helt i enden for å få en åpning ned til sjøen. Deretter vil det legges en veg i sjø (20-30 meter) langs fjellsiden og fram til en kai som også bygges i sjø utenfor svaberget. Den vil plasseres på et punkt med tilfredsstillende seilingsdyp. (tilsvarende dyp som det er utenfor eksisterende kai) Det er mulig at mudring må utføres for at tiltaket kan bygges med kortest mulig vei.

Det vil legges fine blokker av naturstein som en mur langs siden slik at veien vil vises som en steinmur fra sjøsiden. Snuplassen vil ligge ved starten av kaien slik at det kan være mulig å kjøre helt ut til kaien. Selve snuplassen vil anlegges i en terrengformasjon bak en fjellknatt slik at den blir lite synlig og vil medføre minimalt med sprengning. Størrelse på snuplass vil være ca 80 m<sup>2</sup> (9x9 meter).

Størrelse på kai vil bli 8x3 meter. På enden av kaien vil det være tilrettelagt med trapper/helling for enkel tilkomst i kano/kajakk. Høyde på kaien ved normal vannstand vil være ca 1 meter, det er tilsvarende høyden på eksisterende kai.

Stranden vil bli tilrettelagt for bruk både for bading og brukere av kano og kajakk. Det vil ryddes for større steiner mot land slik at kano og kajakk kan føres helt opp på stranden. Et overvannsrør som i dag munner ut i strandsonen vil graves ned og ledes ut på større dyp slik at stranden vil være ren og innbydende om man enten vil bade, fiske fra kaien eller oppholde seg i båt.

Problemet med dagens plassering - hvorfor makebytte:

Dagens plassering av kai er svært problematisk. Den er plassert i hagen til eierne av gnr 16, bnr 3. Brukere av dagens kai vil oppleve at de går i hagen til grunneier og at de oppholder seg på privat grunn. Plasseringen vanskeliggjør fri bruk for kommunen som kommunal kai da offentlig bruk lett går i konflikt med privatlivets fred og næringsvirksomhet som drives på gården.

Friluftsrådet har tilrettelagt med merkede turstier og parkeringsplasser i området. Dette er et attraktivt og mye benyttet friluftsområde og kaien ønskes blant annet å brukes som en del av det allerede tilrettelagte friluftsområdet. (Se vedlegg). Stadige utvidinger og vedtatte utbygginger av hyttefelt øker også presset på bruk av offentlig kai i området.

Utdypende beskrivelse av kaiprojektet:

Det vil tilrettelegges for en bred gruppe av brukere. Tanken er at alle, også personer med funksjonsnedsettelse skal få tilgang og tilkomst til kaianlegget og det flotte sjøområdet. Her kan barn og voksne bruke stranden og kaien til friluftsmål, lokalbefolkning og hyttefolk kan lesse varer på og av, eller hente og bringe personer som skal videre til eller fra Arsvågen. Det vil være mulighet for å sjøsette båter fra kaien. Dette har både hyttefolk og lokalbefolkning i området behov for.

Stranden vil også bli tilrettelagt slik at brukere kan transportere kano eller kajakk helt ned med bil. Området rundt med masse små holmer og skjær er unikt å oppleve med kano eller kajakk, og det er allerede mange som benytter seg av dette, men det er per i dag ikke tilrettelagt for å kunne kjøre helt ned til stranden. Det er ikke behov for å opparbeide parkeringsplasser i området, kun snuplass. Friluftsrådets parkeringsplass noen hundre meter lenger unna kan benyttes også for brukere av kaiområdet. (Se vedlagt kart).

Friluftsrådet Vest har et område nord for kaiområdet som er tilrettelagt med skiltet tursti til Steinsvikene samt en merket tursti opp til Hognåsen som er et flott utsiktspunkt. (Se vedlegg). I det sikrede området ved Steinsvikene ligger kulturminner i form av ruiner av ca 30-40 fjøremannstuffer, noe som regionalt, men også nasjonalt er en meget stor ansamling av fjøremannstuffer på et avgrenset område.

Tilretteleggingen av turstiene og friluftsområdet genererer allerede mange besøkende, noe som øker presset på bruken av andre offentlige anlegg i området som kaien.

I området rundt er det flere større hyttefelt (Lauplandsvågen, Hognaland, Jøsang, Søndelandsstraumen, Loten, Trosnavåg) og flere planlegges nye eller utvidet i fremtiden. Dette genererer større press på bruken av offentlig kai.

Rogaland fylkeskommune har i 2017 innvilget økonomisk støtte (RUP midler) til dette tilretteleggingsprosjektet med kai. Søknaden til fylkeskommunen er vedlagt.

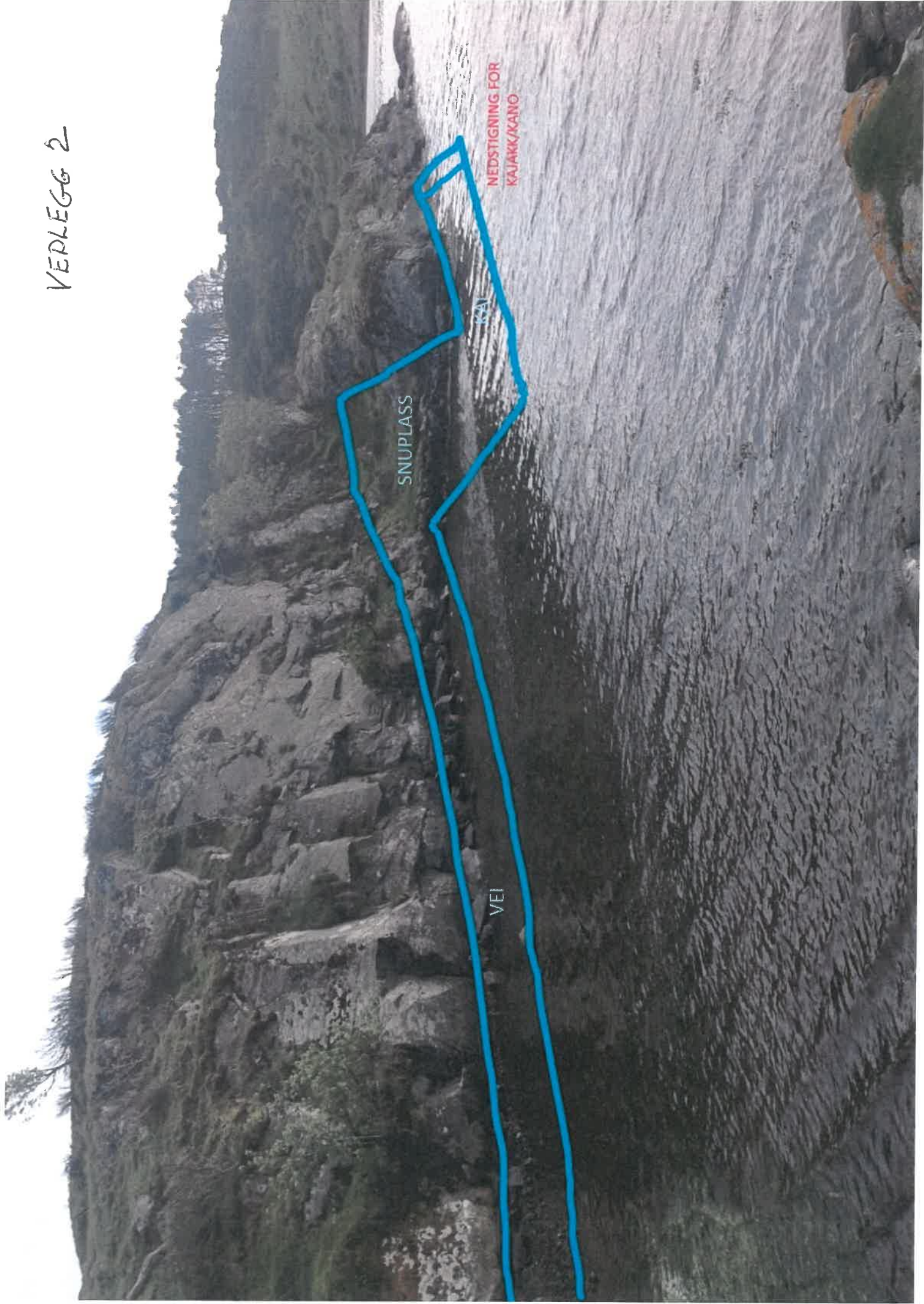
Vurdering av plasseringen:

Det har med fylkesmannen vært diskutert alternative plasseringer, plasseringen i denne søknaden er av Bokn kommune og grunneiere vurdert som den best gjennomførbare og minst inngripende:

- 1) Østre Arsvågen (der dagens ferjekai ligger): plassering av kai/bruk av kai i dette området er ikke noe alternativ, det er stor avstand mellom Vestre og Østre Arsvågen via sjøveien, og en strekning som ofte er værhard for småbåter. Vestre Arsvågen er en skjermet og attraktiv havn og det er her det er behov for en offentlig kai til den bruken som er beskrevet, ikke Østre Arsvågen.
- 2) bruk av ruin av kai: denne ruinen ligger på et område som har status som felles opplagsplass. Plassen eies av gnr 16, bnr 3, men de 4 andre gårdsbrukene på Are har bruksrett der. Det har tidligere vært forsøkt i jordskifteretten og også gjennom Bokn kommune å forhandle med de andre gårdsbrukene om å anlegge offentlig kai her, men 2 grunneier har sagt seg imot dette, og da er det ifølge jordskifteretten ikke mulig å gjennomføre.
- 3) området nord for felles opplagsplass: anlegging av kai her ville bety større inngrep i terrenget fordi en bergknaus må skytes vekk. I tillegg ville vei måtte gå gjennom felles opplagsplass, noe som muligens ikke er realiserbart om noen av de som har bruksrett også motsetter seg dette.
- 4) området sør for felles opplagsplass: her ligger en sjøhustomt som eies av gnr 16, bnr 4 og er dermed ikke aktuelt. Lenger inn i vika vil det bli for grundt for anlegging av en kai.
- 5) andre plasseringer i Vestre Arsvåg: det er ingen andre muligheter i vestre Arsvåg som kan være alternative plasseringer, lenger inn i vågen er det andre grunneiere og det ville vært vanskelig med tilkomst til området.

