



Kjell Rune Melingen
Dolvikhaugene 88
5252 SØREIDGREND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5662 - 21/82841

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
27.04.2022

Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 40/112 Hodneland

Administrativt vedtak. **Saknr:** 1313/21
Tiltakshavar: Kjell Rune Melingen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §
19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø etter føresegn 2.6.1 i kommuneplan, samt frå plankrav etter føresegn 2.2 for utviding av grunn til naust og etablering av flytebrygge.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankrav etter føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås, samt byggegrense mot sjø etter føresegn 2.6.1 for etablering av flytebrygge og utviding av grunn til naust.

Det vert elles vist til søknad motteken 15.06.2021 og supplert 31.08.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 09.07.2021:

1. Situasjonsskart kan med fordel vere frå Alver kommune. Situasjonsskartet må syne avstand til nabogrense, andre bygg m.m. Det må også gå fram av situasjonsskartet størrelsen på tiltaket både det som er omsøkt og det som tidlegare er godkjent.
2. Om tiltaket er utanfor rammene i pbl. § 29-4 må det leverast samtykke eller søknad om dispensasjon frå pbl. § 29-4.
3. Søknad må supplerast med fagmessige teikningar som syner tiltak knytt til utviding av grunn, endring av ringmur med trefront, samt flytebrygge. Desse teikningane må syne plan, snitt og fasade. Teikningane må syne eksisterande situasjon sett mot ny situasjon etter gjennomført tiltak.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 31.08.2021.

Efter vidare kontakt pr. telefon vart det gjeve mogelegheit til å supplere søknad med oppdatert informasjon. Kommunen viser til følgjande utgåande e-post datert 09.12.2021:

Gje gjerne ei tilbakemelding på om du vil sende inn oppdaterte teikningar for vurdering. Ber om at slike teikningar som syner front av grunn og kai blir innsendt innan tysdag 14.12.2021. Ber om tilbakemelding dersom du eventuelt treng lenger tid. Dersom dette er tilfellet vil vi fryse sakshandsamingsfrist i byggesaka medan vi ventar på slik dokumentasjon.

Dersom du ynskjer å trekke søknad i sin heilskap må eg ha skriftleg tilbakemelding om dette snarast, som vi diskuterte på telefon. Elles vil sak bli tatt til handsaming ut frå informasjon som ligg føre.

Vennleg helsing

Einar Aase | Rådgjevar Plan og byggesak

Søknad var sett på frys etter avtale med tiltakshavar grunna ynskje om å supplere søknad med ytterlegare informasjon, samt for å avklare tilhøve rundt saka med Statsforvaltar m.m. Tiltakshavar bad om at kommunen fryste sakshandsamingsfristen den 13.12.2021. Sakshandsamingsfrist har etter dette vore avtalt fryst. Endeleg frist for tilbakemelding vart sett til 27.04.2022. Sakshandsamingsfristen har vore fryst i denne perioden frå 13.12.2021 til 22.04.2022.

Endeleg supplerande dokumentasjon vart motteke 22.04.2022.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Sak har vore på uttale, som har forlenga sakshandsamingsfrist med ytterlegare 4 veker. Endeleg frist er 30.04.2022.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsbustad. Arealføremål i sjø er bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Tillat grad av utnyttning etter gjeldande plan er 25 % BYA for fritidsbustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø, arealføremål fritidsbustad på land, arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø, samt plankrav.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Hei

