



Aage Bredor Børsheim
Ekregaten 15
5036 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2299 - 22/29208

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

Dato:
02.05.2022

Løyve til utviding av brygge og etablering av flytebrygge - gbnr
1/126 Flatøy

Administrativt vedtak:
Saknr: 431/22
Tiltakshavar: Aage Bredor Børsheim
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype: Dispensasjon

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav og byggegrense mot sjø for utviding av brygge og etablering av flytebrygge. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om utviding av eksisterande brygge, samt etablering av flytebrygge. Flytebrygge er opplyst med storleik på 15 m², og blir etablert som fellesanlegg for gbnr.1/126, gbnr.1/128, 145 og gbnr.1/256. Dette inneber at desse eigedomane har rett til bruk av flytebrygga gjennom dette vedtaket.

Opplyste eigarar på desse bruksnummera er lagt som kopimottakar på vedtak. Det er ikkje sett vilkår om tinglysing av bruksrett til flytebrygge. Dette må følgast opp mellom partane dersom det er ynskjeleg.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankrav jf. føresegn 1.2 i kommunedelplan for Meland for begge tiltak, samt byggegrense mot sjø for utviding av eksisterande brygge.

Det vert elles vist til søknad mottteken 08.03.2021 og supplert 24.03.2021, 27.04.2021, 15.09.2021, 06.12.2022 og 14.03.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 22.04.2021:

Søknad om dispensasjon

Tiltaket er i strid med to reglar i Kommunedelplanen for Meland:

Krav om utarbeiding av reguleringsplan

- 1.2.1 Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder områder for bruk av overskotsmassar og masseuttak etter pbl § 11-7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig idrettsanlegg, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebyggjer etter pbl § 11-7 nr 6, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf § 20-1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11-9 nr 1. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b.

Endring av byggesøknad eller utsetta behandlinga

For at vi skal kunna behandla søknad om løyve til tiltak, må dispensasjon og løyve frå Hamnestyresmakta vera på plass. Du kan be oss om å venta med behandlinga av byggesøknaden til dei andre løyva er på plass.

Dokumentasjon vart mottteken ved brev frå tiltakshavar 27.04.2021.

Søknaden var framleis ikkje komplett. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 07.09.2021 og 05.11.2021:

Kommunen finn ikkje dokumentasjon på oppføring av eksisterande kai som omsøkte flytebrygge skal leggjast ut frå. Vi ber om at dykk sender over dokumentasjon som syner at eksisterande kai er lovleg etablert.

1. Kommunen har vurdert tilleggskommunikasjon datert 15.09.2021 og finn ikkje grunnlag til å slå fast at etablert kai er lovleg oppført i tråd med plan- og bygningslova.

Dersom kommunen skal handsame søknad om flytebrygge, må søknad supplerast med søknad om etablering av kai. På denne måten kan vi handsame søknad om kai, og allereie innsendt søknad om flytebrygge som ein søknad.

Minner om at tiltak må nabovarslast. Det må leverast inn nytt situasjonskart som syner kai som ein del av tiltak. Søknad må elles innehalde teikningar og anna relevant informasjon som er naudsynt for at kommunen skal kunne ta stilling til kaia som eit tiltak. Det må vurderast om dette tiltaket er underlagt ansvarsrett.

Dokumentasjonen vart mottteken ved brev frå tiltakshavar 06.12.2021. Det er orientert per telefon om at flytebrygge ikkje skal leggjast ut frå sjølve brygga. Søknad vart supplert med utviding av eksisterande brygge.

Søknad var framleis ikkje komplett. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev datert 11.03.2022:

1. Søknad om utviding av kai/brygge må supplerast med naudsynte ansvarsrettar for SØK, PRO og UTF. Dersom det ikkje vert nytta fagkyndig føretak, kan det alternativt søkjast om å stå ansvarleg for tiltak som sjølvbyggjar, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §6-8. Sjå meir om krav for sjølvbyggjar her: <https://dibk.no/regelverk/sak/2/6/6-8/>

Legg ved skjema for erklæring av ansvarsrett som vedlegg.