Ingri Are

VERLEGG 2



SNUPLASS

VEI

KAI

NEDSTIGNING FOR  
KAJAKK/KANO



VEDLEGG 2



SNUPLASS

KAI

BADEPLASS  
TILRETTELAGT INNSTIGING  
FOR KANU/KAJAKE

Vei



VEDLEGG 2



16/3

Dato: 08.06.2017

Målestokk: 1:2000

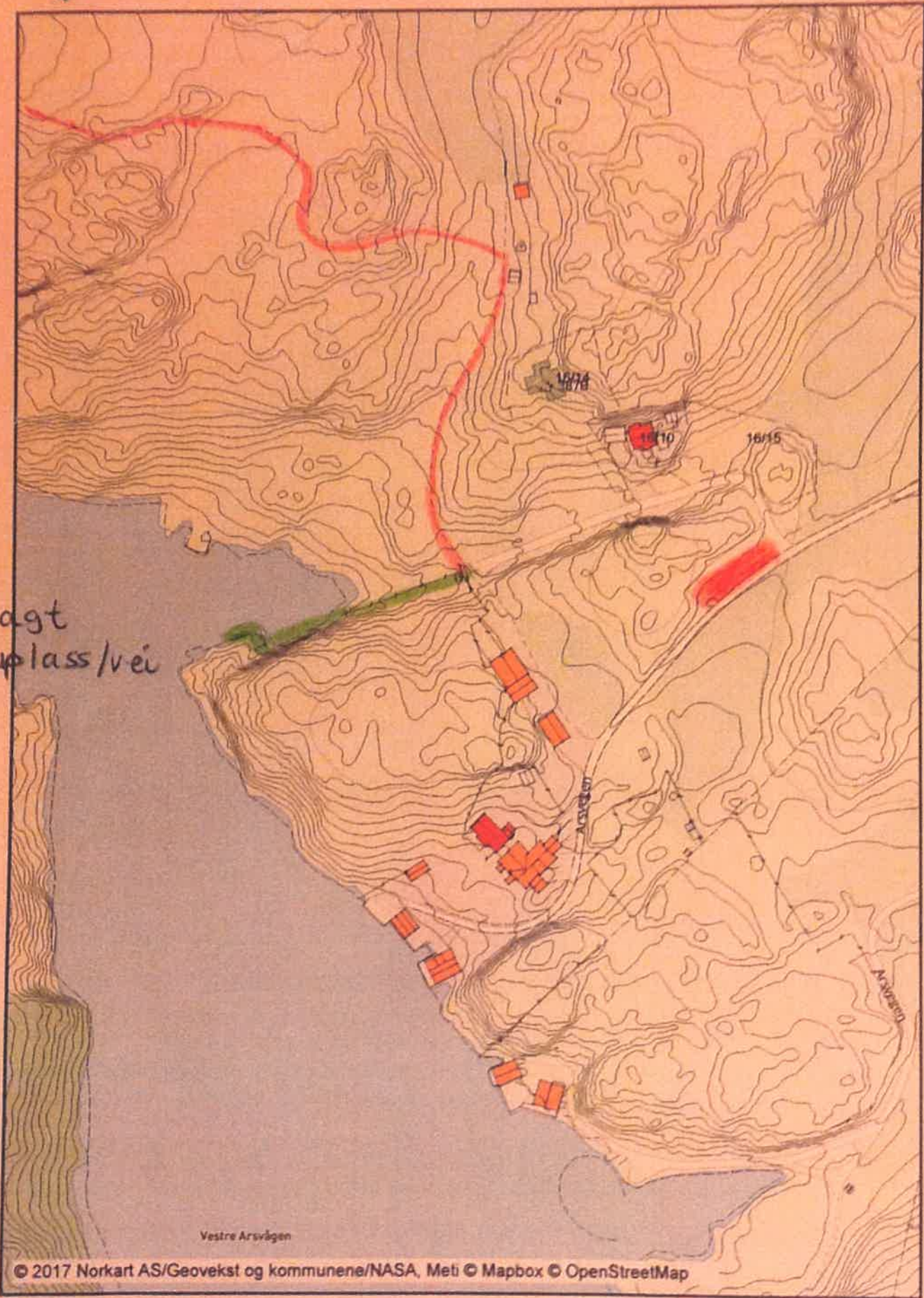
Koordinatsystem: UTM 32N



et/  
ket  
ti

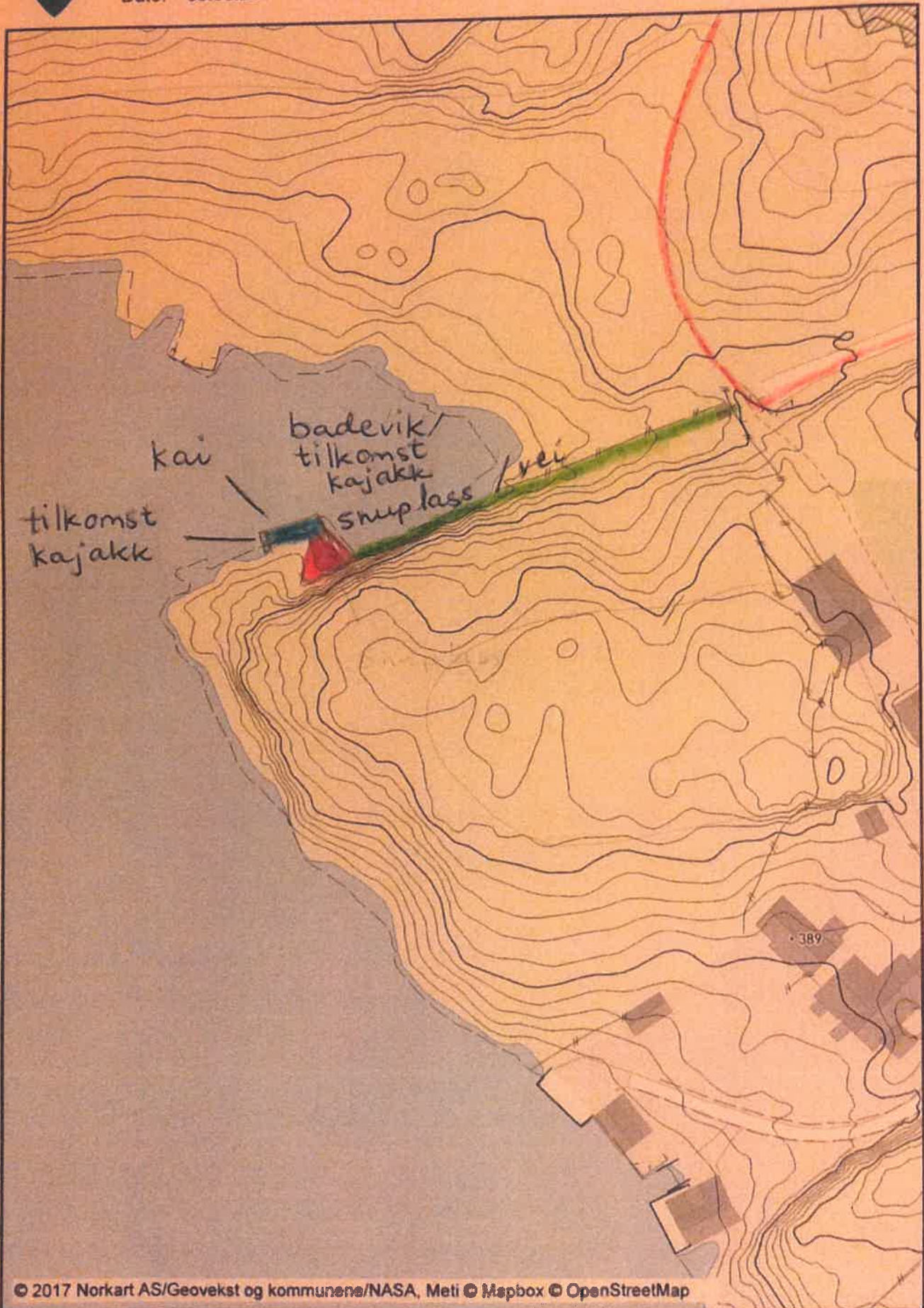
anlagt  
/snuplass/vei

offer  
P-pl



Vestre Arsvågen





Friluftsrådet  VEST

VEDLEGG 3

Aksdal 21. februar 2017

## Brygge på Are

Friluftsrådet Vest vil med dette bekrefte at vi forvalter det statlig sikrede friluftslivsområdet som ligger i Steinsvikane på Are. Både parkeringsplassen, tilkomsten via tursti og selve friluftslivsområdet ligger på eiendommen 16/3.

Fra et friluftslivsfaglig synspunkt støtter vi planene om bygging av offentlig brygge i Vestre Arsvågen som planlagt av grunneierne. Et slikt bryggeanlegg vil ligge sentralt i forhold til p-plass, tursti og tilkomst til selve friluftslivsområdet. Brygga vil være et utmerket tilbud til de besøkende som kommer med egen båt til området. Her vil de få trygg havn i all slags vær. Ute på friluftslivsområdet i Steinsvikane kan været stå litt på og fortøyningsmulighetene være noe usikre.

Det er et viktig moment at brygga med tilkomst og snuplass vil få universell utforming, slik at også brukere med nedsatt funksjonsevne kan få et godt tilbud midt i et spennende område med så mange friluftslivskvaliteter.

Et annet moment er at brygga også kan gi en driftsmessig fordel for friluftsrådet. I dag kan vi kun anløpe Steinsvikane i stille vær med vår arbeidsbåt «Astrid». Med ny brygge som planlagt kan vi anløpe området i all slags vær. Dette er ikke minst viktig i forbindelse med tiltak og innsats mot økende marin forøpling.

Friluftsrådet Vest



Oddvin Øvernes  
Daglig leder







Fylkesmannen i Rogaland  
Postboks 59

4001 STAVANGER

**Vår ref.:**  
09/36-36/GBR-16/3//HMF

**Dykkar ref.:**

**Dato:**  
21.06.2017

## **DEL AV GNR.16 BNR.3-MAKEBYTTE AV KAI MELLOM BOKN KOMMUNE OG INGRID ARE-SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV VEG OG KAI I 100M SONEN**

### [Tidligere behandling av sak om makebytte av kai og søknad om dispensasjon.](#)

Ingrid Are har tidligere søkt om dispensasjon fra PBL§1-8 for oppføring av kai med tilhørende atkomstveg i strandsonen i en våg («Bertastranden») på nordsiden av søre Arsvågen.

Bakgrunnen for søknaden var en privatrettslig sak mellom Bokn kommune og Ingrid Are om eiendomsretten til en kai som ligger til søre Arsvågen.

Retten besluttet at kaien tilhører Bokn kommune, men av hensyn til gårdsturismen og grønn omsorg som ble drevet på gården, ønsket grunneier å makebytte kaien med en tilsvarende ny kai et annet sted på eiendommen.

Resultatet av dispensasjonssøknaden var at fylkesmannen i Rogaland den 28.04.2010 påklaget Bokn kommune sitt vedtak om å dispensere for oppføring av kai m/tilhørende veg. Fylkesmannen i Vest –Agder behandlet til slutt klagen og konkluderte med at vedtakene som var gjort av kommunen og fylkesmannen i Rogaland var fattet på feil grunnlag. (10.02.2011) Saken ble retunert uten en avgjørelse.

En alternativ plassering av kaien ble deretter lagt fram for fylkesmannen i Rogaland til forhåndsvurdering, men ved brev av 14.06.2011 medeler fylkesmannen at de holder fast ved sine tidligere vurderinger/begrunnelse og klage.

Dispensasjonssøknaden ble ikke tatt opp igjen, men den privatrettslige saken mellom kommunen og Ingrid Are om eiendomsretten til kaien, ble ført videre i lagmannsretten som også konkluderte med at kaien på gnr.16 bnr.3 er å betrakte som offentlig kai.

## Ny søknad om dispensasjon

Ingrid Are har nå søkt om ny dispensasjon frå PBL§1-8 og kommuneplanen sin arealdel for oppføring av kai m/tilhørende atkomst på alternativ lokalitet på sørsiden av bukta som er kalt «Bertastrand». Se søknad av 6 juni 2017

Primært er følgende begrunnelse gitt for makebytte og ønske om ny plassering av offentlig kai:

**Dagens plassering av kai er svært problematisk. Den er plassert i hagen til eierne av gnr 16, bnr 3.**

**Brukere av dagens kai vil oppleve at de går i hagen til grunneier og at de oppholder seg på privat grunn. Plasseringen vanskeliggjør fri bruk for kommunen som kommunal kai da offentlig bruk lett går i konflikt med privatlivets fred og næringsvirksomhet som drives på gården.**

**Friluftsrådet har tilrettelagt med merkede turstier og parkeringsplasser i området. Dette er et attraktivt og mye benyttet friluftsområde og kaien ønskes blant annet å brukes som en del av det allerede tilrettelagte friluftsområdet. (Se vedlegg). Stadige utvidinger og vedtatte utbygginger av hyttefelt øker også presset på bruk av offentlig kai i området.**

### Beskrivelse av tiltaket

Anlegget er beskrevet med en 8x3m bred kai m/tilhørende atkomstveg med 3m bredde . Vegen har utgangspunkt i eksisterende utmarksveg til beitemark og traseen er lagt videre til sjø langs sørsiden av en bestående steingard. Vegen kan bygges uten sprengning i terrenget. Langs strandsonen tenkes vegen lagt ut i sjø uten inngrep i terrenget bak. Mot sjø avsluttes vegen med steinmur.

Snuplass for personbil tenkes lagt inn i en naturlig formasjon i terrenget. Litt sprengning må sannsynligvis gjøres her.

Bokn kommune har satt vilkår om at kaien skal ha tilsvarende bruksverdi som eksisterende kai. Det betyr at seilingsdypet på lavvann må være 2,5m. Foreløpig har en ikke datagrunnlag for en endelig plassering av kai. Utgangspunktet for plasseringen er at seilingsdypet sikres ved naturlig dybder/mudring. Dette for å begrense omfanget av tiltaket.

Det legges likevel til grunn at kaien med bakenforliggende areal bygges i sjø for å unngå sprengning i landskapet bak. Se ellers vedlagte prinsippskisse.

Som del av tiltaket ser søker ellers for seg å tilrettelegge tilkomst for padlere. Strandlinja innerst i «Bertastrand» tenkes tilrettelagt for bading og eksisterende overvannsutløp i bukta skal føres ut på dypere vann. Alle anlegg skal bygges med universiell standard.

### Andre forhold som har betydning for dispensasjonen

Det framgår av søknaden at det er etablert statlig friluftsområde på eiendommen som forvaltes av Friluftsrådet Vest. Se vedlagte brev av 21.02.2017 fra Friluftsrådet. Her fremgår det at de av flere grunner støtter tiltaket om bygging av ny kai.

Søker har også fått tilsagn om RUP midler til bygging av kaianlegget. Se vedlegg.

## Rådmannen sin vurdering:

### Planmessige forhold:

I henhold til kommuneplanen sin arealdel er tiltaket foreslått plassert innenfor LNFRområde og viktig landskapsone. Området er uregulert.

Spørsmålet er om tiltaket utløser krav om regulering etter PBL §12-1.

Vilkåret for plankrav er at tiltaket kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Etter rådmannen sin vurdering er omsøkte tiltak ikke av et slikt omfang at det må utarbeides reguleringsplan for å få avklart problemstillinger og satt vilkår til gjennomføring.

Tiltaket er dessuten så spesielt at en dispensasjonsavgjørelse ikke vil danne presedens i framtidige saker .

Grunnlaget for å kunne behandle saken som dispensasjon bør derfor være tilstede.

Dispensasjon skal vurderes på grunnlag av at hensynet som ligger bak byggeforbudet i strandsonen (§1-8) ikke blir vesentlig tilsidesatt og hvorvidt fordelene med å tillate tiltaket blir klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. (kap19)

Hensynet til allmenne interesser, tilgjengelighet, framkommelighet og landskapsverdier mener rådmannen kan ivaretas med omsøkte tiltak.

Allmenne interesser blir bedre ivaretatt. Tiltaket gir bedre tilgjengelighet i strandsonen (vanskelig å ferdes der i dag pga toppografi) og landskapsverdiene blir ikke vesentlig berørt med gitte vilkår til utføring.

Fordelen med tiltaket vil være klart større enn ulempene. Søker får løst et driftsmessig problem på gården. Brukerne av kaien får et anlegg som ikke oppleves som privatisert og anlegget betraktes som positivt både i forhold til drift og bruk av det statlige friluftsområdet på eiendommen.

Ulempene i form av landskapsinngrep vurderes til å bli marginale.

### Biologisk mangfold.

Det er ikke foretatt særskilte undersøkelser om tiltaket kan ha betydning for biologisk mangfold, men i følge kommunen sin egen biologisk mangfold registrering er det ikke registrert verdier i området og det framkommer heller ikke registreringer i «Temakart Rogaland»

### Konklusjon og vilkår for dispensasjon:

På overnevnte grunnlag vil rådmannen anbefale at det blir gitt dispensasjon fra arealdelen til kommuneplanen og PBL §1-8 for bygging av veg og kai i søndre del av strandsonen i bukta kalt «Bertastrand» på følgende vilkår:

- Kaidimensjonen skal være 8x3m ved seilingsdyp på 2,5m ved lavvann. Kaihøyde legges på ca. 1,2m
- Det skal tilrettelegges for ilandstigning fra kano/kaiakk
- Alle anlegg skal være universielle.
- Kai og veg i strandsonen skal plasseres i sjø. Vegskråning skal avsluttes med steinmur mot sjø.
- Veggen skal avsluttes ved snuplass som skal anlegges i en naturlig terrengformasjon ca. 10-20 øst for kaien.
- Veggen skal bygges med 3m netto kjørbane og føres fram på sørsiden av eksisterende steingard fra nåværende gårdsveg. Steingarden skal beholdes og vegbredden langs steingarden skal tilpasses for å unngå mest mulig sprengning.

- Strandsonen innerst i bukta skal tilrettelegges som badestrand.
- Eksisterende overvannsledning som er avsluttet i strandsonen skal føres ut på tilfredsstillende dyp i forhold badevannskvalitet.
- Veg og kaianlegg skal legges fram som søknad om tiltak med tilhørende detaljtegninger og godkjennes av forvaltningsstyret.

