



Alutec AS
Industrivegen 43
5210 OS

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/9507 - 22/58367

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
28.07.2022

Avslag på søknad om dispensasjon og søknad om etablering av flytebrygge med landgang - gbnr 486/39 Vetås søndre

Administrativt vedtak. **Saknr:** 812/22
Tiltakshavar: Tom Leknes
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF, arealføremålet Bruk og vern av sjø og frå byggjegrænse mot sjøen § 11-9 nr.5 for oppføring av flytebryggje med landgang vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til etablering av flytebryggje med landgang vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav a og § 20-3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av flytebryggje i betong med areal på om lag 28,8 m² og landgang på 6 m som tilkomst med båt til eksisterande bygd fritidseigedom. Søknad inneheld også søknad om dispensasjon i frå planføremåla LNF på land og Bruk og vern av sjø for tiltaket i sjø og § 11-9 nr.5 byggjegrænse mot sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.11.2021.

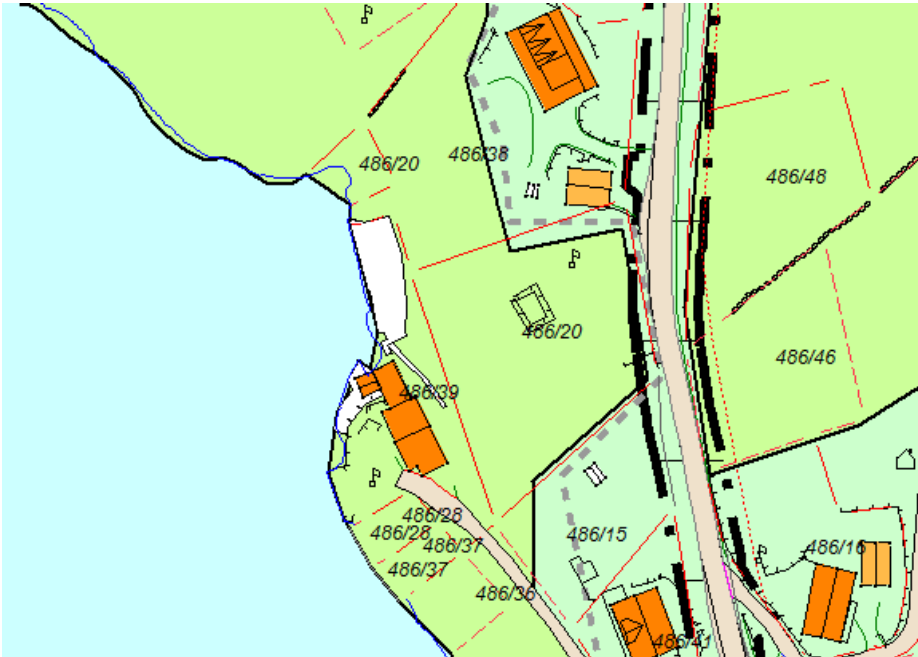
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken.

Sakshandsamingsfristen er 12 veker. Fristen for sakshandsaminga er utløp og kommune har tapt gebyr i sin heilheit.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Radøy er definert som LNF for tiltaket på land og Bruk og vern av sjø for tiltaket i sjø.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremåla LNF og Bruk og vern av sjø og plan- og bygningslova §11-9 nr.5 vedkomande byggjegrense mot sjø definert i kommunedelplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra følgende regel/bestemmelse:

Plankravet i loven kapittel 12. Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag § 1-8.

Kommuneplanens arealdel:

- Havneområde

Særlige grunner for dispensasjon:

1. Flytebrygge vil gi bedre tilkomst til sjø for brukere av bryggen.
2. Flytebrygge gir trygg og sikker tilkomst til sjø fra egen eiendom.
3. Omsøkt flytebrygge kommer ikke i konflikt med eksisterende brygger/båtfester, og vil heller ikke være til hinder for øvrig båttrafikk i området.
4. Bryggen skal ligge i et etablert område med kaier og industri og vil således ikke privatisere området vesentlig større grad.
5. Tiltaket er reversibelt, og det vil ikke bli gjort inngrep i naturen.

