



Helge Fimland
Hellebrekkene 25
5957 MYKING

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5445 - 21/88200

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

Dato:
21.01.2022

Løyve til etablering av båtslepp og godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 40/2 Hodneland

Administrativt vedtak: **Saknr:** 1387/21
Tiltakshavar: Helge Fimland
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål «fritidsbustad», arealføremål i sjø, byggegrense mot sjø og plankrav for etablering av båtslepp. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Det vert gjeve løyve for etablering av båtslepp på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert med heimel i pbl.§29-4, jf. SAK §6-3.
2. Tiltak er godkjend med endra plassering. Plassering av båtslepp skal leggjast med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr. 40/112. Sjå saksutgreiing for grunngjeving.
3. Tiltak krev søknad og løyve frå Bergen Hamn Farvannsforvaltning IKS før tiltak kan setjast i verk.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §20-4.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om reetablering av båtslepp. Ut frå vedlagt informasjon syner situasjonskart at båtslepp er om lag 15 meter langt. Det leggjast vidare til grunn at båtslepp førast opp med skinner, slik som vist i søknad.

Søknad omfattar grunn- og terrengarbeid i den grad det er naudsynt for gjennomføring av tiltak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankrav jf. føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås, føresegn 2.6.1 for byggegrense mot sjø, samt føresegn 3.1.2 for arealføremål fritidsbustad.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.06.2021 og supplert 24.09.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 13.07.2021:

1. Privatrettslege forhold må avklarast før kommunen kan handsame saka. Det er noko uklårt for kommunen kvar retten til slipp/båtopptrekk er plassert.

For ordens skuld minner vi om at kommunen ikkje skal ta stilling til privatrettslege tilhøve jf. plan- og bygningslova § 21-6.

2. Situasjonskart kan med fordel vere frå Alver kommune. Situasjonskartet må syne avstand til nabogrense, andre bygg, m.m. Situasjonskartet må syne storleik på tiltaket.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 24.09.2021.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Sakshandsamingsfristen er vidare forlenga med 4 veker ettersom sak har vore på uttale, jf. pbl.§19-1 jf. SAK10 §7-4. Fristen er 14.01.2022.

Planstatus

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav jf. føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås, byggegrense mot sjø jf. føresegn 2.6.1 i kommuneplan, samt arealføremål fritidsbustad jf. føresegn 3.1.2 i kommuneplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det er lagt vekt på at det er tale om reetablering av båtslipp som ansvarleg søkjar her legg til grunn er ulovleg fjerna. Tiltakshavar opplyser at båtsleppet er av same storleik og lengd som det tidlegare sleppet hadde.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Bergen hamn den 10.01.2022:

Uttale vedr - Oversender søknad til uttalelse - søknad om etablering av båtopptrekk, gnr-bnr 40-2, Hodneland, Alver kommune

Vi viser til deres brev av 15.12.2021 vedrørende ovennevnte.

Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS (BHF IKS) har fått delegert myndigheten som tilligger kommunen etter Lov om havner og farvann (hfl.) av 21.06.2019 jf. § 4 fra Alver, Askøy, Austrheim, Bergen, Bjørnafjorden, Fedje, og Øygarden kommune.

Hfl. har som formål å fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann.

Vurdering av omsøkt tiltak

Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til etablering av båtopptrekk.

Alver kommune opplyser at de vil ta de privatrettslige forholdene til vurdering ved behandling av søknaden. Vi gjør i den forbindelse oppmerksom på at privatrettslige forhold i utgangspunktet ikke reguleres av havne- og farvannsloven, og 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.

Vi minner søker om at tiltaket også er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven. Søknadsskjema er tilgjengelig på www.bergenhavn.no under «søk om tiltak i sjø». Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes. BHF IKS må imidlertid avvente vår behandling av søknaden inntil det foreligger et eventuelt dispensasjonsvedtak fra Alver kommune, jf. hfl. § 14 fjerde ledd.

Med hilsen
Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS

Hanne Gunnarskog - saksbehandler

Søknad om løyve vart òg sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune den 15.12.2021. Det er ikkje kome inn merknadar frå desse. Administrasjonen legg til grunn at det ikkje ligg føre merknadar mot tiltak, og sender vedtak på klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 40/112 ved e-post datert 31.05.2021: Det er vist til at gbnr. 40/112 vart kjøpt av grunneigar på gbnr. 40/2 24.10.1981, og at det ikkje var knytt noko heftelse om bruksrett for 40/2 knytt til kjøpet. Kjøpskontrakt er vedlagt i merknad. Merknad viser vidare til at gbnr. 40/112 fekk eige bruksnummer i 2006 og at det i protokoll frå kartforretning ikkje låg merknadar om båtopptrekk.