Søknaden legges med dette fram for fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune v/planavdelingen

Vedlegg:

- Søknad om dispensasjon frå Ingrid Are
- Situasjonkart og bilder
- Brev fra Friluftsrådet Vest
- Tilsagn om RUP midler

Mvh for Bokn kommune

Jan Erik Nygård  
Rådmann

Hans Faye  
saksbehandler

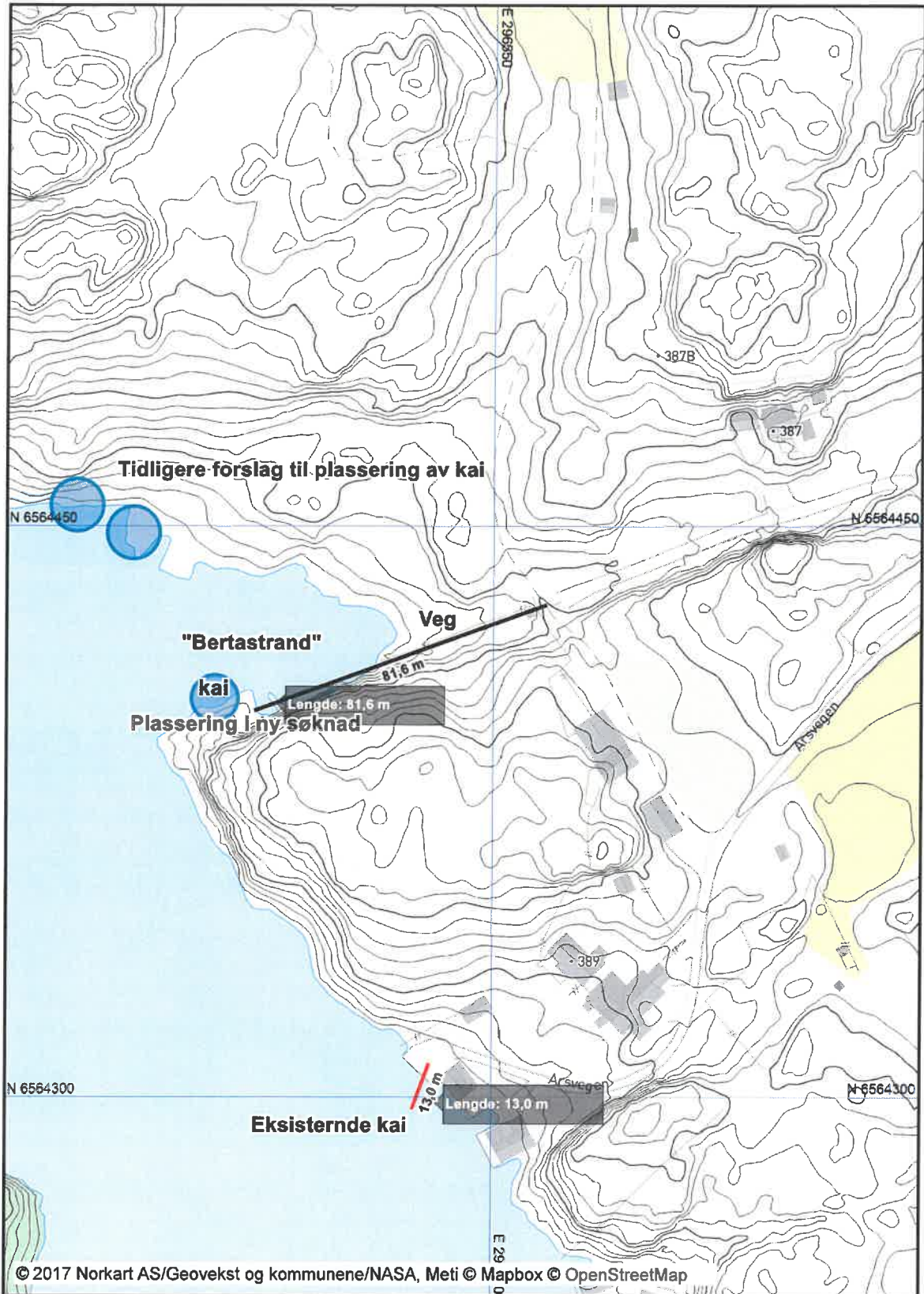


# GNR.16 BNR.3 FORSLAG TIL KAIPLASSERING

Dato: 21.06.2017

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N







FYLKESMANNEN  
I ROGALAND

Dykkar ref.: 09/36-36

Vår dato: 25.07.2017

Vår ref.: 2017/6182

Arkivnr.: 421.3

Bokn kommune  
Boknatun  
5561 Bokn

BOKN KOMMUNE	
09/36-42	J.nr 17/2858
Saksbeh.: HMF	U.Off: -
16/3	1/8-17

Postadresse:  
Postboks 59 Sentrum,  
4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00

F: 51 52 03 00

E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

## Uttale - dispensasjon for flytting av kommunalt kaianlegg med tilkomstveg, gnr./bnr. 16/3 i Bokn kommune

Vi viser til sak sendt til uttale med brev datert 21.06.2017.

Saka gjeld dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og kommuneplanen for bygging av kai med tilhøyrande tilkomstveg på nordsida av søre Arsvågen. Del av bakgrunn for saken er ein privatrettsleg tvist mellom Bokn kommune og grunneigar om eigedomsretten til ei eksisterande kai lengre sør. Fylkesmannen har tidlegare både frårådd og klaga på andre plasseringar.

Fylkesmannen er open for at det no blir gitt dispensasjon i denne saka. Vi legg då vekt på at tiltaket har allmennyttig verdi for ferdsel og friluftsliv, at påverknaden på landskapet blir redusert med dei forslag til vilkår som ligg føre og at lengde på vegen blir kortare enn ved tidlegare søknader. Vidare legg vi som kommunen vekt på at saka er så spesiell at den ikkje vil skape presedens.

Som vilkår for dispensasjonen bør avtale om kommunal veg og kai på gbnr 16/3 i Bokn tinglysast med varig rett til allmenn bruk for ferdsel og friluftsliv uavhengig av andre eigedomsforhold.

Vi gjer merksam på at vi som uttaleinstans skal ha kommunen sitt endelege vedtak tilsendt.

Med helsing

May Britt Jensen  
fylkesmiljøvernsjef

Knut Harald Dobbe  
plankoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Knut Harald Dobbe  
Saksbehandlar telefon: 51568961  
E-post: fmrokhd@fylkesmannen.no

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger



ROGALAND  
FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN  
Kulturavdelingen

VEDLEGG 6

Bokn kommune  
Boknatunvegen 37

5561 BOKN

BOKN KOMMUNE		
Sak: 09/36-41	J. nr: 17/2829	
Saksansv: HMF	Saksbeh: HMF	U.Off \$: -
Arkivkode: 16/3	J. dato: 20/7-17	

18.07.2017

Deres ref.:

Saksbehandler: Solveig Roti Dahl  
Direkte innvalg: 51 51 66 96

Saksnr. 17/14758  
Løpenr. 55473/17  
Dok.nr. 5  
Arkivnr.

**BOKN KOMMUNE - GNR.16, BNR.3 - OPPFØRING AV KAI TILHØRENDE  
ATKOMSTVEI - DISPENSASJON - UTTALE FRA SEKSJON FOR KULTURARV**

Vi viser til søknad om dispensasjon for oppføring av kai og tilhørende adkomstvei, mottatt hos oss 22.06.2017.

Fylkesrådmannen har vurdert varselet som sektormyndighet innenfor kulturminnevern, med henblikk på forholdet til automatisk freda kulturminner.

Ut fra våre arkiver kan vi ikke se at planen vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner. På dette grunnlag har fylkesrådmannen ingen merknader til planen. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at dersom planen skulle komme til å berøre et større område enn det som nå er varslet, må fylkesrådmannen også få mulighet til å vurdere eventuelle utvidelser av planområdet.

Saken har vært oversendt Stavanger maritime museum for uttale.

Stavanger maritime museum (Smm) skal, som fag- og forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven, ta stilling til forholdet til automatisk freda kulturminner og verna skipsfunn i sjø og vassdrag som berøres av omsøkt tiltak eller plan.

Stavanger maritime museum har myndighet til å kreve å få gjennomføre arkeologisk registrering. Hensikten med registreringen vil være å undersøke om tiltaket/planen kommer i konflikt med freda kulturminner og verna skipsfunn, jfr. Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 §§ 9, 10 og 14. Kostnader i forbindelse med arkeologisk registrering må iht. § 10 bæres av tiltakshaver.

Stavanger maritime museum kjenner ikke til skipsfunn eller automatisk freda kulturminner som berøres av omsøkt tiltak/plan. Vi har vurdert området/planen/tiltak til å ikke ha potensiale for funn av hittil ukjente freda kulturminner eller skipsfunn.

Om det under arbeidet oppdages kulturhistorisk materiale som kan være vernet eller fredet (for eksempel vrakdeler, keramikk, bearbeidet flint, glass, kritt Piper eller annet), må arbeidene straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jf. kml §8 og §14. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

POSTADRESSE  
Postboks 130 Sentrum  
4001 STAVANGER

BESØKSADRESSE  
Arkitekt Eckhoffsgt. 1  
STAVANGER

TELEFON  
51 51 66 00

ORGANISASJONSNR.  
971045698

BANKGIRO: 3201.05.50520

E-POST: firmapost@rogfk.no

INTERNETT: www.rogfk.no



Vi vil også minne om at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i området som omfattes av tiltaket, må eventuelle funn ved gjennomføringen av planen straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Med hilsen  
Seksjon for kulturarv

Jan G. Auestad  
fylkeskonservator

Solveig Roti Dahl  
rådgiver

Kopi: Fylkesmannen i Rogaland

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.*

Bruk vår referanse/vårt saksnr når du svarer på brevet

# BOKN KOMMUNE

## Sakspapir

<b>Styre, utval, komite m.m.</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr</b>
Forvaltningsstyre	25.10.2017	042/17

<b>Saksansv. Kåre Bua</b>	<b>Arkiv GBR - 20/32</b>	<b>Arkivsaknr 15/331</b>
---------------------------	--------------------------	--------------------------

### Gnr. 20 bnr. 32 - Jone Tunland - ulovleg oppført badebrygge - søknad om dispensasjon

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Bokn kommune finn ikkje å kunne dispensere frå den gjeldande reguleringsplanen og byggeforbodet i strandsona for å behalde den ulovleg oppførte badebrygga. Ein dispensasjon i dette tilfellet vert vurdert å setje omsynet som ligg bak arealføremålet i reguleringsplanen og byggeforbodet i strandsona, vesentleg til sides. Førremona ved å gje dispensasjon vert vurdert klårt mindre enn ulempene.
2. Med heimel i § 32-3 i plan- og bygningslova krev Bokn kommune at den ulovleg oppførte badebrygga vert fjerna og terrenget ført tilbake til den tilstanden det var i før brygga vart ført opp, innan 31.12.2017.
3. Med heimel i § 32-5 i plan- og bygningslova vert det sett fram krav om tvangsmulkt på kr. 500 pr. dag dersom brygga ikkje er fjerna og terrenget tilbakeført innan fristen for dette. Tvangsmulkta gjeld frå fristen for fjerning fram til brygga er fjerna og terrenget tilbakeført.

#### **Kva saka gjeld:**

Søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for å få behalde eksisterande badebrygge som er bygt utan byggeløyve.

#### **Bakgrunn for saka:**

Eigar av eigedomen søkte våren.2010 om løyve til å leggje ut nokre steinar mot regulert felles grøntareal som avgrensing/sikring av den relativt bratte skrånninga mot sjøen.

Likeeins vart det søkt om løyve til å etablera ein sti av steinar i flomålet langs eigedomen, for å gjera det moglege å gå tørrskodd langs stranda på dette området.

Søknaden vart handsama av Forvaltningsstyret som sak 007/10, og det vart samrøystes gjort fylgjande vedtak:

- Utlegg av steinar som sikring i grensa mellom byggeområdet og grøntområdet vert godkjent.

- Forvaltningsstyret finn ikkje å kunne godkjenne utlegg av gangveg av steinar i flomålet langs grøntarealet, då dette er i strid med §3.2 i reguleringsføresegnene for området og byggeforbodet i PBL § 1-8. Forvaltningstyret finn heller ikkje at det ligg føre tilstrekkeleg tungtvegande grunnar til å dispensere frå reguleringsføresegnene eller byggeforbodet i PBL § 1-8.

Sumaren 2015 vart kommunen kjent med at det var ført opp ei badebrygge på eignedomen, og tiltakshavar vart med brev dagsett 18.06.2015 bedt om ei forklaring på dette. I e-post dagsett 21.06.2015 gjer tiltakshavar greie for arbeidet som er gjort, og bakgrunnen for dette. Kommunen meldte same dag tilbake til tiltakshavar at tiltaket var ulovleg oppført, og skisserte følgjande alternativ:

1. *Enten må byggverket fjernes og naturen tilbakeføres så langt det lar seg gjøre.*
2. *Det søkes om dispensasjon fra reglene i reguleringsplanen og fra byggeforbud i 100 m - beltet til sjø. I tillegg må det søkes om vanlig byggetillatelse.*

I brev dagsett 03.07.2015 viste kommunen til at det alternativt kunne fremjast forslag til endring av reguleringsplanen for området.

I den gjeldande planen er arealet der brygga er bygd, lagt ut til felles grøntareal.

Det vart i brevet understreka at det var stor usikkerheit knytt til om ei reguleringsendring ville verta godkjent.

Tiltakshavar gjorde forsøk på å laga ein reguleringsplan der brygga går inn som eit anlegg ope for ålmenta, men det lukkast ikkje å kome i mål med ei slik løysing.

Tiltakshavar søker derfor i staden om dispensasjon for å behalde bryggja slik ho er bygt, men føreset at brygga skal vera tilgjengeleg som ei felles badebrygge for alle hytteeigarane i området.

Brygga har ei utførsle og dimensjon som gjer at den ikkje er skjemmande, og administrasjonen var innstilt på å gå inn for ei slik løysing.

Med brev dagsett 28.04.2017 vart søknaden om dispensasjon sendt over til Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune til førehandsuttale i samsvar med § 19-1 i plan- og bygningslova.

Rogaland fylkeskommune rår i brev dagsett 26.05.2017 frå at det vert gjeve dispensasjon, og viser mellom anna til at det i den gjeldande planen er sett av eit område til felles badeplass, naust og brygger.

Fylkesmannen har tilsvarande fråsegn i brev dagsett 30.05.2017.

På bakgrunn av dei svært klare tilbakemeldingane frå dei regionale styresmaktene, såg administrasjonen at det ville vera vanskeleg å få tiltaket lovleg gjennom ein dispensasjon.

