



Plan og byggesak

Øystein Risa
Gamlastøa 11
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/5275 - 20/36537

Saksbehandlar:
Maria Kongestøl
maria.kongestol@alver.kommune.no

Dato:
21.06.2020

Dispensasjon til oppføring av naust og slipp - gbnr 137/184 Alver

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 622/20

**Tiltakshavar:
Søknadstype:**

Øystein Risa
Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §
19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø, og krav om reguleringsplan i kommunedelplan Knarvik_Alversund, for oppføring av naust og slipp på gnr. 137 bnr. 184 i Alver kommune.

Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandssone», i kommunedelplan Knarvik_Alversund, for oppføring av kai i sjø på gnr. 137 bnr. 184.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå

- Byggegrensene mot sjø i kommunedelplanen (KDP), og forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet jf. Pbl.§ 1-8.
- Det generelle kravet om å utarbeide reguleringsplan i føresegna til KDP § 2.2

- Forbodet mot kaianlegg i arealføremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner» i føresegna til KDP § 3.5.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.03.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknad med vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 06.03.2020.

Sakshandsamingsfristen for dispensasjonssøknadar er 12 veker.

Sakshandsamingsfristen løper ikkje i den tida søknaden ligg til uttale hjå statlege og regionale mynde. Søknaden vart registrert komplett med uttale frå sektormynde 15.05.2020. Sakshandsamingsfristen er 07.08.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund med Alverstraumen er avsett til naustområde på land og bruk og vern av sjø.

Eigedomen ligg og i nærleiken til omsynssone friluftsliv – Kyststien jf. Føresegna § 4.2.2. (H530_8).

Tiltaket krev, og det er søkt om, dispensasjon frå plankravet i KDP § 2.2, arealføremålet «bruk og vern av sjø» i KDP § 3.5, og frå byggegrensene i KDP. Det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå pbl. § 1-8, då gjeldande kommunedelplan har eigne byggegrenser mot sjø i planen.

Gjeldande KDP har ei grense på maks BRA for naust på 40 kvm.

Dispensasjon

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå

- Byggegrensene mot sjø i KDP, og forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet jf. Pbl.§ 1-8.
- Det generelle kravet om å utarbeide reguleringsplan i føresegna til KDP § 2.2
- Forbodet mot kaianlegg i arealføremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner» i føresegna til KDP § 3.5.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltakshavar ynskjer å etablere naust med kai og slipp på Eigedom med gnr.137/ bnr.184 og søker herved dispensasjon frå:

- Krav om reguleringsplan (PBL.§ 11-9, Nr.1) i føresegna til gjeldande KDP 2.2
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL. §11-7 NR. 6 og §11-11) i føresegna til gjeldande KDP 3.5
- Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag (100-metersbeltet) PBL. § 1.8 og byggegrense mot sjø i gjeldande KDP

Eigendommen er omfatta av kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen. Arealet er i nemnde plan avsett til naustføremål. Gjeldande tomt ligg i etablert naustområde som ubebygd naustetomt. Tomten blei sprengt ut samen med nabotomta (gnr.137/ bnr.179) på 80-talet og består av delvis fjell og utsprengt fyllmasse mot sjø. Dagens situasjon med haugar av utsprengt og ujamn steinmasse gjer området vanskeleg å ferdes på/dårleg framkomelegheit, samt ein dårleg visuell innramming av fjorden. Bygging av naust med kai på området vil derav vere ein estetisk oppgradering av strandsona, samt fremme ferdsel for allmenta samanlikna med dagens situasjon.

Som fastbuande ved Kvernafjorden er søker positiv til planer for utbygging av kyst-sti mellom Knarvik og Alversund, og har ifb med dispensasjonssøknad studert ``Forstudier til kommande kyst-sti`` (9.11.2018 versjon 0.3, Asplan Viak). Med referanse til side 25 i Forstudien (vedlagt) , som beskriv del-område 3, framkommer det at *Fase 1-etablert i dag* og *Fase 2- behov for opparbeiding* ikkje vil ha inngripen med gjeldande naustetomt. Søker ønsker i tillegg å presisere at eit eventuelt framtidig alternativ med å legge kyst-stien over eller i tilknytning til gjeldande naustetomt ikkje vil vere realiserbar pga av generell tilkomst og krav om universell utforming av kyst-sti, dette grunna allereie etablert bebyggelse i naustområdet.