Merknad viser vidare til at båtslepp som er søkt om ikkje er av same storleik som tidlegare båtslepp, og viser til at det ikkje har låge skinner på gbnr. 40/112. Det er her

peikt på at dersom skinner ligg slik søkjar hevdar, ville skinnene gått gjennom naustet på gbnr. 40/112. Vidare presiserast det at skinnene slutta ved eigedomsgrensa til gbnr. 40/112, og berre vart nytta på flo sjø.

Det er vidare vist til at gbnr. 40/112 ikkje er ein del av avtale frå 1994 som søkjar viser til, og at tiltak krev godkjenning av eigar av gbnr. 40/112. Det er her presisert at det ikkje vil gjevast slikt løyve til etablering av båtslepp på gbnr. 40/112.

Eigar av gbnr. 40/112 supplerte søknad med ytterlegare merknadar som er journalført den 18.10.2021. Her vart følgjande avtale og stadfesting frå eigar av grunneigedom med gbnr. 40/2 lagt ved:

Bekreftelse av avtale mellom eier av eiendom 40/2 og 40/112 i Alver kommune

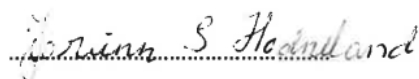
Følgende avtale bekrefter muntlig inngått avtale fra 1981 i forbindelse med Kjøpekontrakt inngått 24.10.1981 og tinglyst 07.01.1982 mellom eier av eiendom 40/2 og Else Karin Edvardsen eier av eiendom 40/112 i Alver kommune (tidligere Nordhordland kommune).

«Eier av 40/2 godkjenner at eier av 40/112 kan utnytte hele sin eiendom til nøst.
Eier av 40/112 godkjenner at eier av 40/2 kan trekke *båt over hennes eiendom fram til båtopptrekk fjernes/ går i stykker, men senest fram til eiere 40/112 utvider eller bygger nytt nøst på hele sin eiendom*»

Vi bekrefter at denne muntlige avtalen er gjeldende

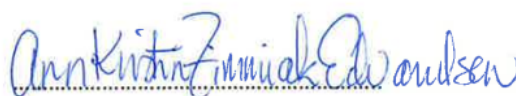
Dato: 01.07.2020

Signert



Jorunn S. Hodneland
Eier av eiendom 40/2

Signert



Ann Kristin Zimmiak Edvardsen
Eier av eiendom 40/112

Jeg, Jorunn S. Hodneland, bekrefter at Karin Edvardsen kjøpte dagens eiendom 40/112 av oss i 1981.

Eiendommen tilhørte fra denne dato ikke eiendom 40/2, og arealet som ble kjøpt i 1981 er det samme vises i matrikkelbrev av 25.05.2020.

Grensepinn som står på eiendom 40/112 i dag viser det området som ble kjøpt av Karin Edvardsen i 1981.

Dette området har ikke noe med min eiendom 40/2 å gjøre.

Det er i ettertid kome inn ny merknad frå eigar av gbnr. 40/112 av e-post datert 14.01.2021:

Ref telefonsamtale med deg forrige uke vedrørende min tilbakemelding på manglende informasjon ifm dokumenter sendt Statsforvalter, Vestland fylkes kommune og Bergen Havn

Ber om at du informerer disse om at det ikke har lagt skinner ut i sjø, vedlegger flyfoto fra 1967 og 2003 som viser dette. På disse bildene vil dere klart se at det ikke har gått skinner så langt ut som tiltakshaverne ulovlig har lagt dem ned i dag, men at disse stoppet ved enden av naust 40/2.