Tiltakshavar vart gjort kjent med dette med brev dagsett 07.07.2017.

I brevet vart det også gjeve førehandsvarsel etter § 16 i forvaltningslova om at kommunen vil vurdere å gje pålegg om fjerning av brygga i medhald av pbl § 32-3 i plan- og bygningslova.

Det vart og gjort greie for reglane om tvangsmulkt og straffeansvar.

Kommunen har ikkje motteke tilsvar frå tiltakshavar på dette brevet.

**Saksutgreiing:**

Det er naudsynt med dispensasjon frå reguleringsplanen og frå byggeforbodet i strandsona for at den oppførte brygga skal kunne bli ståande slik det er søkt om..

Kommunen kan etter § 19-2 i plan- og bygningslova gje dispensasjon etter grungjeven søknad. Det kan setjast vilkår for dispensasjonen.

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsynet bak den bestemminga som det vert dispensert frå, eller omsynet i føremålsbestemminga i lova, vert vesentleg sett til side. I tillegg må føremona ved å gje dispensasjon vera klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det kan ikkje dispenserast frå sakshandsamingsreglar.

I den einskilde dispensasjonssak må det føretakast ei konkret og reell vurdering av dei faktiske tilhøva i saka.

Dei ulike føresegner og planar har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess.

Det skal ikkje vera kurant å vike frå desse.

Etter føremålsparagrafen i PBL, (§2), går det mellom anna fram at lova skal fremje berekraftig utvikling til det beste for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar.

Forvaltningsstyret må vurdere om det er rom for å gje dispensasjon, og om søkjaren sine grunnar for å få behalde den ulovleg oppførte brygga skal vega tyngre enn dei omsyn reguleringsplanen og byggeforbodet i strandsona er meint å ta vare på.

**Vurdering:**

Som det går fram av det som er referert ovanfor, rår både Fylkesmannen og Rogaland fylkeskommune sterkt i frå at det vert gjeve dispensasjon for at brygga skal verta ståande.

Sjølv om brygga isolert sett har ei utførsle og dimensjon som gjer at den ikkje er skjemmande, har dei regionale styresmaktene nok rett i at brygga i ei viss grad vil verka privatiserande på strandsona, og at den i liten grad vil vera eigna som eit fellesanlegg for fleire hytter.



Jone Tungeland  
Håbakneiken 52

4325 SANDNES

**Vår ref.:**  
15/331-20/GBR-20/32//BJL

**Dykkar ref.:**

**Dato:**  
07.07.2017

## **Gnr. 20 bnr. 32 - Jone Tungeland - badebrygge - førehandsvarsel om pålegg om fjerning, førelegg og tvangsmulkt**

Det vert vist til tidlegare samtalar og korrespondanse om denne saka, seinast Dykkar søknad om dispensasjon frå den gjeldande reguleringsplanen for å få den etablerte badebrygga godkjent.

Dispensasjonssøknaden vart sendt Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune til førehandsuttale med brev dagsett 28.04.2017.

Fylkesrådmannen rår i brev dagsett 26.05.2017 frå at det vert gjeve dispensasjon, og det same gjer Fylkesmannen i Rogaland i brev dagsett 30.05.2017.

Kopi av merknadane frå Fylkesrådmannen og Fylkesmannen vert lagt ved.

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova (pbl) bør kommunen ikkje dispensere frå planar, lova sine bestemmelsar om planar og forbodet i § 1-8 når en direkte råka statleg eller regional mynde har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Ut frå den klåre frårådinga som ligg i merknadane frå Fylkesrådmannen og Fylkesmannen, finn administrasjonen ikkje å kunne gå inn for at det vert gjeve dispensasjon slik det er søkt om.

Dersom Forvaltningsstyret er samd i ei slik tilråding frå administrasjonen, vil konsekvensen vera at det ligg føre eit tilhøve i strid med plan- og bygningslova. Kommunen vil i så fall vurdere å gje pålegg om fjerning av badebrygga i medhald av pbl § 32-3

I pbl § 32-3 står det:

*Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.*

*Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.*

*Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.*

*Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.*

Dersom eit eventuelt pålegg ikkje vert følgt, kan kommunen utferde førelegg etter pbl § 32-6. Eit slikt førelegg vil kunne få same rettsverknad som ein rettskraftig dom og fullbyrdast etter reglane for dommar, jfr. § 32-3, 3. ledd.

Saman med eit eventuelt pålegg om retting, kan kommunen gi tvangsmulkt etter pbl § 32-5, jr. § 32-3, 3. ledd. Dette kan gjerast utan vidare varsel.

Vi opplyser elles at brot på plan- og bygningslova kan medføre straffeansvar, jfr. pbl § 32-9..

Vi ber om eventuelle merknader til førehandsvarselet innan 14.08.2017, jfr. pbl § 32-2, første ledd og forvaltningslova (fvl) § 16. Søknaden vil då bli handsama etter gjeldande regelverk.

Dersom fullstendig søknad ikkje er motteken innan fristen, og kommunen likevel finn saka godt nok opplyst etter fvl § 17, 1. ledd, vil kommunen handsama saka ut frå dei opplysningane som ligg føre

Med helsing



Kåre Bua  
Teknisk sjef

Vedlegg:      Kopi av brev dagsett 26.05.2017 frå Rogaland fylkeskommune  
                  Kopi av brev dagsett 30.05.2017 frå Fylkesmannen i Rogaland

## Postmottak

---

**Fra:** Bjørvik, Therese Engen <fmroteb@fylkesmannen.no>  
**Sendt:** 30. mai 2017 12:31  
**Til:** Postmottak  
**Kopi:** firmapost@rogfk.no  
**Emne:** Fråsegn til søknad om dispensasjon badebrygge gnr./bnr. 20/32 Bakkjen, Bokn F/strand F/friluft  
**Vedlegg:** Fråsegn til søknad om dispensasjon badebrygge gnr. bnr. 20 32 Bakkjen, Bokn F strand F friluft.PDF

Hei.

Se vedlegg: Fråsegn til søknad om dispensasjon badebrygge gnr. bnr. 20 32 Bakkjen, Bokn.PDF

Dette brevet blir bare sendt per e-post.

Med hilsen

Therese Engen Bjørvik

praktikant

Fylkesmannen i Rogaland

BOKN KOMMUNE		
Sak:	J. nr.	
15/331-19	17/2049	
Saksansv.:	Saksbeh.:	U.Off §:
KEW	KEW	✓
Arkivkode:	J. dato:	
20132	01.06.17	

Saksbehandlar: Therese Engen Bjørvik  
Saksbehandlar telefon: 51568941  
E-post: [finroteb@fylkesmannen.no](mailto:finroteb@fylkesmannen.no)

Dokumentet sendes bare ut som e-post

Kopi til:  
Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger





FYLKESMANNEN  
I ROGALAND

Dykkar ref.: 15/331-16

Vår dato: 30.05.2017

Vår ref.: 2017/5269

Arkivnr.: 421.4

Bokn kommune  
Boknatun  
5561 Bokn

Postadresse:  
Postboks 59 Sentrum,  
4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00

F: 51 52 03 00

E: fmropost@fylkesmannen.no

[www.fylkesmannen.no/rogaland](http://www.fylkesmannen.no/rogaland)

## Fråsegn til søknad om dispensasjon badebrygge gnr./bnr. 20/32 Bakkjen, Bokn

Me viser til kommunen si oversending dagsett 28.04.2017.

Saka gjeld søknad om brygge på gnr./bnr. 20/32 i Bokn kommune. Søknaden krev dispensasjon frå byggeforbodet i § 1-8 i plan- og bygningslova, og gjeldande reguleringsplan der området er satt av til felles grøntareal. Omsøkt tiltak er allereie oppført.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det ligg føre gode grunner for å gi løyve til omsøkt brygge. Strandsona i området har bevart ein stor del av sin opphavlege karakter, og tiltaket ligg på ei strandsonestrekning som er generelt fri for byggetiltak. Strandsona i området har derfor viktige landskaps- og naturverdiar.

I reguleringsføresegnene går det fram at det innanfor grøntarealet ikkje skal opnast for byggetiltak, jf. § 3.2. Dette forsterkar vurderinga om at ein dispensasjon i dette tilhøvet vil vere konfliktfylt, og ein vesentleg tilsidesetting av planens føremål om å bevare eit viktig grøntareal langs sjøen.

Slik bryggeløysninga ligg føre i oversendinga, har den meir karakter av eit privatisert opphaldsareal for tilhøyrande eigedom, enn ei felles badebrygge for allmenta. Nordaust for omsøkt brygge er det allereie eit område avsett til felles badeplass, naust og brygger. Eksisterande fellesanlegg dekker dermed behovet for badeplass og båt plass.

I prinsippet vil ein dispensasjon i dette høvet gi presedensverknad og opne for ytterlegare utbygging og privatisering i strandsona. Det er i området fleire eigendomar med tilsvarande plasseringar i strandsona. Det er derfor viktig at alle brygger og naust avsettast til fellesområdet i aust.

Fylkesmannen vil på grunnlag av vurderinga over **rå i frå** omsøkt dispensasjon. Me ber om oversending av vedtak i saka.

Med helsing

Alexander Reppert  
rådgivar

Ragnhild Askeland  
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Sak: 15/331-18		J. nr: 17/1957
Saksansv.: KBU	Saksbeh.: BJL	U.Off \$: ✓
Arkivkode: 20/32	J. dato: 29.05.17	

Bokn kommune  
Boknatunvegen 37

5561 BOKN

26.05.2017

Deres ref.: 15/331-16/GBR-20/3/BJL

Saksbehandler: Tom Gyran  
Direkte innvalg: 51 92 10 30

Saksnr. 16/9639-11  
Løpenr. 38650/17  
Arkivnr. FR-RB BOK

Bakjen/det.

## BOKN KOMMUNE - GNR.20, BNR.32 - DISPENSASJON - BADEBRYGGE

Vi viser til ovennevnte sak som er sendt fylkeskommunen til uttalelse.

Fylkesrådmannen viser til tidligere sak om oppstart av reguleringsplanarbeid, og vårt svar, datert 24.6.2016. Ny reguleringsplan har vært et forsøk på blant annet å gjøre ulovlig oppført badebrygge som et lovlig tiltak innenfor et område som skulle bli offentlig friområde med tursti langs sjøen.

Fylkesrådmannen frarådet at planarbeidet skulle igangsettes, og det har heller ikke lyktes å komme frem til en løsning gjennom en reguleringsplanprosess.

Administrasjonen i kommunen anbefaler nå at det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og byggeforbudet i strandsonen. Dette på bakgrunn av at det vil opprettes en avtale om at badebryggen skal være tilgjengelig for alle hyteeierne i området. Badebryggen ligger i sjøen i et svært ulendt terreng innenfor området som i gjeldende reguleringsplan er regulert til felles grøntareal.

Badebryggen virker privatiserende på strandsonen og vil neppe være egnet som et felles anlegg for flere hytter enn den som ligger rett ved. Bryggen vil ha svært uheldig virkning på strandsonevernet. Eksisterende plan har lagt til rette for felles anlegg med badebrygge, båtanlegg og brygge i øst.

Fylkesrådmannen mener at badebryggen er konfliktfylt og fraråder at dispensasjon gis. Vi ber om at saken får sin nødvendige politiske behandling i kommunen, og at vedtaket oversendes fylkeskommunen.

Med hilsen

Tom Gyran  
rådgiver

Per Anda  
rådgiver

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.*

Kopi:  
Fylkesmannen i Rogaland

Til:

Bokn kommune  
Boknatunvegen 37  
5561 BOKN

Kopi til:

Fylkesmannen i Rogaland  
Postboks 59  
4001 STAVANGER

1,

Bokn kommune  
Att: teknisk sjef Kåre Bua.

5561 Bokn

Sandnes den 29.03.2017

## **GNR 20, BNR 32 BADEBRYGGE: SØKNAD OM DISPENSASJON**

Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplan til å omgjøre ikke omsøkt - men etablert – badebrygge, til lovlig planmessig tiltak.

### **Kort om sakens bakgrunn:**

Det ble etablert i tidsperiode 2009-2014 en platting/brygge i grensen på min eiendom gnr 20, bnr 32 i sjøkanten. Se vedlagte kart.

Arbeidet ble gjort over tid og først ved at jeg flyttet på steiner som befant seg på stedet. Formålet var primært for å bedre bademulighetene og tilkomsten i den forbindelse.

Steinene raste imidlertid sammen og ble «vasket bort under høst- og vinterstormene. Når jeg forsøkte å bygge dette opp igjen, ble deler av steinene festet med betong og hvor jeg deretter påførte betong og stein på toppen for å gjøre konstruksjonen mer stabil og ikke minst varig. Badebryggen slik den i dag fremstår fremgår av vedlagte bilder. Ved stor flo blir overdekningen av bryggen beliggende under vann.

\* \* \*

For eiendommen gjelder reguleringsplan for Bakkjen, planident 200402. Stedet hvor den aktuelle badebryggen er etablert, ligger i område utlagt til «Felles grøntareal. Lek og bading», jf daværende plan- og bygningslov §25, 1.ledd, nr.7.

Reguleringsbestemmelsene for området, under §3 *Fellesområder* har følgende ordlyd:

### **§§3.2 Felles grøntareal. Lek og bading**

*Det er avsatt et areal langs sjø og 25 meter inn på land til lek, bading og andre Friluftaktiviteter. Areal nord for felles naust er tiltenkt badeplass.*

*Tiltak er ikke tillatt i felles grøntareal.*

Hva som skal regnes som tiltak er nærmere regulert i plan- og bygningsloven §1-6. Med henvisning til tidligere kontakt og korrespondanse, legges til grunn at badebryggen slik den i dag fremstår er å anse som et tiltak i lovens forstand. Det følger da av reguleringsplanen at tiltaket krever dispensasjon for å kunne anses som lovlig.

Etter plan- og bygningsloven §19-2 kan kommunen gi dispensasjon, men hvor dispensasjon ikke skal gis dersom hensynene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

**Til støtte for at dispensasjon bør gis, vil jeg påpeke følgende:**

For det første vil jeg påpeke at badebryggen skal være tilgjengelig for alle hytteeierne og hvor det er mitt ønske at bryggen skal være tilgjengelig som en felles badebrygge. Gang tråkk (Sti) kan etableres på tomt 4, mellom tomt 4 og 5 (Se skisse)

Etter lovens §19-2, 1.ledd kan kommunen sette vilkår for dispensasjonen og i så måte kan det settes som vilkår at badebryggen skal anses som felles badebrygge.