Søkars planer for naust og kai med slipp (sjå vedlagte teikningar) er tilpassa eksisterande naust i området og innanfor krava som ligg i arealplanen med tanke på høgde, areal og areal på vinduer. Søker har etter samtaler med grensande naboar vurdert at den beste plasseringa av naustet vil vere å byggje dette parallelt med gnr.137/ bnr.179, dette for å skape samanhengande «linjer» av nausta i strandsona. Slipp er lagt parallelt med eksisterande slipp på gnr.137/ bnr.179. Kaien er lagt i same linje som eksisterande kai på gnr.137/ bnr.707. Planar for tiltaket legger herunder til rette for å skape optimale og praktiske grenser mot naboar og mot sjø. Tiltent plassering av naust m/kai og slipp slik det framkjem av vedlagte teikningar er dermed vurdert ut frå estetikk, tilgjengelegheit og bruk.

Tiltakshavar er fastbuande på eigendom i nær tilknytning til gjeldande naustetomt (ca 50 m i luftlinje) og vil derav ikkje ha behov for parkering forutan eigen eigendom.

I eigendommens skyldskifte er det beskrive gangrett over hovudbruk (gnr.137/ bnr.909 og nabonaustetomten (gnr.137/ bnr.79).

Nabovarsel blei sendt ut 04.02.2020 og på nytt 20.02.20 der merknader frå naboar var tatt til følgje. Alle mottatte merknader og våre kommentarar til desse er vedlagt.

Vi har innhenta positiv forhåndsuttalelse frå Bergen Havnevesen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune si eining for Plan og analyse den 03.06.2020, som har gjort følgjande vurdering:

Plan og analyse vurderer at tiltaket bidreg til å ferdigstillast eit lite naustmiljø på ei tomt som i dag er lite tilgjengeleg for ålmenta.

Tiltaket er ikkje i konflikt med omsynssone for friluftsliv-Kyststi, men Plan og analyse gjer merksam på at tilkomst til tiltaket ikkje må redusere moglegheitene for gjennomføring av Kyststien.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen den 14.05.2020:

Fylkesmannen viser til at kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen er nyleg vedteken og det er uheldig å dispensere frå ein helt ny plan. Fylkesmannen

viser vidare til at Lindås ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona. Her skal det mykje til å gje dispensasjon.

Slik vi forstår saka så er naustet i samsvar med formålet i området, mens kai og båtopptrekk ikkje er det. Alle dei omsøkte tiltaka må ha dispensasjon frå plankrav og byggegrense mot sjø.

Sjølve nausttomta har etter det vi kan sjå små strandsoneverdiar, men ho er ein del av eit større område med naustformål i kommunedelplanen. Området er delvis utbygd, men har også ubygde områder med gode strandsonekvaliteter. Isolert sett har vi ikkje merknadar til dispensasjon til naust med båtopptrekk, men vi er kritisk til dispensasjon frå plankrav i område med verdifull strandsona. Dispensasjon frå plankrav i denne saka kan føre til at det vert vanskeleg å krevje plan om det kjem ei liknande dispensasjonssøknad i framtida.

Fylkesmannen si foreløpige vurdering er at det er meir problematisk å gje dispensasjon til ny kai enn til naust i denne saka. Kaien er relativ stor og ikkje i samsvar med formålet. Løysingar for eventuelle nye kaiar i området må vurderast i ein planprosess, slik at temaet kan vurderast samla.

Kommunen må i vidare sakshandsaming vurdere kva følgjer ein dispensasjon frå plankravet kan få for dette området som heilskap.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr.137 bnr. 192 ved brev av 18.02.2020:

«Jeg synes det er ufattelig at det nå søkes om dispensasjon for å bygge et anlegg på ca. 80 kvm på denne små tomten med utgangspunkt på 20 kvm.»