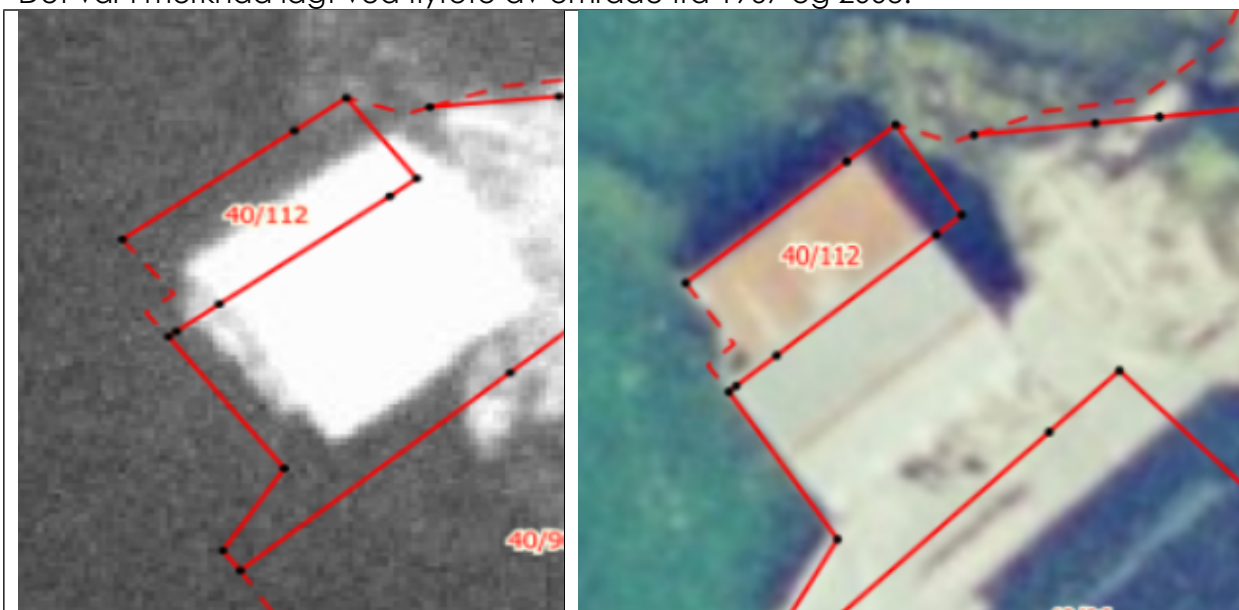
Derfor må tiltaket bli sett på som et ulovlig tiltak i sjø basert bl.a på

- At det er innenfor 50-60 meter grensen mot sjø
- er i et område som er definert i Alver kommune som vern om sjø og vassdrag.
- Tiltakshaverne har tatt seg til rette på annenmanns eiendom uten tillatelse

Mvh

Kjell Rune Melingen

Det var i merknad lagt ved flyfoto av område frå 1967 og 2003.



Tiltakshavar sin kommentar til nabomerknader

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev vedlagt i søknad.

Tiltakshavar legg til grunn at det er feil oppfatta av eigar av gbnr. 40/112 at det ikkje låg heftelse knytt til gbnr. 40/2, som gbnr. 40/112 vart skilt ut frå. Det peikast her på at eigar av gbnr. 40/112 overtok ein bruksrett til eksisterande grunn for naust i 1981. Kontrakten skildrar bruksrett til grunnen naust stod på, og ikkje slik tomt er i dag. Tiltakshavar hevdar at tomt vart utvida i 2007. Her viser tiltakshavar til situasjonskart lagt ved søknad om deling av grunn i 2005 med saksmappe 05/02402-2. Her legg tiltakshavar til grunn at situasjonsplan ikkje vart følgt, med den følgje at tomta vart lagt over båtsleppet.

Tiltakshavar viser vidare til at det kvilar ei særleg plikt på gbnr. 40/2 som seljar av arealet til gbnr. 40/112 til å informere om at det var knytt ein rett til båtopptrek på arealet, ved frådellinga i 2006.

Tiltakshavar viser til flyfoto frå kartverket av 31.05.92 og står på at sleppet er i same storleik som tidlegare slepp.

Tiltakshavar peikar vidare på at det var gjeve feil opplysningar til Alver kommune ved byggesøknad for naust på gbnr. 40/112 i 2020, ved at det vart gjeve inntrykk om at privatrettslege forhold knytt til båtslepp var avklart. Det hevdast at det i nabovarsel og søknad stod at tiltak ikkje ville komme i konflikt med båtslepp.