2. Søknad om utviding av etablert kai må supplerast med dispensasjon frå byggegrense mot sjø som vist i kommuneplankart, jf. føresegn 4.7.2 i kommuneplan for Meland. Søknad om dispensasjon må nabovarlast i samsvar med plan- og bygningslova §21-3.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar 14.03.2022.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 04.07.2022.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel er definert som bygg og anlegg på land og småbåthamn i sjø.

Eigedom ligg i omsynssone H810 med krav om felles planlegging i form av ein heilskapleg områdereguleringsplan, jf. føresegn 4.5 i kommunedelplan. Sjå nærmare om denne under vurdering av dispensasjon frå plankrav.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav og byggegrense mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan
Skjeljevikan 6, Gnr.1/Bnr126 Flatøy, 5918 FREKHAUG
Eier/Søker: Aage Børsheim

Felles kaianlegg for Gnr.1/Bnr126, Gnr.1/Bnr128/145 og Gnr.1/Bnr256.

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende områdeplan/reguleringsplan (Planid: 12562019001) i forbindelse med søknad om allerede utført tiltak på kaianlegg i kombinasjon med utsetting av flytebrygge Tiltaket omfatter byggearbeid i 100-meters belte langs sjø.

Som det fremgår i byggesøknad gjelder søknad en allerede utført begrenset utvidelse av eksisterende kaianlegg på ovennevnte eiendom Gnr. 1/Bnr 126.
Søknaden er en konsekvens av og tillegg til opprinnelig søknad om utsetting av flytebrygge
Det søkes om godkjenning av allerede utført utvidelse av eksisterende kaianlegg.
Ref Byggesøknad 21/2299-64767
Tiltaket har ikke inngrep i naturen utover allerede utført innfesting på fjell og har begrenset inngrep i naturen. Tiltaket vil ikke medføre ytterlige inngrep i naturen.
Beskrivelse med tilhørende bilder følger byggesøknad.

Kaianlegget vil være et felles kaianlegg for ovennevnte eiendommer.
Formålet er å tilrettelegge for en helårlig sikker tilkomst med båt til eiendommene. Annen tilkomst til eiendommene er sti gjennom utmark fra parkeringsplass ved brofeste for Hagelsund bro.
Området er avsatt til og består av sprett hyttebebyggelse.
Tiltaket vil ikke ha innvirkning på fremtidige planer for gjeldende område eller tilstøtende område/planer for Midtmarka (samme områdeplan).

Dispensasjon gjelder et permanent tiltak

Det søkes om utsettelse av saksbehandling for byggesak inntil svar på søknad om dispensasjon fra områdeplan foreligger.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Bergen hamn den 31.03.2022:

Vurdering av omsøkt tiltak

Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til utvidelse av kai/brygge, samt etablering 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 opplyser imidlertid at det går en biled like utenfor det omsøkte område. Tiltaket må ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/forankres forsvarlig slik at den tåler de påkjenninger som følger av sjøtrafikken i området.

Videre minner vi 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.

Tiltak er sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland Fylkeskommune, samt Alver kommune ved plan- og analyse. Det er ikkje kome inn uttale frå desse. Administrasjonen legg til grunn at det ikkje ligg føre merknadar mot tiltak.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.03.2021.

Utviding av brygge er i strid med byggegrense mot sjø.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløse og parkering til eigedom.

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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Dispensasjon frå byggegrense mot sjø for utviding av brygge

Det følgjer av kommunedelplanen i det konkrete område ei byggegrense mot sjø om lag 100 meter frå sjø. Utlegging av flytebrygge krev ikkje dispensasjon frå denne byggegrensa, ettersom denne er innanfor fritaksregelen i føresegn 1.6.8 i kommunedelplan. Utviding av eksisterande brygge krev jamvel dispensasjon frå byggegrensa.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje medfører noko særleg auka privatisering av eigedom. Eigedom er allereie privatisert ved at det allereie ligg ein fritidsbustad med naust i sjøkanten. Brygga var lovleg etablert som ein mindre konstruksjon før plan- og bygningslova i 1965. Utviding av brygga vil medføre ei auke i storleiken på denne konstruksjonen. Det vil jamvel ikkje endre bruken av området.