Det aktuelle området er i planen nettopp avsatt til felles område – avsatt til lek og bading. Ved en dispensasjon og hvor badebryggen gjøres tilgjengelig for alle hytteeierne, vil jeg mene at en dispensasjon vil ivareta reguleringsformålet og sogar styrke området tiltenkte formål og bruk. Ved å la badebryggen bli stående vil dette bedre bruken av området i samsvar med vedtatt formål.

Det skal videre bemerkes at bryggen i all vesentlighet er bygget opp av naturlig stein fra sjøkanten i det aktuelle området. Bryggen fremstår i så måte ikke som et inngripende tiltak, føyer seg inn i terrengets naturlige uttrykk og oppfattes på ingen måte som et forstyrrende fremmedelement i forhold til omgivelsene.

Avslutningsvis vil jeg også kort bemerke at det innenfor samme området – dvs område som omfattes av planens §3-2 – allerede er innregulert oppføring av naust og med det etablering av tiltak i form av båtplasser. De nederste hytteeiendommene er videre i samsvar med planen, etablert i området som i dag omfattes av forbud mot tiltak etter §1-8. Det aktuelle området er følgelig - og da med grunnlag i vedtatt plan – et område hvor man allerede har etablerte tiltak innenfor 100-meters beltet.

Kort oppsummert vil jeg mene at en dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette formålsbestemmelsene. Videre vil en dispensasjon bidra til at området i bedre og større utstrekning kan benyttes til sitt tiltenkte formål og hvor fordelene således er klart større enn ulempene. En dispensasjon vil for øvrig ikke medføre konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller redusert tilgjengelighet.

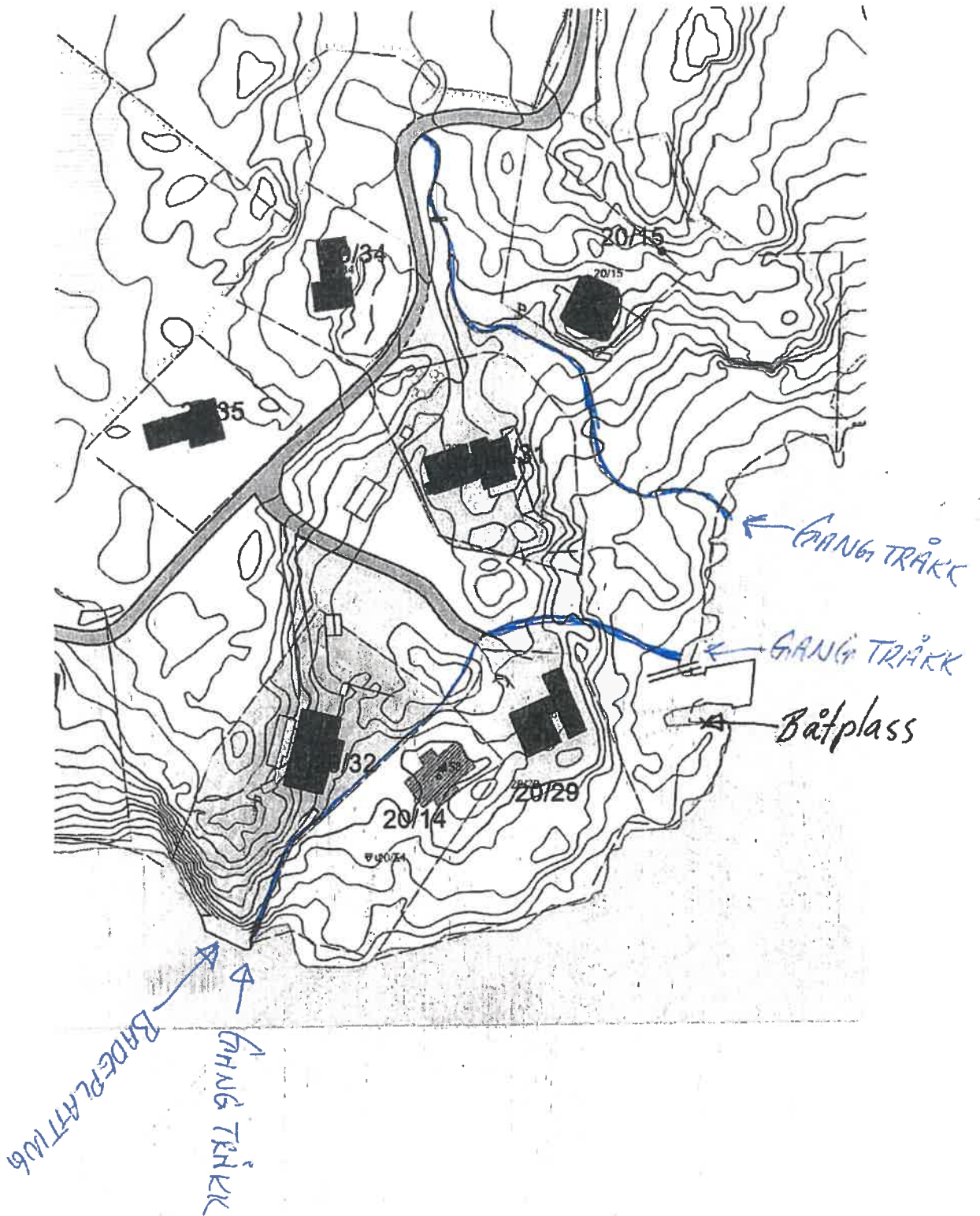
Jeg ber herved om at søknaden tas til følge, dispensasjon innvilges og at badebryggen blir stående som et lovlig tiltak.

Deres snarlige tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen

Jone Tungland Eier gnr 20, bnr 32





**Fra:** Bjørn Løvland  
**Sendt:** 26. april 2017 08:31  
**Til:** Postmottak  
**Emne:** VS: Dispensasjons søknad/ Jone Tungland  
**Vedlegg:** image2017-04-25-142249.pdf

Denne må journalførast på tidlegare oppretta sak.

Bjørn

-----Opprinnelig melding-----

Fra: REMA 1000 Skaarlia [<mailto:skaarlia@rema.no>]  
Sendt: 25. april 2017 16:03  
Til: Bjørn Løvland  
Kopi: Kåre Bua  
Emne: Dispensasjons søknad/ Jone Tungland

Hei,

Da har jeg sendt søknad til dere på ny, denne gang med utfylte søknadspapirer og kvittering fra nabovarsel.

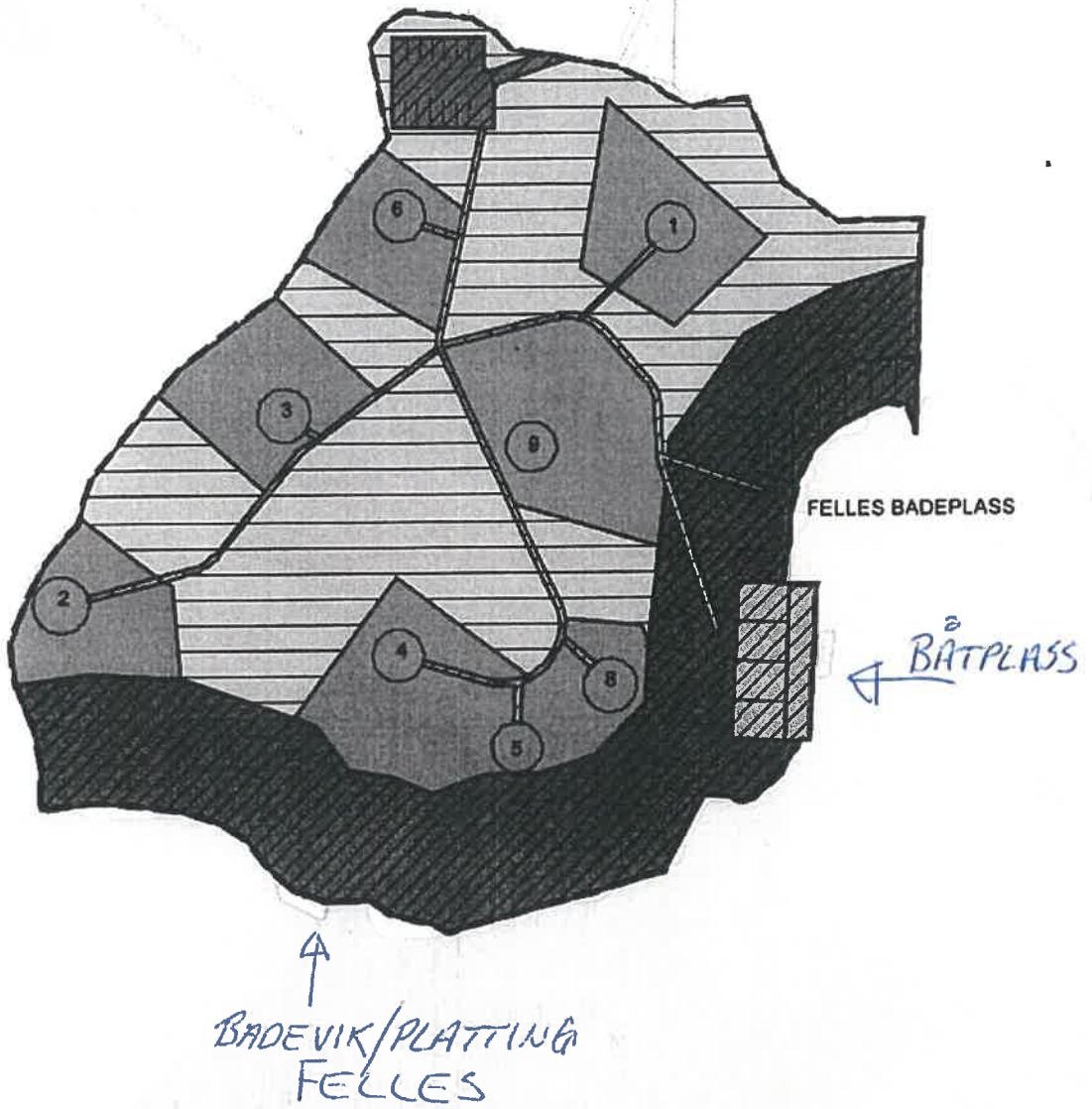
Sendte nabovarsel med alt av dokumentasjon og kopi av søknad til alle beboere i gjeldene reguleringsplan ( område), i alt 7 naboer. Ingen hadde noen kommentar utenom at de støtter saken 100 %.

Alle er positive til å kunne bruke område til det som planen har lagt opp til .

Vennlig Hilsen

Jone Tungland

BOKN KOMMUNE		
Sak:	15/331-17	J.nr 17/1591
Saksansv.:	<del>BILKBU</del> BJL	U.Off S: -
Arkivkode:	20/32	J. dato: 28/04-17



M 1:2500



5

Vedlegg nr.  
C -

Nullstill



### Opplysninger gjve i nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

<b>Tiltak på eigedommen:</b>						
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eigedomen si adresse	Posnr.	Poststad
20	32			Lodavøgen 460	5561	Bokn.
Eigar/festar				Kommune		
Jone Tungland				Bokn.		

<b>Det varslet med dette om</b>						
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving			
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring			
<input type="checkbox"/> Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikketeining (eigedomsdeling) eller bortfeste	<input checked="" type="checkbox"/> Anna			
<b>Dispensasjon eller plan- og bygningslova kapittel 19</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplanar	<input type="checkbox"/> Veglova	Vedlegg nr. B -		

<b>Arealdisponering</b>		
Søt kryss for gjeldande plan		
<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan
Namn på plan		
Reguleringsplan Bokken Planident 200402.		

<b>Beskriv nærare kva nabovarslet gjeld</b>	Vedlegg nr. Q -
<p>Det søkes herved om disp. fra reguleringsplanen til å omgjøre ikke omsøkt, men etablert badebrygge til fortlig planmessig tiltak.</p>	

<b>Spørsmål som gjeld nabovarsel skal rettast til</b>			
Foretak/tiltakshavar			
Jone Tungland			
Kontaktperson, namn	E-post	Telefon	Mobil
Jone Tungland	Jone.tungland@rema.no		93454514
Søknaden finst på heimeside: (ikkje obligatorisk)			

<b>Merknader skal sendast til</b>			
Eventuelle merknader skal vere mottekne innan 2 veker etter at dette varslet er sendt.			
Ansvarleg sokjar/tiltakshavar skal saman med søknad sende innkomne merknader og gjere greie for ev. endringar.			
Namn	Postadresse		
Jone Tungland	Håibakneiken 52 4325 Sandnes.		
Postnr.	Poststad	E-post	
4325 SANDNES		Jone.tungland@rema.no	

Vedlegg				
Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå - til	Ikkje relevant	
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1-2	<input type="checkbox"/>	
Situasjonsplan	D	3-3	<input type="checkbox"/>	
Tekningar snitt, fasade	E	3-3	<input checked="" type="checkbox"/>	
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>	

<b>Underskrift</b>		
Tilsvarende opplysningar med vedlegg er sendt i nabovarsel til naboar og gjenbuuar som er bererte. Kvittering for nabovarsel viser mottakarar av nabovarslet.		
Stad	Dato	Underskrift ansvarleg sokjar eller tiltakshavar
Sandnes	10/4-2017	Jone Tungland
		Gjenta med blokkbokstaver
		JONE TUNGLAND

6

### Nabovarsel

Skal sendast til berørte naboar og gjenbuuar

Ved riving skal kreditorar med pengehefte i eigedomen varslast, pbl § 21-3

Nullstill



Felles nabovarsel for hele hyttefeltet

Til (nabo/gjenbuuar) Eigar av B.nr på Gnr. 20 i reguleringsplan Bakkejen 200402		Tiltak på eigedomen:	
Gnr. 20	Bnr. 32	Festnr.	Soksjonsnr.
Eigedomen si adresse Ledavegen 460			
Postnr. 5561	Poststad BORN		
Kommune BORN			
Eigar/fostar Jone Tungland			

Det blir med dette varsla om

<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/lilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksending
<input type="checkbox"/> Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkeleining (eigedomsdeling) eller bortfeste	<input checked="" type="checkbox"/> Anna

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19

<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplanar	<input type="checkbox"/> Veglova	Vedlegg nr. B -
---	--	--------------------------------------	----------------------------------	-----------------

Arealdisponering

Set kryss for gjeldande plan

<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan
--	---	---

Namn på plan: Reguleringsplan Bakkejen planident 200402.