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 137 bnr. 179 ved brev av 14.02.2020:

Merknad 1:

I 1959 ble denne naustetomten oppmålt til 20m² Utenfor tomten var det et fjellparti på ca 15m². Altså til sammen ca 35m² med fjellgrunn. Resten av tomten består av steinrøys og masser fra utskyting av tomter på 80-tallet. I 2004 sa Lindås kommune at tomten var beregnet til ca 40m² Eierne ville selge tomten i 2018, og det ble sak i jordskifteretten om hvem som eide området utenfor naustetomten. Den saken vant eierne av 137/184 Det er utrolig at Øystein Risa nå har fått tomten tinglyst som 62m², når opprinnelig fjellgrunn bare er 35m². Dette i flg Kartverket. Har aldri tidligere hørt om at steinrøyser er blitt godkjent som tomteland. Kan ikke godta at kaien det søkes om dispensasjon for går 2 meter forbi grensemerket til naustet vårt i sør. Massene som er fylt ut i sjøen går ut på langt dypere vann enn 2 meter. Dette gjelder hele tomten, den er fylt ut til langt mer enn 2 meter dybde. Og en steinrøys har skrå kanter. Men det ser sikkert mye bedre ut på papiret at naustetomten er tinglyst som 62m² når det nå skal søkes om et anlegg som er ca 80m². Helt utrolig på den små tomten som bare består av 35m² med fjellgrunn.

Merknad 2:

Adkomst til tomt 137/184 Øystein Risa skriver i sin søknad at han har adkomst til tomten over vår tomt 137/179 Dette er bare delvis riktig. Sitat skyldskifte 137/179: Parsellen må tåle gangsti over naustetomta langs nordgrensen for denne i 1 meters bredde fram til nabonaustetomta. Sitat skyldskifte 137/184: Gangsti over hovedbruket på det mest laglege sted, og gangsti i 1 meters bredde over parsellen Hagalid si naustetomt langs nordgrensa av den.

Det er i dag en 1 meter bred passasje langs nordenden av naustet vårt. Den kan Øystein Risa benytte til gangvei. Det står ingenting i skyldskifte om at det er 137/179 som skal sørge for adkomst til 137/184 utover den passasjen. Han får ikke tilgang til å benytte gangveien ned til vårt naust. Den er opparbeidet og bekostet av oss liksom alle de andre naustene i området har sine egne gangveier ned til tomtene. Det er heller ikke tilkomst til 137/184 over andre nabetomter. Dette betyr - som vi forstår det - at eier av 137/184 må lage sin egen gangvei til tomten. Denne skal være over hovedbruket og ned fjellet mot passasjen i nordenden av 137/179. Denne veien må lages bak passasjen og ikke komme i konflikt med vår eiendom. Slik det er i dag har ikke naustetomt 137/184 tilkomst i det hele tatt.

Sidekommentar: Bruk 137/90 prøvde for noen år siden å få til et anlegg med noen naust i Gamlastøa. Vi fikk den gang klar beskjed om at all byggeaktivitet i strandsonen måtte reguleres.

Vi Ønsker full informasjon om hva som skjer i denne søknadsprosessen.»

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 137 bnr. 179 ved brev av 01.03.2020:

«Merknad 1:

Tidligere eiere av tomt 137/184 har aldri - så vidt vi vet - søkt om løyve til å skyte ut denne tomten. Det er heller ikke søkt om løyve til å fylle ut masser i sjøen. Tidligere het det at du eier så langt ut i sjøen som en hest kan vasse. I dag er det Høyesterett som har bestemt at du eier ut til 2 meters dybde eller til marbakke. Her er ingen marbakke utenfor tomten, altså gjelder 2 meter dybde. Massene på tomten er fylt ut til langt utenfor dette. I utgangspunktet var tomt 137/184 på 20 m² i følge skyldskifte fra 1959. Utenfor tomten lå det en trekant med fjell på ca 15 m². Denne trekanten var g.nr 137/90 og 137/184 i Jordskifteretten for å få slått fast eierskapet til i 2019. Med bakgrunn i verdens dårligste skyldskifte ble tidligere eiere av tomt 137/184 tilkjent eiendomsretten til denne trekanten på 15 m². Altså til sammen ca 35 m² med fast grunn. Øystein Risa hadde tett samarbeid med tidligere eiere i prosessen med jordskifteretten og kjøpte 137/184 i høst. Så hvordan i all verden har tomt 137/184 vokst til 62 m² tinglyst i 2020? Resten av området består av løse masser, - steinrøys. Hvis dette er en lovlig fremgangsmåte for å få tinglyst større tomteareal i strandsonen vet vi om mange i området som kan tenke seg å gjøre det samme. Helt utrolig hvis dette er lovlig. Naustet som Øystein Risa nå ser for seg å bygge på tomten dekker hele det opprinnelige arealet på 35 m². Så ser han for seg å bygge et kaianlegg på 40 —50 m² utenfor naustet, langt ut i sjøen. Vi synes dette er et altfor stort anlegg på denne små tomten.

Merknad 2:

Adkomst til tomt 137/184 Øystein Risa skriver i sin søknad at han har adkomst til tomten over vår tomt 137/179 Dette er bare delvis riktig.

Sitat skyldskifte 137/179: Parsellen må tåle gangsti over naustetomta langs nordgrensen for denne i i meters bredde fram til nabonaustetomta. Sitat skyldskifte 137/184: Gangsti over hovedbruket på det mest laglege sted, og gangsti i i meters bredde over parsellen Hagalid si naustetomt langs nordgrensa av den.

Det er i dag en 1 meter bred passasje langs nordenden av naustet vårt. Den kan Øystein Risa benytte til gangvei. Men det står ingenting i skyldskifte om at det er 137/179 som skal sørge for adkomst til 137/184 utover den passasjen. Han får ikke tilgang til å benytte gangveien ned til vårt naust. Den er opparbeidet og bekostet av oss liksom alle de andre naustene i området har sine egne gangveier ned til tomtene. Det er heller ikke tilkomst til 137/184 over andre nabotomter. Dette betyr - som vi forstår det - at eier av 137/184 må lage sin egen gangvei til tomten. Dette skal være over hovedbruket og ned fjellet mot passasjen i nordenden av 137/179. Denne veien må lages bak passasjen og ikke komme i konflikt med vår eiendom. Slik det er i dag har ikke naustetomt 137/184 tilkomst i det hele tatt.

Sidekommentar: Bruk 137/90 prøvde for noen år siden å få til et anlegg med noen naust i Gamlastøa. Vi fikk den gang klar beskjed om at all byggeaktivitet i strandsonen måtte reguleres.

Vi ønsker full informasjon om hva som skjer i denne søknadsprosessen.»

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 137 bnr. 707, 812, 689 ved brev av 14.02.2020:

«Merknader til søknad om dispensasjon naust gårdsnummer/bruksnummer 137/184. Søker Øystein Risa.

Kan ikke godta at nøst på nabovarsel g.nr/b.nr 137/184 ikke vil ha samme grense som nøst på g.nr/b.nr 137/707 og 137/812. Dette for at det visuelle inntrykket fra sjøen blir det samme for eksisterende nøst.

Plassering vist på nabovarsel vil ta sol og utsikt mot sør og øst fra eksisterende nøst. Dette vil medføre en reduksjon av vår opplevelse og rekreasjon av å være med sjøen.»

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 06.03.2020.

Ansvarleg sækjar opplyser at:

«Det er sendt ut nabovarsel to ganger. Første gang 04/02-2020 og andre gang 20/02-2020. Sistnevnte med endring/justering av 1) naustets plassering på tomten og 2) størrelse på kai, dette for å imøtekomme merknader fra Bjørn Johnny Vågenes og Egil/Astrid Remme.