Som avtalt vedlegger vi følgende endringer i vår dispensasjonssøknad

I vår dispensasjonssøknad av 01.06.2021 har vi følgende endringer

1. Utvidelse av eksisterende grunn for naust fra 4x10 til 6x12 meter, dette opprettholdes.
Som det vises av vedlagte bilder er område som søkes utvidet innenfor det som ansees som en naturlig del av vår nøsteeiendom. Se vedlagte bilder som viser en stor grunne/fjell i sjøen hvor utvidelsen fra 4x10 til 6x12 meter er.
Vi vil informere Alver Kommune at vi har inngått avtale med vår nabo Marit Rognstad, eiendom 40/102 om at hun får et båtfeste på vår kai på langsiden dersom søknaden vår blir godkjent i kommunen.
Hun har i dag vanskelig med båtfeste til sin båt. Se avtale med 40/102.
2. Tiltak til å endre ringmur fra naturstein til betong, og front av kai i tre. Dette utgår av vår søknad.
Vi vil bygge en ringmur av naturstein slik det er gitt i løyve fra Alver kommunedatert 11.06.2020. Se bilder av tilsvarende naturstein vi ønsker å bruke.
3. Tiltak for å legge ut flytebrygge med tilhørende landgang, dette opprettholdes.
Vi vil informere Alver Kommune at vi har inngått avtale med vår nabo Jorunn Hodneland, eiendom 40/2 om å dele flytebrygge og landgang sammen med oss. Landgang og flytebrygge vil komme i front av naust av 40/2 og 40/112, og vil ikke være i konflikt med andre nabo eiendommer. Se avtale med 40/2.
Til informasjon mistet hun sin opprinnelige båtplass langs naustet sitt ifm byggingen av naust 40/96 i 2001.

Vi mener derfor at vår dispensasjonssøknad tilfredsstiller Pbl § 19-2 andre ledd, dvs at fordelene er større enn ulempene ved å godkjenne vår dispensasjonssøknad.

Dette begrunner vi med :

1. Vi fikk igangsettingsløyve på å fylle i sjø på inntil 4x10 meter av Alver kommune 11.06.2020. I godkjenningen viser det at vårt tiltak ikke kommer i konflikt med våre naboer eller hindrer tilgang til våre naboer sine eiendommer. Denne dispensasjonssøknaden opprettholder dette.

2. Vi kommer til å bygge ringmur av stabla stor naturstein, slik vedtak fra Alver kommune tilsier. Dette er arkitektonisk en fin løsning og passer godt inn i området. Se vedlegge bilde av tilsvarende naturstein
3. Utvidelsen i pkt. 1 i søknaden og ovenfor er i et område som på fjære sjø viser berg i sjø og er et område en ikke kan legge til båt uten en utvidelse til 6x12 meter. Se bilder av område som søkes utvidet.
4. Utvidelse vil gjøre at en kan gå rundt naustet vårt. Dette vil gjøre det trygt for vår nabo 40/102 å komme til sitt båtfeste.
5. Utvidelse vil gjøre det lettere for oss og vår nabo (40/2) å komme til alle 4 vegger på våre naust for vedlikehold da vi kan ha 1 meter avstand mellom våre naust.
6. Rettspraksis er at man definerer en eiendom i sjø ved at man eier ut til buken på hesten eller følger marbakke til 2 meters dyp. Utvidelsen i pkt.1 ovenfor vil være innenfor begge definisjoner
7. Statsforvalter mener at båtplasser bør samles i fellesanlegg der det er mulig. Vår søknad gir plass for 3 båtplasser og vil derfor være et positivt tiltak når det gjelder båtplasser i område.

Plan -og snittegning av naustet er uforandret og iht løyve fra 11.06.2020, og dette er også sendt Alver Kommune 31.08.2021.

Ber om at dere tar kontakt dersom dere trenger ytterligere opplysninger.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 01.12.2021:

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen har vurdert at tiltaka krev dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone for etablering av flytebrygge, samt for byggegrense mot sjø. Statsforvaltaren kan ikkje sjå at tiltak knytt til naust og flytebrygge vil vere i samsvar med formål fritidsbustad, og meiner det er naudsynt med dispensasjon frå dette formålet også. Vi kan ikkje sjå at kommunen har tatt stilling til om det også er naudsynt med dispensasjon frå plankrav slik det er søkt om.

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Det blei gitt dispensasjon til oppføring av naustet 04.05.2020. I vår uttale til søknaden skreiv vi mellom anna:

«Fylkesmannen er i utgangspunktet negativt til at strandsona vert utbygd dersom det ikkje ligg føre overvekt av samfunnsinteresser som kunne forsvart ei utbygging. Vi kan ikkje sjå at det er særlege samfunnsinteresser i denne saka. Fylkesmannen vil likevel ikkje motsette seg at det vert oppført eit naust som i vesentleg grad er likt det som var øydelagt i 2007. Vi er derimot kritisk til at det nye

naustet skal stå på ei fylling i sjøen, og ikkje på søyler slik det gamle naustet var. Dette vil føre til vesentleg større inngrep i strandsona, enn det som har vore her før.»