Beskriv nærare kva nabovarslet gjeld

Det søkes herved om disp. fra reguleringsplanen til å omgjøre ikke omsøkt, men etablert badebrygge til forlig planmessig tiltak.

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål som gjeld nabovarsel skal rettast til

Føretak/tiltakshavar: Jone Tungland

Kontaktperson, namn: Jone Tungland | E-post: Jone.tungland@rema.no | Telefon: 93454514

Søknaden finst på heimeside/ (ikkje obligatorisk)

Merknader skal sendast til

Eventuelle merknader skal vere mottokne innan 2 veker etter at dette varslot er sendt. Ansvarleg, søkjar/tiltakshavar skal saman med søknad sende innkomne merknader og gjere greie for ev. endringar.

Namn: Jone Tungland | Postadresse: SANDNES

Postnr. 4325 | Poststad: Håbakneiken 52 | E-post: Jone.tungland@rema.no

Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1-2	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	3-3	<input type="checkbox"/>
Teikningar snitt, fasade	E	3-3	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Stad: SANDNES | Dato: 10-04-17

Underskrift ansvarleg søkjar eller tiltakshavar: Jone Tungland

Gjenta med blokkbokstavar: JONE TUNGLAND

17

Nullstill



Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Sokes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?  Ja  Nei  
 Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?  Ja  Nei  
 Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd  
 Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).  
 Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?  Ja  Nei  
 Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gilt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder										
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Soksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune			
	20	32					BOKN			
Adresse		Postnr.		Poststed						
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3									
	<input type="checkbox"/>	Tilbygg < 50 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>	Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>	Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)		
	<input type="checkbox"/>	Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m <sup>2</sup> , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2								
	<input type="checkbox"/>	Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)								
<input type="checkbox"/>	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet									
<input type="checkbox"/>	Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1									
<input type="checkbox"/>	Oppretting/ending av matrikkelenhet		<input checked="" type="checkbox"/>	Grunn-eiendom	<input type="checkbox"/>	Anleggs-eiendom	<input type="checkbox"/>	Festegrunn over 10 år	<input type="checkbox"/>	Arealoverføring
<input checked="" type="checkbox"/>	Annet:		badeplattning/badebrygge							
Planlagt bruk/formål		Beskriv					steinbrygge til felles bruk for bading og lck			

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input type="checkbox"/>	Arealdel av kommuneplan		<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan		<input type="checkbox"/>
Navn på plan							
Reguleringsplan Bakkjen, planident 200402							
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på <a href="http://www.dbbk.no">www.dbbk.no</a> eller kontakt kommunen						

Plassering			
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		Vedlegg nr. Q-
Plassering av tiltaket	Kan vann- og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		Vedlegg nr. Q-
Avstand	Minste avstand til nabogrense	0	m
	Minste avstand til annen bygning	25	m
	Minste avstand til midten av vei	50	m
Dette skal vises på situasjonsplanen			



lenor

19.23  
NATURLIG BADETRAPP AV STEDLIG STEIN (SIKKERHET)  
4799 av 7452

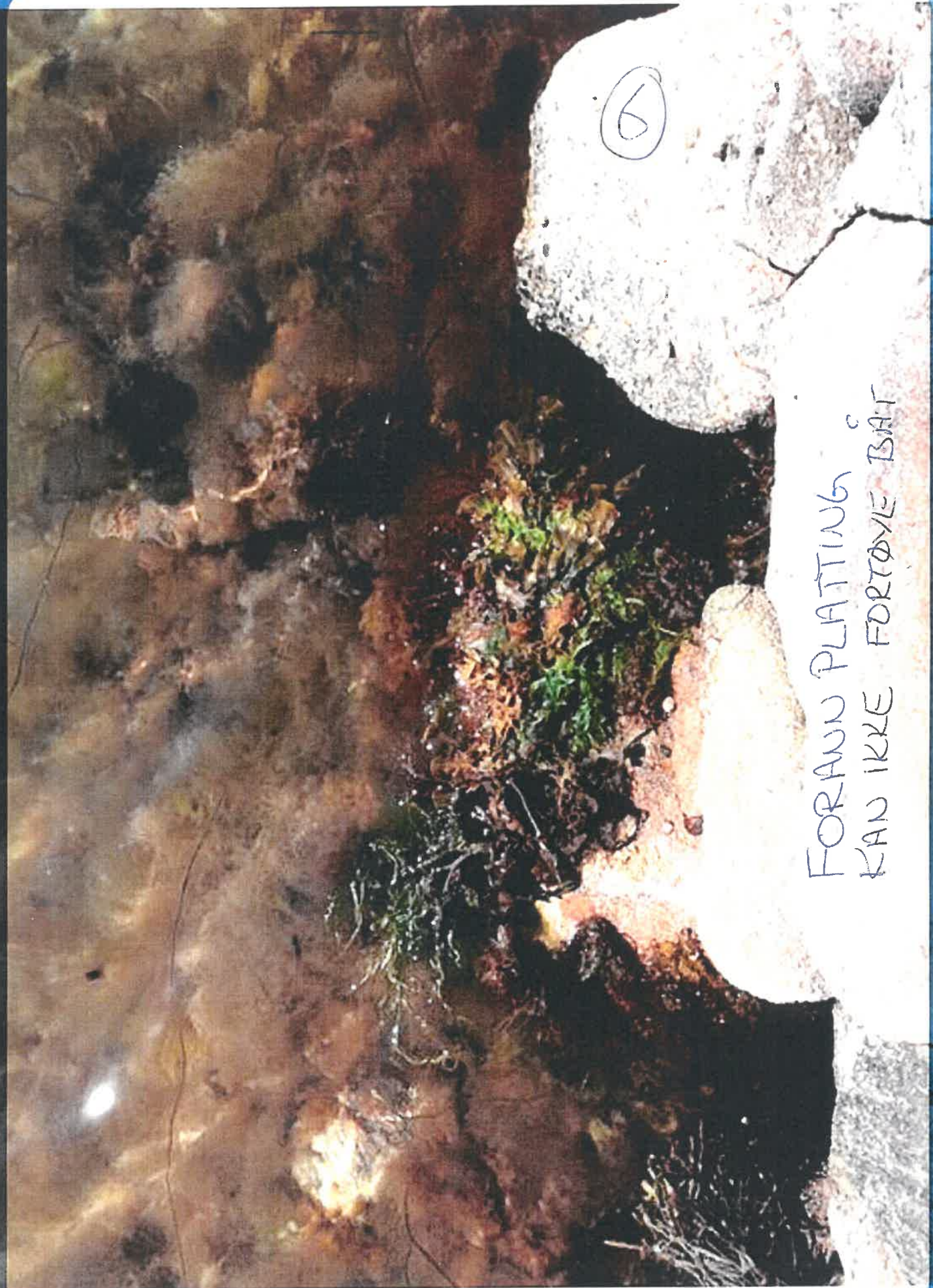
18







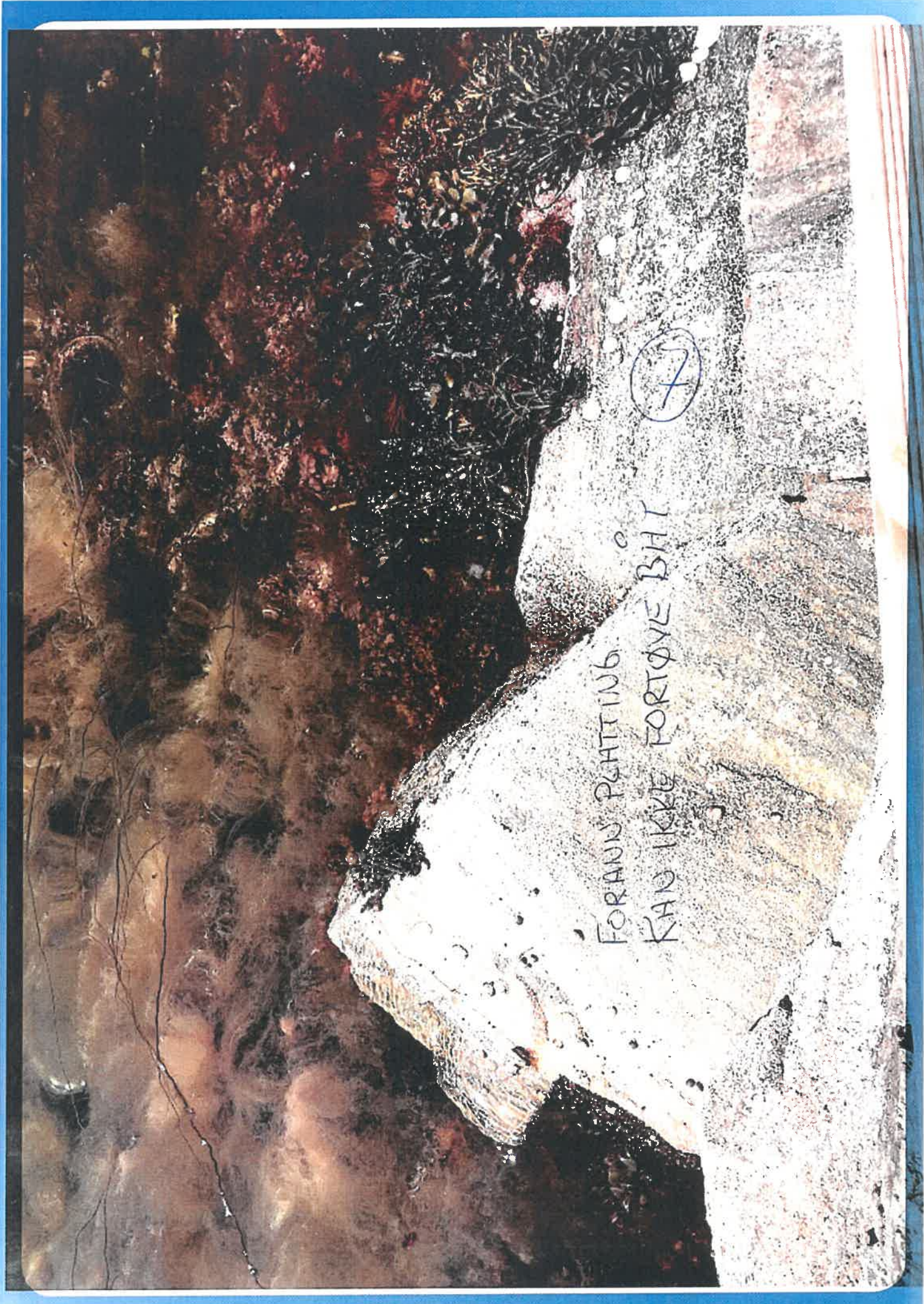
FORAUN PLATTING  
KAN IKKE FORTØYLE BÅT





FORANU PCHATTING.  
KAN IKKE FORTØYE BHT

7





lenor

19.31

TRETRAPP ØUSKER JEG Å ERSTATTE  
MED NATURSTEN SOM  
GJUR INN I FJELLET

3646 av 7464

TOPP PLATTING ER LAVERE ENN

TOPP FLO



NB Dette er max Fjøre



3644 av 7464



VISER IKKE GØDT FRA SJØ.  
(DÅRLIG BILDE, MEN BUDSKAPET ER DER)

# Bebyggelsesplan for Bakkjen Gnr. 20, Bnr. 1

## Planen er datert 21.06.2004

### Reguleringsbestemmelser

**GODKJENT 21 . 12 . 2004**

UTARBEIDET AV MULTICONSULT EGRSUND AS (SIST REVIDERT:17.08.2004)

SIST REVIDERT FORVALTNINGSSTYRET DEN 23.05.2006,SAK 24.06 VEDRØRENDE BESTEMMELSER FOR TAKVINKEL OG TAKFORM.

#### § 1 Generelt

- §1.1 Det regulerte området er vist på planen innenfor reguleringsgrense. De berørte arealer skal reguleres til:
- Byggeområde - fritidsbebyggelse
  - Fellesområder – felles avkjørsel, veg, parkeringsplass, sti, grøntareal, lek, bading, naust og småbåtanlegg på land
- §1.2 Formålet med bebyggelsesplanen og de tilhørende bestemmelsene er å legge til rette for utnyttelse av arealet til fritidsbebyggelse.

#### § 2 Byggeområde for fritidsboliger

- §2.1 Hytter kan plasseres innenfor sirkler som er vist på plankartet.

Maks bruksareal for hver hytte, T-BRA : 90 m<sup>2</sup>.

Dersom det er spesielle forhold som eksponering fra sjø, landskap rundt eller lignende, på den enkelte tomt, som tilsier at T-BRA kan økes kan det søkes om dette i den enkelte byggemelding.

Dersom det er spesielle forhold som eksponering fra sjø, landskap rundt eller lignende, på den enkelte tomt, som tilsier at T-BRA bør reduseres kan bygningsmyndighetene kreve dette.