Kommentar til merknad fra Bjørn Johnny Vågenes. (Mottatt etter første nabovarsel) Merknad fra Vågenes er tatt til følge. Jeg har som søker valgt å snu naustet slik at de ligger parallelt med naust på gnr/bnr 137/179. Jeg konfronterte de grensende naboene (Egil Remme og Bjørn Johnny Vågenes) om denne muligheten. Begge var positive til endringen og jeg leverte da ut nytt nabovarsel 20/02-2020 med nye

tegninger til alle naboer på listen mottatt av kommunen. Ingen merknader mottatt fra Vågenes ifm nytt nabovarsel.

Kommentar til merknader fra Egil og Astrid Remme: (Mottatt etter første og andre nabovarsel)

Merknad 1:

Størrelse på tomt: Gjeldende eiendommen ble sprengt ut for over 30 år siden og massene har herunder lagt uberørt siden. Med referanse til tinglyst dom fra jordskifteretten i 2019 (SAK18099926RFA-JBER ALVER, gnr 137) samt påfølgende tinglysning, er det totale arealet for tomten 62.3m² som herunder inkluderer fast grunn og utsprengt steinmasse.

Størrelse på kai: I merknader fra første nabovarsel (datert 4/2-2020) fremkommer det: «Kan ikke godta at kaien det søkes om dispensasjon for går 2 meter forbi grensemerket til naustet vårt i søn». Merknaden ble tatt til følge i det nye nabovarselet, ved at kaien ble redusert slik at den ikke går forbi omtalte grensemerke. I tillegg er kaien si sjølinje foreslått å ligge parallelt og i linje med eksisterende kai for g.nr/b.nr 137/707, som vi mener vil skape ett pent visuelt uttrykk fra fjorden.

Merknad 2:

Tilkomst: Det er i vårt skjøte beskrevet tilkomst via «gangsti over hovedbruket på den mest laglege stad, og gangsti 1m brei over parsellen Hagalid si nausttuff langs nordgrensa av den» (gnr/bnr 137/179, Egil/Astrid Remme). Egil/Astrid Remme fremmer at de ikke ønsker at vi benytter etablert sti over hovedbruket med dertil etablert tilkomst til gnr/bnr 137/179. Om vi ikke kommer til enighet om løsning, kan vi bekoste en trygg tilkomst ned fjellskrenten slik at vi kommer inn på den 1m brede nordlige passasjen.

Den mest naturlige, og derav foretrukne tilkomstvei, vil allikevel være på gangsti i forkant av vår nabo Bjørn Johnny Vågenes (gnr./bnr.137/175), en gangsti som foreligger som en potensiell trasè i den planlagte Kyststien. Dette er en passasje vi har brukt i flere år etter muntlig tillatelse fra eier av gnr.bnr 137/175; Bjørn Johnny Vågenes.

Merknad fra Mary Alvilda Straume, mor til Astrid Remme: (Mottatt etter første nabovarsel)

Vi refererer her til tinglyst dom fra jordskifteretten i 2019 (SAK18-099926RFA-JBER ALVER, gnr 137) som beskriver tomtens historie og utvidede størrelse.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.03.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 137 bnr. 184 har ikkje dokumentert samtykke frå tilgrensande naboar til at tiltaket kan plasserast nærare enn 4 meter frå nabogrensa. Det er heller ikkje søkt om dispensasjon frå byggegrensar mot nabo jf. pbl. § 29-4 (3) jf. TEK 17 § 6 -4. Den totale

storleiken på tiltaket vil vere avgjerande for vurderingane knytt opp mot plassering av tiltaket mot nabogrensa. Desse forholda vert vurdert ved søknad om tiltak.

Naustet må ha ei plassering og utforming som er i samsvar med plan- og bygningslova med forskrift, og gjeldande KDP.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i kommunedelplan Knarvik-Alversund. Det er søkt om dispensasjon frå byggegrensene i gjeldande KDP.

Vatn og avløp (VA)

Desse forholda vert vurdert ved søknad om tiltak.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Desse forholda vert vurdert ved søknad om tiltak.

Det vert likevel gjort merksam på at gjeldande kommunedelplan har krav om éin parkeringsplass for naust. Grunneigar opplyser om at han er fastbuande i gangavstand frå naustetomten, og at parkering for naust kan liggje på denne eigedomen. For slike tilfelle det vil kunne setjast krav om at retten til parkering vert tinglyst på den tenande eigedomen, og at servitutten ikkje kan slettast utan samtykke frå Alver kommune. Dette vil det bli tatt stilling til ved handsaming av søknad om tiltak.