Det er vidare naturleg at det må tilretteleggjast for tilkomst og fortøying av båt i tilknytning til naust. Dette er særleg styrka av arealføremålet i det aktuelle området, som er sett av til småbåthamn i sjø. Kommunedelplan indikerer dermed at det skal tilretteleggjast for tiltak i sjø i dette området. Det er dermed opna for visse tiltak i strandsona i dette området.

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

Dispensasjon frå plankrav

Kravet om detaljregulering følgjer av føresegn 1.2 i kommunedelplan for Meland. Omsynet med utarbeiding av detaljregulering er blant anna å sikre ei heilskapleg vurdering av framtidig utvikling for eit område. Det er vidare omsyn knytt til å sikre aktuelle interesser i området vert vurdert og at ein finn gode felles løysingar for eit område.

Verken utviding av brygge eller etablering av flytebrygge fell innanfor fritaksreglane frå plankrav i kommunedelplan for Meland.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaka ikkje vil hindre eventuell framtidig realisering av detaljregulering for området, samtidig som areal i sjø er sett av til småbåthamn.

Utviding av eksisterande brygge er vurdert til å medføre svært avgrensa auka privatisering av eigedom. Det medfører blant anna ingen endra bruk av området. Administrasjonen vurderer ikkje utviding av den konkrete brygge til hinder for eventuell framtidig regulering av området.

Flytebrygga er ein mindre konstruksjon som er reversibel i sin heilskap, og medfører ingen permanente inngrep i strandsona. Kommunedelplanen for Meland opnar for fritak frå arealføremål og byggegrense mot sjø for slike tiltak, der flytebrygga blir ført opp i samsvar med føresegn 1.6.8. Flytebrygga er i dette tilfellet ynskja ført opp innanfor desse rammene, og er uavhengig av dette i samsvar med arealføremålet i sjø. Administrasjonen vurderer det særleg som positivt at flytebryggja er ynskja oppført som fellesanlegg. Dette bidreg til å sikre delar av føremålet bak krav om detaljregulering, ved at fellesinteresser i nærområdet er tatt vare på.

Eigedomane som skal dra nytte av flytebrygga har allereie sikra tilkomst og parkering i området frå parkeringsplass ved brufeste til Hagelsundbrua, og sti vidare til eigedomane. Det er dermed ikkje naudsynt med etablering av ny infrastruktur for å dra nytte av tiltak. Dette er vurdert positivt, idet tiltak ikkje krev ytterlegare

tilrettelegging på land, som typisk ville vere tenleg å avklare i ein planprosess. Etablering av flytebrygge vil vidare styrke tilkomst til eigedomane, idet det i større grad legg til rette for tilkomst til eigedomane langs sjøvegen.

Bandleggingssone med krav om felles planlegging

Tiltak ligg vidare plassert innanfor bandleggingssone for regulering, jf. omsynssone H810. Der er ikkje kome inn merknadar etter uttale som syner at dette tiltak vil problematisere framtidig regulering av området. Det visast vidare til allereie nemnte moment ved at flytebrygge er reversibelt tiltak, og at tiltaka ikkje medfører noko særleg auke av privatisering av eigedomen sett mot dagens situasjon. Tiltaka er vidare plassert i sjø og i nærleik til sjø, og er ikkje vurdert til hinder for realisering av eventuelle detaljplanar i området på land.

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

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

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

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/2299

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

kart
teikning
Teikning
Foto

Kopi til:

Marius Børsheim	Hjellestadvarde 5259 n 111	Hjellestad
Sissel Anita Børsheim	Ekregaten 15 5036	Bergen

Mottakarar:

Aage Bredor Børsheim	Ekregaten 15 5036	BERGEN
----------------------	-------------------	--------