REDEGJØRELSE:

Tiltakshaver søker om å legge ut en flytebrygge i betong på 2,4x1,2m for å få en bedre tilkomst til sin eiendom. Det er en god del trafikk i området og denne har økt de siste årene og med økt trafikk og stadig større båter så blir det en del bølger som gjør at fortøye båter kan få skader ved kai. For å få en trygg plass å fortøye båten samt øke sikkerheten så søkes det herved om utleggelse av flytebrygge.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale i frå Bergen hamn i skriv datert 10.11.2021:

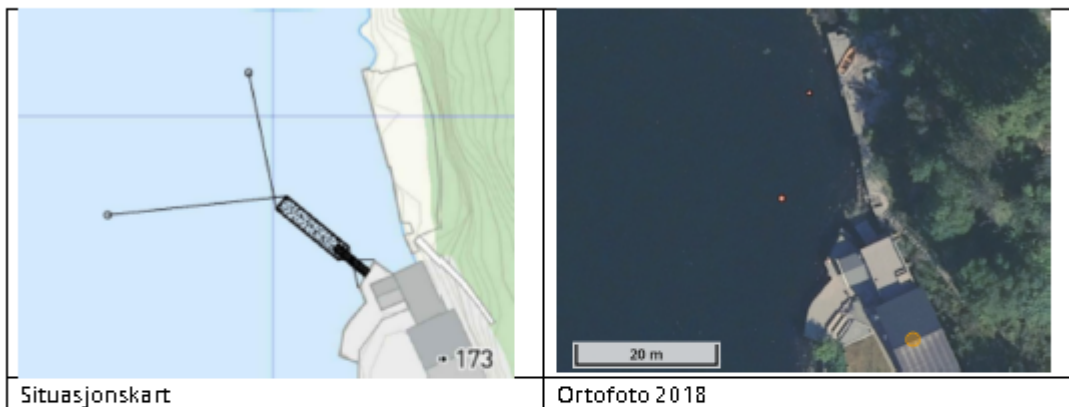
Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken.

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.

Når ovennevnte dokumentasjon er mottatt hertil kan vi ferdigbehandle søknaden med et vedtak i saken. Videre opplyses det at ordinær saksbehandlingstid er fire uker fra søknaden er mottatt komplett.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren den 09.02.22:

Vi viser til brev frå kommunen datert 13.01.2022. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø jf. plan- og bygningslova § 1-8, LNF-føremålet i kommuneplan og føremålet Bruk og vern av sjø for etablering av flytebrygge og landgang.



Statsforvaltaren sine merknader

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.

Vi vurderer arealet på land til å vere privatisert, og nedbygd. Flytebrygga vil likevel utvide den private sona ut i sjøen. Etter det vi kan sjå på ortofoto, ser det ut til at eigedomen har eit omfattande kaianlegg frå før, og vi stiller spørsmål ved i kva grad det omsøkte tiltaket er naudsynt. Fritidsbustaden ser ut til å ha godt tilgang til sjøen allereie. Ein flytebrygge på 12 meter er også forholdsvis stor for ein enkel fritidsbustad.

Kommunen må vurdere og legge vekt på både auka privatisering og landskapsverknad av tiltaket.

Statsforvaltaren ber om å få saka til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan D2, datert 14.09.2021. Tiltaket er plassert utanfor byggjegrænse i plan.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring. Kommune legg til grunn at parkeringsplassar finns på fritidseigedommen frå før av.

Terrenghandsaming

Ingen endring.

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 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.

Byggjeforbod i strandsona

Byggjeforbodet i strandsona er vedteke av lovgivar ut frå målsettinga om at strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og meir langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygginger her, spesielt i område med stor utbyggingspress».

I tillegg ligg tidlegare Radøy kommune i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort. Det er avsett byggegrense mot sjøen i KDP Radøy, jf. § 11-9 nr.5, som erstatter generell 100-meters byggegrense i LNF-område. Byggjegrense avsett frå ca.31 meter frå sjøkanten til 72 meter for eigedommen gbnr 486/39.

I denne konkrete saka finns det tilkomst til hytte både på land og frå sjøen. Det er bygd omfattande kaianlegg til eigedommen frå før av. Kommune er samd med Statsforvaltaren i det at tiltakshavar har allereie tilfredsstillande tilkomst frå sjøen og ein flytebrygge på 12 meter er forholdsvis stor for ein enkel fritidsbustad.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak strandsona vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Tiltakets storleik og karakter skal

utvilsomt privatisere strandsona i større grad enn før. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

LNF og Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsoner

Kommunedelplanen for Radøy opnar ikkje opp for etablering av flytebyggjer verken i område avsett til LNF eller område avsett til bruk og vern av sjø og vassdraget med tilhøyrande strandsoner. Omsøkt flytebyggje med landgang vil derfor vera i strid med arealføremålet både på land og i sjø. Flytebyggjer kan berre etablerast i område som er avsett til småbåthamn.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under føremålet. Administrasjonen kan ikkje sjå at den delen av eigedomen kor flytebyggje skal oppførast er eigna for landbruksproduksjon når eigedom er bygd med hytte og kai. Det er ikkje gjort utgreiing for natur – og friluftslivets interesser.