Terrenghandsaming

Desse forholda vert vurdert ved søknad om tiltak.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering. Desse forholda vert vurdert ved søknad om tiltak.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Desse forholda vert vurdert ved søknad om tiltak.

Avfallsplan

Desse forholda vert vurdert ved søknad om tiltak.

VURDERING:

Dispensasjon

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

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

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det er her søkt om tre ulike dispensasjonar, desse vil bli handsama under.

Søknad om dispensasjon frå byggegrensene mot sjø i KDP, og forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet jg. Pbl.§ 1-8.

I pbl. § 1-8 står det at formodet mot tiltak i 100-metersbeltet i pbl. § 1-8 ikkje gjeld så langt anna byggjegrænse er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Gjeldande kommunedelplan (KDP) for Knarvik-Alversund har eigne byggjegrænser i plan. Dermed gjeld ikkje pbl. § 1-8, og det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå forbodet i pbl. § 1-8.

Innsendt søknad om dispensasjon viser at tiltaket skal plasserast utanfor byggjegrænsene i gjeldande KDP, og det er naudsynt med dispensasjon frå byggjegrænsene mot sjø fastsett i plan.

Omsynet bak byggjegrænsene mot sjø, er å sikre allmenta tilgang til viktige rekreasjonsområde, både frå land og sjø. Strandsona er ofte viktige oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag, og har i mange tilfelle særlege landskapsmessige verdiar.

Denne konkrete tomten er plassert mellom to eksisterande naust, og har per i dag svært avgrensa tilkomst for allmenta på grunn av eksisterande bygg. Dei landskapsmessige areala er heller ikkje å sjå som viktige oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag.

Den planlagde kyststien som skal sikre allmenta tilgang til strandsona kjem ikkje i konflikt med den aktuelle naustetomta, då kyststien er planlagt bak naustetomten.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggjegransene mot sjø ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av at det vert gjeve løyve til dispensasjon for bygging av naust med slipp på denne aktuelle eigedomen.

Ulempene med å gje løyve til naust med slipp innanfor det arealet som er avsett til naust i kommunedelplanen, er små. Vurderingane rundt å ta dette området i bruk til bygging av naust har vore omfattande vurdert i samband med kommunedelplanen, og det vert sett å vere i tråd med kommunal arealstyring å gje løyve til dispensasjon frå byggjegransene i dette tilfellet.

Kommunen har heller ikkje motteke nokon negativ uttale knytt til dispensasjon frå byggjegransene mot sjø frå regionale eller statlege mynde etter at saka har vore på høyring.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegransene mot sjø i gjeldande KPD, for oppføring av naust med slipp, er oppfylt.

Søknad om dispensasjon frå det generelle kravet om å utarbeide reguleringsplan i føresegna til KDP §2.2.

Gjeldande KDP har i § 2.2 eit generelt krav om reguleringsplan for areal avsett til bygg og anlegg.

Omsynet bak det generelle kravet om at det skal utarbeidast reguleringsplan for arealføremål avsett til bygg og anlegg, er at kommunen skal oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynte forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsplanprosess. I ein reguleringsplanprosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak.

Tiltaket som det her er søkt om dispensasjon for å få oppført er eit lite, enkelt tiltak på ein tomt med lite areal. Tiltaket er ikkje ein del av eit større byggeprosjekt, og tiltaket vil heller ikkje ha vesentlege negative verknadar på vegetasjon og sjøareal i området. Tiltaket er i tråd med arealføremålet, og skal byggjast med ei utforming som skapar eit heilskapleg estetisk uttrykk i samsvar med tilsvarande naustebygg i området. Tiltaket kjem heller ikkje i konflikt med kyststien, som er planlagt å liggje bak naustetomten.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak det generelle kravet om reguleringskrav i KDP § 2.2 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av at det vert gjeve løyve til dispensasjon for bygging av naust med slipp på denne aktuelle eigedomen.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon frå kravet om reguleringsplan er klart større enn ulempene. I vurderinga av fordelar

og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på fordelane med at det er eit lite og enkelt tiltak som medfører at grunneigar kan utnytte tomten i tråd med gjeldande arealføremål, og i samsvar med eksisterande naustebygg i området. Ulempene med manglande detaljregulering er ikkje så store då tomten per i dag er utilgjengeleg for allmenta, og tiltaket ikkje får konsekvensar for planlagt kyststi i området.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kravet om reguleringsplan for naust med slipp, er oppfylt i dette tilfellet.