Bygg må plasseres i terrenget slik at de går mest mulig i ett med naturen og ikke virker som forstyrrende elementer. Det er spesielt viktig at hyttene bygges så lave som mulig. Bebyggelsen skal ha 1 etasje med maksimal høyde fra topp grunnmur til takutstikk på 3,5 meter, og maksimal mønehøyde over grunnmur på 6,0 meter. Grunnmuren skal ikke noe sted være høyere enn 1 meter. Det er ikke tillatt med åpne



20/32

Dato: 28.04.2017

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N





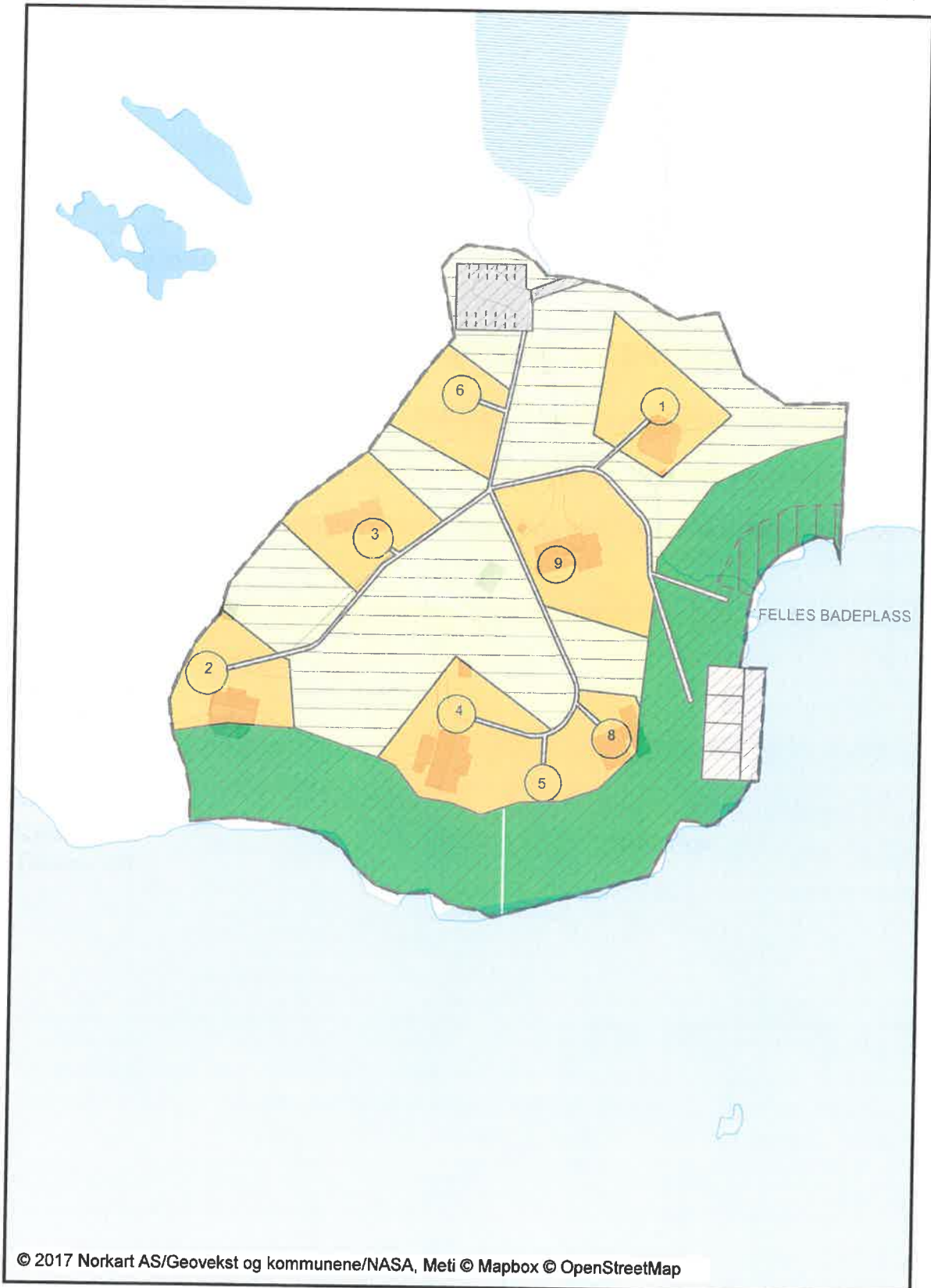


20/32

Dato: 28.04.2017

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



# BOKN KOMMUNE

## Sakspapir

<b>Styre, utval, komite m.m.</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr</b>
Forvaltningsstyre	25.10.2017	043/17

<b>Saksansv. Gro Sørensen</b>	<b>Arkiv K1 - 033</b>	<b>Arkivsaknr 17/547</b>
-------------------------------	-----------------------	--------------------------

### Samlesak for delegerte saker

Delegerte saker blir tatt til etterretning.

#### Underliggende saker:

120/17, Gnr. 3 bnr. 4 - Rune Øvrebø - einebustad m/garasje - løyve til å setje arbeidet i gong

##### Vedtak:

Med heimel i § 20–3 i plan- og bygningslova, vert det gjeve løyve til å setje arbeidet med bustadhuset slik det er søkt om.

Det vert teke atterhald om godkjenning av avlaupsleidninga i høve til Hamne- og farvasslova.

Krav som vert sett i samband med handsaminga av denne må vera oppfylt før det kan gjevast ferdigattest for bustadhuset.

121/17, Gnr. 9 bnr. 99 og 131 - Bokn kommune - tilbygg og ombygging av Bokn sjukestove med trygdebustader- løyve til å setje deler av arbeidet i gong

##### Vedtak:

Med heimel i § 20-3 vert det gjeve løyve til å setje i gong betongarbeid for nybygg og resterande støttemurar slik det er søkt om.

Løyve vert gjeve på entreprenøren sitt eige ansvar ettersom Arbeidstilsynet sitt samtykke ikkje ligg føre.

122/17, Gnr. 16 bnr. 9 - Telia Norge AS - mobilmast - søknad om å setje arbeidet i gong

##### Vedtak:

Med heimel i § 20-3 i plan- og bygningslova vert dert gjeve løyve til å setje arbeidet i gong slik det er søkt om.

123/17, Gnr. 9 bnr. 1 - Erling Sæbø - reiskapshus/garasje - retta teikning

##### Vedtak:

Med heimel i § 20-3 i plan- og bygningslova vert vindauge i gavlfasadar i loftshøgda på reiskapshus/garasje godkjent slik det er søkt om.

Godkjenninga inneber ikkje endra bruk av loftet i høve til opphavleg godkjent bruk.

124/17, Gnr. 11 bnr. 23 - Ivar Ekornrud - deling av eige-dom - dispensasjon frå krav om reguleringsplan og bygge- og deleforbodet i 100- metersbeltet mot sjøen

**Vedtaket:**

1. Med heimel i § 19-2 i plan- og bygningslova dispenserer Bokn kommune frå kravet i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel om reguleringsplan for området, samt frå bygge- og deleforbodet i § 1-8 i plan- og bygningslova når det gjeld 100-metersbeltet mot sjøen, slik at eige-dommen kan delast slik det er søkt om.

Det er ein føresetnad at det ved søknad om bygging på den nye parsellen vert vurdert ei høgare utnytting enn det delingssøknaden legg opp til, gjennom utarbeiding av ein tomtedelingsplan for parsellen.

2. Dersom vedtaket ikkje vert klaga på innan fristen, vert det med heimel i § 20-4 gitt løyve til å dele frå parsellen slik det er søkt om.
3. Vedtaket er gjort administrativt etter delegert fullmakt med heimel i kommunen sitt delegasjonsreglement.

# BOKN KOMMUNE

## Sakspapir

<b>Styre, utval, komite m.m.</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr</b>
Forvaltningsstyre	25.10.2017	120/17

<b>Saksansv. Kåre Bua</b>	<b>Arkiv GBR - 3/4</b>	<b>Arkivsaknr 16/587</b>
---------------------------	------------------------	--------------------------

### **Gnr. 3 bnr. 4 - Rune Øvrebø - einebustad m/garasje - løyve til å setje arbeidet i gong**

#### **Saksopplysningar:**

Bokn kommune gav i sak 080/17 rammeløyve for oppføring av bustadhus m/garasje som erstatning for eit tidlegare bustadhus på tomta som vart totalskadd ved brann.

I sak 081/17 vart det gjeve utsleppsløyve på ei rekkje vilkår, mellom anna vart det sett krav om at det må dokumenterast at avlaupsleidninga er godkjent i høve til hamne- og farvasslova.

Det ligg nå føre søknad til Karmsund Hamn med omsyn til godkjenning av leidninga.

Erklæringar om ansvarsrett er sendt inn, og det vert på dette grunnlaget søkt om løyve til å setje arbeidet i gong.

Det formelle løyvet i høve til hamne- og farvasslova ligg ikkje føre, og løyve til å setje arbeidet med bustadhuset i gong må derfor gjerast på vilkår at dei krav som vert sett ved den endelege handsaminga av leidninga vert oppfylt før det kan gjevast ferdigattest for bygget.

#### **Vurdering:**

Det formelle løyvet i høve til hamne- og farvasslova ligg ikkje føre, og løyve til å setje arbeidet med bustadhuset i gong må derfor gjerast på vilkår at dei krav som vert sett ved den endelege handsaminga av leidninga vert oppfylt før det kan gjevast ferdigattest for bygget.

# BOKN KOMMUNE

## Sakspapir

<b>Styre, utval, komite m.m.</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr</b>
Forvaltningsstyre	25.10.2017	121/17

<b>Saksansv. Kåre Bua</b>	<b>Arkiv GBR - 9/99</b>	<b>Arkivsaknr 17/440</b>
---------------------------	-------------------------	--------------------------

### **Gnr. 9 bnr. 99 og 131 - Bokn kommune - tilbygg og ombygging av Bokn sjukestove med trygdebustader- løyve til å setje deler av arbeidet i gong**

#### **Saksopplysningar:**

Bokn kommune gav i sak 098/17 rammeløyve for ovannemnde tiltak.

Det vart sett krav om at fleire tilhøve må vera avklara før det kan gjevast løyve til å setje arbeidet i gong, mellom anna at Arbeidstilsynet sitt samtykke må liggja føre.

I sak 105/17 vart det gjeve løyve til å setje i gong betongarbeid for støttemur langs tilkomst til kjøken. Løyvet vart gjeve på entreprenøren sitt eige ansvar, ettersom samtykke frå Arbeidstilsynet ikkje låg føre.

Det vert nå søkt om løyve til å setje i gong betongarbeid for nybygget og resterande støttemurar. Samtykke frå Arbeidstilsynet ligg framleis ikkje føre.

#### **Vurdering:**

Som det også går fram av søknaden som er innsendt, må Arbeidstilsynet sitt samtykke liggje føre før arbeid kan setjast i gong.

Ettersom søknaden berre gjeld betongarbeid knytt til fundament, bør det likevel kunne gjevast løyve til å setje arbeidet i gong på entreprenøren sitt eige ansvar.



# BOKN KOMMUNE

## Sakspapir

<b>Styre, utval, komite m.m.</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr</b>
Forvaltningsstyre	25.10.2017	122/17

<b>Saksansv. Kåre Bua</b>	<b>Arkiv GBR - 16/9</b>	<b>Arkivsaknr 16/258</b>
---------------------------	-------------------------	--------------------------

### **Gnr. 16 bnr. 9 - Telia Norge AS - mobilmast - søknad om å setje arbeidet i gong**

#### **Saksopplysningar:**

Bokn kommune gav i sak 089/16 rammeløyve til å føre opp ein basestasjon for mobil telekommunikasjon i form av ein stolpe med høgd på ca. 16 m, samt utstyrsskap.

Det vert nå søkt om løyve til å setje arbeidet i gong.

Erklæring om ansvarsrett og ajourført gjennomføringsplan ligg føre.

#### **Vurdering:**

Ettersom vilkåret for å setje arbeidet i gong er oppfylt, må saka vurderast som kurant.

# BOKN KOMMUNE

## Sakspapir

<b>Styre, utval, komite m.m.</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr</b>
Forvaltningsstyre	25.10.2017	123/17

<b>Saksansv. Kåre Bua</b>	<b>Arkiv GBR - 9/1</b>	<b>Arkivsaknr 17/400</b>
---------------------------	------------------------	--------------------------

### **Gnr. 9 bnr. 1 - Erling Sæbø - reiskapshus/garasje - retta teikning**

#### **Saksopplysningar:**

Bokn kommune godkjente som sak 061/17 oppføring av reiskapshus/garasje som erstatning for eit eksisterande bygg som måtte fjernast i samband med utviding av Føresvikvegen.

Det vert nå søkt om løyve til å setje inn vindauge i gavlane i loftshøgda som erstatning for takvindaug.

#### **Vurdering:**

Estetisk sett skulle det ikkje vera noko til hinder for å setje inn vindauge i vegg slik det er søkt om. Det er ein føresetnad at dette ikkje fører til endra bruk av loftshøgda i høve til den opphavlege godkjenninga, der bygget er godkjent som reiskapshus/garasje.

# BOKN KOMMUNE

## Sakspapir

<b>Styre, utval, komite m.m.</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr</b>
Forvaltningsstyre	25.10.2017	124/17

<b>Saksansv. Kåre Bua</b>	<b>Arkiv GBR - 11/23</b>	<b>Arkivsaknr 17/466</b>
---------------------------	--------------------------	--------------------------

### **Gnr. 11 bnr. 23 - Ivar Ekornrud - deling av eigedom - dispensasjon frå krav om reguleringsplan og bygge- og deleforbodet i 100-metersbeltet mot sjøen**

#### **Saksopplysningar:**

Bokn kommune har motteke søknad om deling av ovannemnde eigedom med sikte på å etablere ei ny bustadtomt.

Eigedomen ligg i eit område som er lagt ut til bustadføremål i kommuneplanen sin arealdel (B15). Det ligg ikkje føre reguleringsplan for området, og etter føresegnene til kommuneplanen sin arealdel skal det krevjast slik plan etter behov.

Det vert søkt om dispensasjon frå kravet om reguleringsplan.

Den nye bustadtomta vil og verta liggjande i 100-metersbeltet mot sjøen.

Søknaden vart med brev dagsett 22.08.2017 sendt fylkesmannen og fylkeskommunen til førehandsuttale i samsvar med § 19-1 i plan- og bygningslova.

Fylkesmannen gir i brev dagsett 18.09.2017 uttrykk for at deling av tomta vil gi ei dårleg utnytting av eigedomen og ei dårleg fortetting av bustadområdet.

Fylkesmannen meiner at ein ved ei fortetting må leggje opp til meir enn ei bustadeining og at dette bør skje gjennom ein reguleringsplan.

Naboar er varsla, og det ligg ikkje føre merknader frå desse.

#### **Vurdering:**

Den aktuelle eigedomen ligg i eit sentrumsnært område, og Fylkesmannen i Rogaland har sjølv sagt rett i at dette området bør ha ei høgare utnytting enn det søknaden legg opp til.

Dette talar for at det burde vore laga ein reguleringsplan for området.

På ei anna side, er området i det store og heile utbygt, og ei fortetting som det her er tale om, bør kunne skje gjennom utarbeiding av ein tomtedelingsplan knytt til søknad om utbygging av den frådeltte parsellen.

Mellom den nye parsellen og sjøen, ligg det i dag fleire bygg, slik at nye bygg på den aktuelle parsellen i liten grad vil endre tilhøva i dag.

Ut frå opplysningane i Naturbase og Artsdatabanken, vert viktige naturområde og sårbare artar ikkje råka ved omsøkt frådeling og seinare utbygging av arealet.

Tilhøvet til Naturmangfaldslova må derfor vurderast som avklåra.