Tiltakshavar peikar sluttvis på at gbnr. 40/112 var lagt over ein tinglyst rett.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.08.2021.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har ikkje erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen kan ikkje sjå at tiltak ligg innanfor område med fare for flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve. Høg vasstand vil ikkje ha negative følgjer for tiltaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

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 innfor 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Dispensasjon frå plankrav jf. føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås

Krav om utarbeiding av plan følgjer av kommuneplan for Lindås føresegn 2.2. Føresegn 2.2.1 opnar for unnatak frå plankravet i visse tilfelle. Dette unnataket frå plankravet gjer seg ikkje gjeldande her. Kommuneplanen har ikkje gjennomført detaljert konsekvensutgreiing for framtidig utvikling av dette området. Omsynet bak krav til detaljregulering er blant anna å sikre at aktuelle interesser i området vert vurdert, at ein finn gode felles løysningar for eit område, og vidare at regionale og statlege interesser blir tatt vare på gjennom ein planprosess. Dette kravet står særleg sterkt i området med store fellesinteresser.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankrav i kommuneplan for Lindås føresegn 2.2 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for etablering av båtslepp.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå plankravet er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt vekt på at det er tale om reetablering av eit tidlegare eksisterande båtslepp. Det er lagt til grunn frå kommunen si side at båtslepp skal vere festa med skinner, slik det tidlegare låg. Dette vil vere eit tiltak som er lett reverserbart dersom det blir naudsynt ved utarbeiding av ein eventuell framtidig reguleringsplan. Eit slikt mindre tiltak er etter administrasjonen si vurdering dermed ikkje til hinder for realisering av ein eventuell framtidig reguleringsplan i området.

Administrasjonen vurderer det vidare som positivt at tiltak vil vere ei felles løysing for eigar av gbnr. 40/96 og gbnr. 40/100, jf. vedlagt avtale. Felles løysningar medfører potensielt færre tiltak i strandsona, og er i større grad i samsvar med omsyn bak plankrav.

Tiltak vil vidare vere positivt for tiltakshavar ved å sikre mogelegheit for sjøsetting og opptrekk av båt. Plassering av båtsleppet er relativt nært eksisterande naust på

gbnr. 40/96. Båtsleppet vil dermed vere føremålstenleg for bruk av eksisterande naust.

Administrasjonen ser at slike spørsmål kunne ha vore handtert gjennom reguleringsplan. I den konkrete sak er det jamvel vurdert at fordelane ved å gje dispensasjon frå plankravet er klart større enn ulempene.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankrav jf. føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås er oppfylt.

Dispensasjon frå byggegrense mot sjø og arealføremål i sjø

Vernet av strandsona er skildra generelt i pbl.§1-8, samt i kommuneplan for Lindås føresegn 2.6.1. Pbl.§1-8 viser til at det skal takast særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser innanfor 100-metersbeltet mot sjø. I det konkrete tilfellet fråvik byggegrensa det generelle forbodet på 100 meter etter pbl.§1-8, og er lagt om lag 50-60 meter frå sjø. Kommuneplanen har følgjeleg tatt konkret stilling til kvar byggegrensa er lagt i det gjeldande området. Utgangspunktet er at det ikkje opnast for tiltak i strid med fastsett byggegrense.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggegrensa mot sjø jf. føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av etablering av båtslepp.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om eit mindre tiltak som vil vere lite synleg frå sjø og frå avstand. Det er vurdert at tiltak vil ha lita grad av landskapspåverknad.

Det leggjast vidare vekt på at båtslepp er plassert ytst på ei naustrekke. Dette er ikkje eit område der ålmenta i særleg grad vil ferdast. Det er i området rundt mange moglegeheiter for rekreasjon og tilkomst til sjø. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at tiltak i svært lita grad medfører ytterlegare privatisering av området, sett mot dagens situasjon.

Det er vektlagt i dispensasjonssøknad at båtslepp ikkje skal nyttast til utleige. Båtslepp er vidare eit tiltak som ved vanleg bruk genererer mindre trafikk enn til dømes eit naust og brygger, ettersom det berre er i bruk ved opptrekk eller sjøsetting av båt.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø etter føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås er oppfylt.

Tiltak krev vidare dispensasjon frå arealføremål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner» jf. føresegn 3.5 i kommuneplan for Lindås. Denne dispensasjonen er tatt denne til vurdering her.

Det er her tale om eit mindre inngrep i tilknytning til land i strandsona. Det er vurdert at tiltak ikkje vil medføre negative følgjer for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner» jf. føresegn 3.5 i kommuneplan for Lindås er oppfylt.