Det vart gjeve dispensasjon til at grunnmuren skulle byggast av stabla naturstein, sjølv om vi tilrådde tiltak med mindre inngrep. Det vert no søkt om eit større fundament, av betong og trefront, rundt naustet og flytebrygge. Statsforvaltaren meiner det er uheldig å utvide tiltaka her og vurderer at kommunen bør halde på vedtaket frå 2020. Vi vurderer at naustet ligg uheldig plassert med tanke på landskapsverknad og meiner tiltaket bør vere så lite som mogleg. Vi er difor særleg kritisk til at tiltaket skal utvidast og utlegging av flytebrygge.

Vi viser til statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, som mellom anna stadfester at avklaring av arealbruk i strandsona skal skje gjennom planlegging, og ikkje gjennom enkeltvis dispensasjonar. Det står også at i kommuneplan og reguleringsplan, kan kommunen leggje til rette for naust og bryggjer for fritidsfiske, men dette må då vegast opp mot allmenne interesser og det bør vurderast fellesanlegg.

Statsforvaltaren meiner at båtplassar bør samlast i fellesanlegg der dette er mogleg. I dette området er det eit fellesanlegg i nærleiken. Om det ikkje er plass til fleire båtar her, bør ein heller vurdere å utvide denne, helst i samband med ein planprosess. I dette område har ikkje alle nausta flytebrygge og det er heller ikkje ønskeleg med ein slik løysing. Ein dispensasjon i saka kan gjere det vanskeleg for kommunen å avslå liknande søknad i området.

Statsforvaltaren ber om å få saka til klagevurdering

Det er henta inn slik uttale frå Bergen hamn den 09.12.2021:

Vurdering av omsøkt tiltak

Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til bygging av naust, utfylling i sjø og utlegging av flytebrygge. Vi kan ikke se at de omsøkte tiltakene vil komme i konflikt med de hensynene vi skal ivareta etter havne- og farvannsloven. Vi har dermed ingen merknader i saken.

For ordens skyld opplyses det at BHF IKS har gitt tillatelse til utfylling i sjø for oppføring av naust på ca. 10 x 4 meter i vedtak av 08.06.2020. Vi har i ettertid av vedtaket mottatt tilleggsinformasjon rundt tiltaket. Se vedlagt vedtak og e-post korrespondanse. Vi gjør samtidig oppmerksom på at utlegging av flytebrygge også er søknadspiktig tiltak etter havne- og farvannsloven, og det bes sende inn søknad på bergenhavn.no under «søk om tiltak i sjø». Vi må imidlertid avvente vår behandling av søknaden inntil det foreligger et eventuelt dispensasjonsvedtak fra Alver kommune i saken.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 40/96 og eigar av gbnr. 40/100 ved brev av 29.07.2021:

Merknadane rettar seg mot at kommunen ikkje har grunnlag til å gje løyve i saka grunna privatrettslege forhold. Det er vist til at naust er i konflikt med servitutt som gjev rett til båtslepp.

Det er vist til at arealet naustet ligg på i dag er i strid med arealet for naustet som vart kjøpt i 1981.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.07.2021.

Tiltaket er i strid med byggegrense mot sjø i kommuneplan. Det er søkt dispensasjon frå denne grensa.

Vatn og avløp (VA)

Tiltak skal ikkje knytast til vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltak medfører ingen endring i høve til tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Vi gjere merksam på at det i søknaden ikkje er stadfesta om tiltaket oppfyller krava i pbl §§ 28-1 og 29-5. Ved klage på vedtaket, må dette dokumenterast i tråd med gjeldande lovverk.

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 ulemper, 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 innafor 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.

Dispensasjon frå plankrav

Krav om utarbeiding av reguleringsplan følgjer av føresegn 2.2 i kommunedelplan for Lindås. Omsyn bak krav om detaljregulering er blant anna å sikre at det blir utført ei heilskapleg vurdering av interessene i området. Gjennom ein planprosess vil regionale- og statlege interesser bli tatt vare på, og det vil kunne bli krav om ei konsekvensutgreiing som vil vurdere framtidig utvikling og belastning for området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på viktigheita av å sikre ei heilskapleg utvikling av området, der blant anna belastning på

strandsona og landskapspåverknadar er vurdert. Administrasjonen syner til negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland som påpeikar at naustet ligg uheldig plassert med tanke på landskapspåverknad, og stiller seg dermed kritisk til utviding av fundament for naust, samt utlegging av flytebrygge.