Under føresetnad av at utnyttinga vert nærare vurdert gjennom utarbeiding av ein tomtedelingsplan ved utbygging av den frådelte parsellen, er det vanskeleg å sjå at omsynet som ligg bak kravet i føresegnene til arealdelen av kommuneplanen og bygge og deleforbodet i 100- metersbeltet mot sjøen, vert sett vesentleg til sides.

Føremona ved å gje naudsynt dispensasjon vert vurdert klårt større enn ulempene. Dispensasjon bør derfor kunne gjevast.



# BOKN KOMMUNE

## Sakspapir

<b>Styre, utval, komite m.m.</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr</b>
Forvaltningsstyre	25.10.2017	044/17

<b>Saksansv.</b> Gro Sørensen	<b>Arkiv K1 - 033</b>	<b>Arkivsaknr 17/547</b>
-------------------------------	-----------------------	--------------------------

### Samlesak for referatsaker

Referatsaker blir tatt til orientering.

1. Fylkesmannen i Vest-Agder - endelig avslag på dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av gårdshus fra gnr. 23 bnr. 7, jfr. vedlegg



# Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder

Justis- og vergemålsavdelingen

Bokn kommune  
Boknatunveien 37  
5561 BOKN

BOKN KOMMUNE		
Sak:	16/592-15	J.nr: 3356
Saksansv.:	KBU	Saksbeh.: KBU
		U.Off §: -
Arkivkode:	23/7	J. dato: 27/9-17

Deres ref.  
16/592-5/GBR-23/7//BJL

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
2017/6827

Dato  
18.09.2017

## Bokn kommune. Fylkesmannens behandling av klage over vedtak om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av gårdshus fra gnr. 23 bnr. 7.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets oversendelse mottatt her 30.06.2017.

### Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak.

#### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad datert 15.11.2016 fra Gerd og Daniel Thuestad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål for fradeling av tomt med bolig på 1030 m<sup>2</sup> fra gnr. 23 bnr. 7. Søker opplyser at de med dette ønsker at de selv eller arvinger kan beholde tomten når gnr. 23 bnr. 7 blir solgt.

I sakens dokumenter fremgår det at den aktuelle boligen er ikke i bruk. Gnr. 23 bnr. 7 utgjør sammen med gbnr 23/5 og 19/11 en driftsenhet i landbruket. Søker har opplyst at han også eier gbnr 23/8 og 23/6, som har felles grense med gbnr 23/7. I matrikkelen er det opplyst at Daniel Thuestad ble tinglyst eier av gbnr 23/6 og 23/8 i 1975. Eiendommene ble kjøpt for å drives sammen med gbnr 23/7, 23/5 og 19/11. Driftsenheten har to tun.

Forvaltningsstyret ga samtykke til fradeling etter jordloven i møte 22.02.2017, i strid med rådmannens innstilling.

Fylkesmannen i Rogaland frarådet at dispensasjon ble gitt i brev av 06.03.2017.

Forvaltningsstyret fattet følgende enstemmige vedtak i møte 26.04.2017, saknr. 042/17:

«1. I medhald av § 19-2 i plan- og bygningslova, dispenserer Bokn kommune fra arealføremålet i kommuneplanen sin arealdel, og godkjenner fradeling av tomt for eksisterende våningshus, slik det er søkt om.

Det er lagt vekt på at det er tale om fradeling av eit tomt for eit bygg som ikkje er i bruk, og dei lokalpolitiske vurderingane som følgjer av vedtaket i jordlovssaka. Ut frå dette og det som elles er peikt på i saksførebuinga, vert det lagt til grunn at ei fradeling ikkje vil setje omsynet som ligg bak arealføremålet vesentleg til sides, og føremona ved å gje dispensasjon vert vurdert klårt større enn ulempene.

2. Dersom det ikkje kjem klage på vedtaket innan klagefristen, vil endeleg løyve til å dele frå arealet verta handsama som eiga sak.

3. Vedtaket er gjort administrativt med heimel i kommunen sitt delegasjonsreglement.»

Fylkesmannen i Rogaland påklaget vedtaket 03.05.2017. Fylkesmannen viser til klagen.

Forvaltningsstyret tok ikke klagen til følge i møte den 07.06.2017. Saken ble deretter oversendt via Fylkesmannen i Rogaland til ovennevnte departement. Sistnevnte oppnevnte Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder til å behandle og avgjøre saken.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet/ Miljøverndepartementet. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd. Fylkesmannen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

### **Fylkesmannens vurdering**

#### Sakens opplysning, herunder naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkte tiltak i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf. § 7. Når naturmangfold berøres er en vurdering etter nml. nødvendig for at saken skal være tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17. Vi kan ikke se at forholdet til naturmangfoldet får avgjørende betydning i denne saken. Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Fylkesmannen finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Fylkesmannen finner det ikke nødvendig å foreta befarings, da de faktiske forhold er forsvarlig belyst med kart og flyfoto.

#### Søknadsplikt

Fradeling av ny grunneiendom er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 første ledd m).

#### Plan- og bygningsmyndighetenes kontrollfunksjon

Plan- og bygningsmyndighetene skal kontrollere at søknadspliktige tiltak ikke strider mot bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis tiltaket ikke er i strid med slike bestemmelser, har tiltakshaver krav på å få tillatelse til omsøkt tiltak, jf. pbl. § 21-4 første ledd første punktum.

#### Plansituasjonen og vurdering av om tiltaket er i strid med gjeldende arealplan

Det følger av pbl. § 26-1 at opprettelse av ny grunneiendom ikke må gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot loven, forskrift eller plan.

Omsøkte eiendom omfattes av kommuneplan for Bokn kommune 2012 – 2024, vedtatt 16.12.2014, hvor eiendommene er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) med hensynssone kjerneområde landbruk. I områder utlagt til LNF-områder er det kun tillatt med tiltak som har tilknytning til tradisjonell landbruksvirksomhet. Omsøkt opprettelse av ny grunneiendom skal kun tjene boligformål, og er følgelig i strid med kommuneplanens arealformål. Søknaden kan dermed kun godkjennes dersom det er grunnlag for dispensasjon fra arealformålet.

#### Prøving av kommunens vedtak av 26.04.2017 om å innvilge søknad om dispensasjon:

Pbl. § 19-2 gir hjemmel til å gi varig eller midlertidig dispensasjon når følgende vilkår i andre ledd første og andre punktum er oppfylt:

*"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (§ 1-1), blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. (...)"*

I forhold til lovens vurderingstema fremgår følgende av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242:

*"Vilkåret "særlige grunner" i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke."*

Fra forarbeidene siteres også følgende som særskilt gjelder ved dispensasjon fra planer:

*"Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f. eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene."*

Fylkesmannen vil innledningsvis vise til pbl. § 19-1 hvor det fremgår at dispensasjon krever grunnlagt søknad. I dette tilfellet er søkers begrunnelse at man ønsker å beholde tomta når gnr. 23 bnr. 7 blir solgt. En slik kortfattet begrunnelse som ikke er knyttet opp mot kriteriene i pbl. § 19-2, kan etter Fylkesmannens oppfatning ikke være tilstrekkelig for å innvilge dispensasjonssøknaden. Dersom kommunen ønsket å innvilge søknaden burde den ha returnert søknaden og bedt om utfyllende begrunnelse knyttet opp mot pbl. § 19-2.

Klager har vist til at jordbruksarealene som grenser til den omsøkte boligeiendommen i NIBIO sitt gårdskart AR5 er vist som dyrket jord. Flyfoto kan tyde på at deler av det aktuelle arealet er beite, jf. også kommunens jordlovsvurdering. Den omsøkte boligeiendommen ligger etter klagers vurdering uansett sentralt i et aktivt jordbruksområde. Etablering av en selvstendig boligeiendom her vil på sikt kunne føre til konflikter mellom bolighensyn og landbruket på stedet. Det kan for eksempel være konflikter knyttet til støy, støv og lukt fra jordbruket. Plasseringen av den omsøkte boligeiendommen gjør det påregnelig at slike konflikter kan bli aktuelle. Klager har forståelse for ønsket om tilrettelegging for boligbygging i grendene i kommunen. Klager understreker samtidig at dette bør bli gjort gjennom plan for å sikre at etablering av slike boligeiendommer blir vurdert gjennom plan i mer overordnet vurdering, bl.a. for å sikre en skånsom plassering av boligeiendommer i forhold til landbruket. Det er vist til at det i kommuneplanen er lagt til rette for spredt boligbygging i nærheten av omsøkt tomt. Etter klagers syn gir det eksisterende skillet mellom LNF og LNF-spredt-området en hensiktsmessig grense mellom arealformålene som også bør bli fulgt opp i enkeltsakene. Dersom kommunen unntaksvis vil vurdere etablering av boligeiendommer gjennom dispensasjon, bør det eventuelt gjelde område som ikke kommer i vesentlig konflikt med LNF-interessene. Klager har vist til at det er to driftsbygninger på gården og at bruk av begrepet driftssenter derfor blir feil formulering i denne saken. Det aktuelle tunet er likevel en del av det aktive



driftsapparatet på gården. Etter klagers syn er det derfor ikke avgjørende at søker også benytter et annet tun i landbruksdriften. Klager har også vist til at dersom det skal være aktuelt å dele i fra gårdshus i et viktig jordbruksområde som dette på Bokn, må det eventuelt bli vurdert i forbindelse med bruksrasjonalisering med salg av tilleggsjord.

Vi vurderer først om hensynene bak kommuneplanens LNF-formål, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

I kommuneplanen har kommunestyret tatt konkret stilling til hvilke områder som skal ha LNF-formål, og hvilke som skal utvikles som boligområder. Omsøkt tomt er lokalisert i et område der landbruk skal ha fortrinn. Det er i kommuneplanen satt av andre arealer til boligbygging/spredt boligbygging, og bosettingshensyn er dermed ivaretatt gjennom denne arealdisponeringen. Vi ser følgelig ikke at bosettingshensyn er relevant i dispensasjonsvurderingen i denne saken.

Fylkesmannen legger til grunn at omsøkte boligparsell ligger ved vegen og inntil gårdens viktigste produksjonsareal. En fradeling vil innebære etablering av en fritt omsettelig boligparsell mellom dyrket areal. Fradeling som omsøkt vil ikke beslaglegge fulldyrka jord, men vil ha nokså umiddelbar nærhet til fulldyrka jord. Arealbruken må vurderes på lang sikt, mens eierforholdene til eiendommen som opprettes er skiftende. Hensynet til en rasjonell utnyttelse av et verdifullt landbruksområde tilsier klart at ytterligere fragmentering av landbruksarealet ved å fradele omsøkt tomt til privat boligformål bør unngås. Dette fordi boliger uten tilknytning til landbruksvirksomhet erfaringsmessig kan føre til at boliginteresser på kort eller lang sikt får gjennomslag på bekostning av landbruksinteresser. At omsøkt tomt ligger nær fulldyrka jord gjør det sannsynlig at det oppstår konflikt mellom landbruks- og boliginteresser på kort eller lang sikt. Konfliktområder er f. eks. støyende virksomhet, gjødsling, og i hvilken grad beiteområder skal gjerdes inn. De forhold som er nevnt foran taler etter vårt syn med betydelig vekt i retning av at landbrukshensyn blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

I dispensasjonsvurderingen er det relevant å legge vekt på følgene en tillatelse kan få for lignende saker i fremtiden har Sivilombudsmannen den 12.07.2006 i sak 2006/167 uttalt at *"et hensyn som ofte trekkes inn som argument mot å dispensere er de følgene en tillatelse kan få for lignende saker i fremtiden. Ombudsmannen har i tidligere uttalelser akseptert at slike konsekvenshensyn tillegges vekt, forutsatt at de bygger på en konkret avveining"*. Vi legger til grunn at uttalelsen er dekkende også ved dispensasjonsvurderinger etter pbl. 2008 § 19-2. Videre vil vi vise til at det følger av formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1 fjerde ledd at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Søkers begrunnelse for dispensasjonssøknaden skiller seg ikke ut slik fra andre saker hvor det er ønske om å fradele bolig nr. 2. En dispensasjon i denne saken vil derfor skape en forventning om at det gis dispensasjon til andre eiendommer der tilsvarende forhold påberopes av eierne som i denne saken. Når situasjonen er slik vil en dispensasjon bidra til en uheldig praksis der viktige landbruksområder stykkes opp med spredt boligbygging gjennom dispensasjoner. Dette svekker kommuneplanen som styringsdokument. Vi mener på denne bakgrunn at konkrete konsekvenshensyn, herunder hensynet til å sikre forutsigbarhet og medvirkning, med tyngde taler for at landbrukshensyn og hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis i denne saken.

Det følger også av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. I foreliggende sak foreligger det slik negativ uttalelse fra klager. Uttalelsen er saklig og konkret begrunnet, noe som klart taler for å ta den til følge.

Vi viser til vurderingen over, og finner at landbrukshensyn og hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis. Vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum for å gi dispensasjon er da ikke oppfylt, og dispensasjon kan ikke gis.

Vi finner grunn til å kommentere Rådmannens henvisning til at dispensasjonsvurderingen i stor grad beror på skjønn, og at statlig klageinstans (Fylkesmannen) skal legge vekt på hensynet til det lokale selvstyret. Fylkesmannen bemerker at vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt, beror på et rettsanvendelsesskjønn og ikke fritt skjønn. Det er kun er der vilkårene er oppfylt (hensynene ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene), at kommunens vurdering av om dispensasjon da *bør* gis, som er underlagt fritt skjønn. I de tilfellene skal statlig klageinstans legge vekt på hensynet til det lokale selvstyret, jf. fvl. § 34 andre ledd. I det vilkårene for dispensasjon ikke kan anses oppfylt i denne saken, blir det ikke spørsmål om å overprøve kommunens frie skjønn.

Kommunens vedtak av 26.04.2017 må følgelig anses ugyldig på grunn av innholdsmangel. Vedtaket omgjøres slik at dispensasjonssøknaden avslås. Det vil si at Fylkesmannen i Rogaland har fått medhold i sin klage.

#### **Fylkesmannens vedtak**

**Kommunens vedtak av 26.04.2017 saknr. 042/17 omgjøres under henvisning til begrunnelsen over. Søknaden om dispensasjon avslås. Klagen fra Fylkesmannen i Rogaland tas til følge.**

#### **Om klageadgang**

Fylkesmannens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Partene har fått informasjon om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Eva L. Jørlo (e.f.)  
fung. direktør

Elisabeth B-E Grønningsæter  
seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Gerd og Daniel Thuestad	Grønnestadvegen 490	5561	BOKN
Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59	4001	STAVANGER