Søknad om dispensasjon frå forbodet mot kaianlegg i arealføremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner» i føresegna til KDP § 3.5.

Gjeldande KDP har i § 3.5 eit forbod mot kaianlegg i områder med arealføremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner».

Omsynet bak forbodet er at ved utbygging av slike viktige arealområder som sjø, vassdrag og strandsoner er, så vert det naudsynt å sjå på utbygging og utvikling av areala i eit større perspektiv, med eit meir overordna blick enn det som lar seg gjere i enkelt saker. Sjøareala skal være tilgjengelege for allmenta, for friluft, ferdsel og fiske, både frå sjø og frå land. Det er samstundes naudsynt å ha oversikt over dyrelivet både i sjøen og på land i desse områda, før ein gjer tiltak som kan få konsekvensar for desse. I slike områder vert det særleg viktig for administrasjonen å sjå på presedensverknadane av å gje løyve til dispensasjon i enkeltsaker.

Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS har gjeve ei positiv førehandsuttale til bygging av kai, men dei kan ikkje uttale seg om dispensasjonsspørsmålet. Fylkesmannen har i si uttale stilt seg negativ til at det vert gjeve dispensasjon frå forbodet mot kaianlegg i arealføremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner».

Administrasjonen kan ikkje sjå kva fordelar som talar for å gi dispensasjon frå arealføremålet Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner, for oppføring av kai. Vilka for å gje dispensasjon frå forbodet mot kaianlegg i område med arealføremålet «bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner» er dermed ikkje oppfylt.

Nabomerknad

Søknad om dispensasjon vart først nabovarsla 04.02.2020. For å etterkomme dei merknadane som då kom inn, endra tiltakshavar tiltaket sitt og sende søknad om dispensasjon ut til ny nabovarsling 20.02.2020. Det kom inn merknadar etter den nye nabovarslinga også. Tiltakshavar har kommentert merknadane. Administrasjonen har vurderer nabomerknadane og svaret på merknadane frå tiltakshavar i si vurdering av dispensasjonssøknaden. Merknadane er i all hovudsak knytt til søknad om løyve til oppføring av tiltaka etter pbl kapittel 20.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknaden skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/5275

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Maria Kongestøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale - gbnr 137/184 Alver - naust kai og båttopptrekk - dispensasjon

AcosSvarInn.xml

Søknad om dispensasjon - GBNR 137/184 Alver

E-postmelding - Søknad om dispensasjon - gbnr 137/184

Vedlegg 2a,b,c,d,e__tegninger og bilde.

Vedlegg 3_Ikke gjeldene nabovarsel. datert 04.02.2020

Vedlegg 4_Nabovarsel_GJELDENDE

Vedlegg 5_Kommentarer til merknader

Vedlegg 6_Forhåndsuttalelse Bergen Havnevesen

Vedlegg 7_Side 25 i ``Forstudier til kommande kyst-sti

Uttale til søknad om dispensasjon gbnr 137/184 Alver

Kopi til:

Astrid Remme	Tuftamyra 13	5911	ALVERSUND
Bjørn Johnny Vågenes	Gamlastøa 12	5911	ALVERSUND
Egil Remme	Tuftamyra 13	5911	ALVERSUND
Mary Alvilda Straume	C O Vigdis	5137	MJØLKERÅEN
	StraumeSlembe		
	vegen 18		

Mottakarar:

Øystein Risa	Gamlastøa 11	5911	ALVERSUND
--------------	--------------	------	-----------