Det er i tillegg informasjon til søknad vist til at flytebrygga skal nyttast felles med naboeigedom. Administrasjonen vurderer dette som positivt ut frå omsyn bak plankrav. Det er jamvel vurdert at det er uheldig med enkeltdispensasjonar frå plankrav for utbygging av området, ettersom dette i mindre grad sikrar kontroll av utvikling av området i sin heilskap.

I det konkrete tilfellet er tiltak i strid med arealføremål på land og i sjø. Administrasjonen vurderer det som særleg negativt å gje dispensasjon frå plankrav i tilfelle der tiltak er i strid med overordna arealføremål.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå plankrav ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankrav ikkje er oppfylt.

Dispensasjon frå byggegrense mot sjø

Byggegrensa mot sjø følgjer av føresegn 2.6.1 i kommunedelplan for Lindås. Byggegrensa er i det konkrete området fastset mellom 50-60 meter frå sjø. Det går fram av pbl.§ 1-8 at det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser innanfor 100-metersbeltet mot sjø.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland, som syner til at tiltak vil kunne medføre uheldige landskapsverknadar.

Administrasjonen syner vidare til at dispensasjon frå byggegrense mot sjø for utviding av grunn til naust og etablering av flytebrygge vil kunne skape uheldig presedens for framtidige saker i området. Utviding av grunn til naust medfører eit større inngrep i strandsona, med ytterlegare landskapspåverknadar, sett mot dagens situasjon. Likeeins vil etablering av flytebrygge påverke landskapet og strandsona.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø ikkje er oppfylt.

Dispensasjon frå arealføremål for fritidsbustad

Det er ikkje søkt om dispensasjon frå arealføremål for fritidsbustad på land, og arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Administrasjonen har vurdert at denne mangelen ikkje var avgjerande for utfall av handsaming av søknad.

Ved eventuell klage på tiltak må søknad supplerast med søknad om dispensasjon frå dei gjeldande arealføremål.

I og med at det ikkje er gjeve dispensasjon for tiltaket, er ikkje sjølve søknad om tiltak vurdert i denne saka.

Privatrettslege tilhøve

Spørsmålet om privatrettslege tilhøve er indirekte reist gjennom nabomerknadar ved tvist mellom rett til naust på gbnr.40/112 sett mot rett til båtslepp på gbnr.40/2.

Det går fram av pbl.§21-6 at dersom ikkje anna følgjer av lova skal bygningsmynde «ikke ta stilling til privatrettslige forhold» ved handsaming av søknad om løyve. Vidare går det fram at søknad skal avisast dersom det verkar «åpenbart» for bygningsmynde at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane søknaden føreset. Dette indikerer ein høg terskel for avvising.

Administrasjonen syner elles til at løyve etter plan- og bygningslova ikkje medfører avgjerd av privatrettslege tilhøve, jf. pbl.§21-6. Handsaming av den føreliggande sak tek ikkje stilling til utfallet av dei privatrettslege tilhøva i denne saka. Eventuell tvist knytt til tilhøva rundt denne eigedomen må løysast privat mellom partane.

Nabomerknad

Nabomerknad viser primært til konflikt mellom eigedomsgrensa på gbnr.40/112 og ein tinglyst servitutt med rett til båtslepp på gbnr.40/2. Det er her hevda at naust kjem i direkte konflikt med rett til båtslepp.

Administrasjonen viser til at det allereie i 2020 er gjeve løyve til oppføring av naustet på gbnr.40/112, jf. byggesak 20/836. Syner elles til byggesak 21/5445 der spørsmål om rett til båtslepp på tilgrensande eigedom er handsama. Det er ikkje vurdert at skildra utviding av grunn til naust eller utlegging av flytebrygge vil komme i direkte konflikt med eventuell rett til båtslepp, idet det ikkje er søkt om utviding av naust på den sida av bygget som vender seg mot båtslepp. Syner elles til avsnitt ovanfor knytt til privatrettslege tilhøve.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en 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 byggt teknisk 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.

Føretak 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.: 21/5662

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg 1 Situasjonkart juli 2021

Kopi til:

Helge Fimland

Hellebrekkene 5957
25

MYKING

Magnar Skauge

Skauvegen 502 5957

MYKING

Mottakarar:

Kjell Rune Melingen

Dolvikhaugene 5252
88

SØREIDGREND

Kjell Rune Melingen

Dolvikhaugene 5252
88

SØREIDGREND