Dispensasjon frå arealføremål «fritidsbustad» jf. føresegn 3.1.2 i kommuneplan for Lindås

Føremålet med arealføremål «fritidsbustad» går fram av føresegn 3.1.2 i kommuneplan for Lindås. Det er her presisert at arealføremålet er byggeområde for fritidsbustad med uthus, infrastruktur og uteareal. Arealføremålet opnar ikkje for tiltak som båtslepp.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremål «fritidsbustad» ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for etablering av båtslepp.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om eit mindre tiltak i strandsona, som ikkje vil skape vanskar for å realisere arealføremålet elles i området. Tiltaket vil vidare vere positivt for tiltakshavar ved å sikre mogelegheit til båtopptrekk og sjøsetting.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål «fritidsbustad» jf. føresegn 3.1.2 i kommuneplan for Lindås er oppfylt.

Plassering

Tilsendt dokumentasjon syner ikkje ein kartplassert rett til båtslepp, og gjev ikkje tydeleg svar på eksakt plassering av retten. Det er tydeleg usemje knytt til eksakt plassering av tidlegare båtslepp og naust på naboeigedom med gbnr. 40/112. Administrasjonen syner til vedtak 20/21950 som gjev løyve til reetablering av naust på gbnr. 40/112. Det er i dette vedtaket tydeleggjort at naustet skal plasserast innanfor eigedomsgrenser på gbnr. 40/112. Ynskja plassering av båtslepp er etter vedlagt situasjonskart datert 15.08.2021 i strid med eigedomsgrense for gbnr. 40/112, og vil følgeleg kome i konflikt med løyve til reetablering av naust, jf. vedtak 20/21950.

Kommunen skal etter pbl.§29-4 første ledd og byggesaksforskrifta (SAK10) §6-3 godkjenne plassering av tiltak ved handsaming av byggesøknad. Vedlagt avtale syner i denne sak at det ligg ein rett til båtslepp på gbnr. 40/2. Det er om stridt om denne retten i utgangspunktet låg på arealet som i dag er gbnr. 40/112. Som allereie presisert, er det ikkje tydeleg eksakt kvar denne retten ligg. Vedtak 20/21950 er til hinder for at båtslepp kan plasserast over gbnr. 40/112 slik som synt på vedlagt situasjonskart til søknad om båtslepp. Administrasjonen har dermed vurdert båtslepp ikkje kan godkjennast med ynskja plassering synt på situasjonskart, og at det er naudsynt med ei mindre justering av plassering til tiltak.

Det vert gjeve løyve til etablering av båtslepp med ei mindre justering av søkt plassering. Avstand frå båtslepp til eigedomsgrense for gbnr. 40/112 skal vere minimum 1 meter. Tiltak skal jamvel vere plassert i same område det er søkt om. Anna plassering på gbnr. 40/2 føreset ny vurdering av plassering frå kommunen.

Syner vidare til informasjon om privatrettslege tilhøve nedanfor, og minner om at vedtak etter plan- og bygningslova ikkje avgjer privatrettslege høve, jf. pbl.§21-6. Dersom plassering av båtslepp i sin heilskap på gbnr. 40/2 medfører privatrettsleg usemje, er dette eit spørsmål som må avklarast privatrettsleg mellom aktuelle partar.

Privatrettslege tilhøve

Det er reist spørsmål om kommunen skal handsame søknad grunna omtvista privatrettslege forhold. Dette spørsmålet er særleg knytt til usemje mellom tiltakshavarar og eigar av gbnr. 40/112 knytt til retten til båtslepp, samt tilhøvet mellom båtsleppet og naust på gbnr. 40/112.

Utgangspunktet for vurdering av privatrettslege tilhøve følgjer av pbl.§21-6. Det går her fram at dersom ikkje anna følgjer av lova, skal byggingssmynde «ikke ta stilling til privatrettslege forhold» ved handsaming av søknad om løyve. Vidare går det fram at ein søknad skal avisast dersom det verkar «åpenbart» for byggingssmynde at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane søknaden føreset. Ordlyden «åpenbart» indikerer ein høg terskel for avvising. Denne høge terskelen får støtte i prop.99 L s.103 der det går fram at endring av ordlyden i lova frå «klart» til «åpenbart» skulle indikere ein høgare terskel for å avvise søknad, og er meint å tydeleggjere at byggingssmynde ikkje skal bruke tid på å avklare privatrettslege spørsmål.

Det går fram av prop.99 L (2013-2014) s.87 at dersom tiltakshavar legg fram ei avtale, eit tinglyst dokument eller liknande som tilseier at tiltakshavar på ein eller anna måte kan ha rett til å bygge på ein annan manns eigedom, er utgangspunktet at søknad skal takast under realitetshandsaming. Det presiserast vidare at det ikkje er tilstrekkeleg å avvise på grunnlag av at det er uklårt om tiltakshavar har dei naudsynte privatrettslege rettane.

Tiltakshavar legg her fram ei avtale frå 1994 som syner at det ligg ein rett til båtslepp på gbnr. 40/2. Det er vidare sendt inn dokumentasjon på plassering av sleppet i høve til naust på gbnr. 40/112. Det er klår usemje mellom partane knytt til plassering av båtslepp og storleik på tomt til gbnr. 40/112. Slik det går fram av vedlagt situasjonskart pr. august 2021, vil jamvel båtslepp gå over delar av gbnr. 40/112. Sjå ovanfor for vurdering av plassering.

Kommunen har vurdert at det ikkje er grunnlag for å avvise saka etter plan- og bygningslova. Det blir her lagt særleg vekt på den høge terskelen for avvising etter ordlyd i lov og førearbeid. Det er i tillegg vedlagt ei avtale som tyder på at tiltakshavar har ein rett til å etablere båtslepp, utan at det er heilt klårt kvar denne retten ligg. Søknad blir tatt til handsaming.

Pbl.§21-6 set vidare ei viktig avgrensing ved at løyve gitt etter plan- og bygningslova ikkje inneber avgjerd av privatrettslege forhold. Byggingssmynde kan dermed handsame søknad, utan at dette inneber at ein avgjer privatrettslege forhold gjennom vedtak etter plan- og bygningslova. Handsaming av den føreliggjande sak tek i dette tilfellet ikkje stilling til utfall av privatrettsleg tvist. Eventuell tvist knytt til omtalte rettar må løysast mellom partane privat.

Nabomerknad

Nabomerknadane rettar seg i stor grad om privatrettslege høve som kommentert ovanfor.

Syner til første merknad knytt til at det ikkje var hefta bruksrett på gbnr. 40/112 i 2006 ved frådeling frå gbnr. 40/2. Sjå vurdering ovanfor knytt til privatrettslege tilhøve. Det er ikkje «åpenbart» for kommunen at tiltakshavar ikkje har ein rett til båtslepp her, jf. vedlagt avtale.

Syner til merknad knytt til storleik på skinner som skal plasserast ut. Vurdering av storleik på tiltak er vurdert som ein del av løyvet. Vedlagt avtale om rett til båtslepp er taus om lengd på skinner.

Neste merknad rettar seg mot at eigar av gbnr. 40/112 ikkje er bunden av avtale som gjev rett til båtslepp, medan tiltakshavar i denne sak meiner at gbnr. 40/112 vart lagt over ein tinglyst rett. Spørsmål om gbnr. 40/112 er bunden av denne avtala er eit privatrettsleg høve, som kommunen ikkje tek stilling til. Sjå vurdering ovanfor knytt til privatrettslege tilhøve.

Det visast så til merknad som syner til avtaler og stadfesting frå grunneigar på gbnr. 40/2, journalført i sak 18.10.2021. Administrasjonen viser til at dette er privatrettslege tilhøve som ikkje avklarast av kommunen ved handsaming av byggesøknad. Sjå vurdering av grunnlag for handsaming av søknad under privatrettslege tilhøve.

Syner sluttvis til siste merknad som rettar seg mot at kommunen må ettersende ytterlegare informasjon til høyringsinstansar om at tidlegare etablerte skinner ikkje strakk seg ut i sjø, slik det er søkt om no. Kommunen legg her til grunn at høyringsinstansar har fått tilstrekkeleg informasjon av omfang til tiltak slik det er søkt om no. Det visast vidare til at instansar vil få vedtak til klagevurdering. Det vil òg vere naudsynt med løyve frå Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS for vurdering etter havne- og farvannsloven.

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.: 21/5445

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 pr. august 2021

Kopi til:

Kjell Rune Melingen

Mottakarar:

Helge Fimland

Hellebrekkene 5957
25

MYKING

Magnar Skauge

Skauvegen 502 5957

MYKING