Arealet i sjø er omfatta av kommunedelplanen til Radøy og er satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag er sett for å sikre areal til natur, ferdsel, fiske og friluft. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillatast, føresegn 3.5.1.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremålet vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for etablering av flytebyggje med landgang slik det er søkt om. Kommunen har hatt ei restriktiv haldning til etablering av flytebyggjer i andre område enn dei som er avsett til småbåthamn i planen. På denne måten får ein ei styrt tilrettelegging av flytebyggjer som er avklart gjennom planprosessen og der ein har lagt til rette for felles løysingar.

Det er mange som ønskjer å etablere flytebyggje på eigen grunn. Det er administrasjonen si vurdering at eit vedtak om dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre liknande saker, og på den måten undergrava planen slik at ein får ei uheldig og ikkje ønskeleg utvikling på sikt.

Administrasjonen meiner at det er meget stor byggepress for flytebyggjer i dette konkrete område på Vetås og slik anlegg må tillatast etter vedtatt reguleringsplan ikkje i form av tilfeldige dispensasjonar. Det er opning for slike tiltak (kai, flytebyggje) i sjøområde avsett til småbåthamn i kommunedelplanen, jf.pkt.3.5.3, men det omsøkte område er avsett til arealføremålet i sjø- «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner».

Statsforvaltaren skrivar i uttale av 09.02.22:

Vi vurderer arealet på land til å vere privatisert, og nedbygd. Flytebrygga vil likevel utvide den private sona ut i sjøen. Etter det vi kan sjå på ortofoto, ser det ut til at eigedomen har eit omfattande kaianlegg frå før, og vi stiller spørsmål ved i kva grad det omsøkte tiltaket er naudsynt. Fritidsbustaden ser ut til å ha godt tilgang til sjøen allereie. Ein flytebrygge på 12 meter er også forholdsvis stor for ein enkel fritidsbustad.

Kommunen må vurdere og legge vekt på både auka privatisering og landskapsverknad av tiltaket.

Administrasjonen er samd med Statsforvaltaren i at tiltaket skal auke den private sona ut i sjøen.

I føresegn til KDP Radøy pkt. 3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag står det at «areal er avsett i hovudføremål og kan nyttast til underføremåla med unntak av akvakultur og småbåthamn og kan ikkje nyttast til fartøy i opplag.»

Administrasjonen meiner at område på Vetås er prega av mykje privatisert strandsone og vi må vere varsam å tillate fleire tiltak utan plan i område som grenser mot småbåthamn-område i kommunedelplanen. Det er ikkje teke stode til friluftssinteresser i sjøen i søknaden og det må gjerast i reguleringsprosessen.

I KDP Radøy føresegn 3.5.3 for Småbåthamn står det avgrensing til kaistorleik på 10 m². Administrasjonen meiner at denne konkrete eigedommen gbnr 486/39 har allereie fått kaianlegg som overskrida tillat storleik i kommunedelplanen og kan ikkje utvidast med flytebrygge på 28 m² i tillegg.

Søklar skrivar at flytebryggje ligg i etablert område med fleire kaier og industri, og skal ikkje ha privatiserande verknad på strandsone eller negativ verknad på båttrafikk.

Administrasjonen viser til at det ligg regulert område i sør, kor det er teke stode til oppføring av tiltaka i sjøen gjennom reguleringsplanen for Vetås industriområde nr.12602007000100, kor område i sjøen er regulert til Hamneområde. Frå nord er område avsett til Bruk og vern av sjø i kommunedelplan for Radøy og det er ikkje tillat med oppføring av bryggjer/kai i dette område utan dispensasjon.

Det finns berre to eigedommar i nord bygd med kai: hytteeigedommen gbnr 484/23 og naustparsell til bustadeigedommen gbnr 484/12. Ingen eigedommar er bygd med flytebrygge.

Det er 3 eigedommar i nord frå omsøkte brygge som er bygde med naust utan bryggje/kai: gbnr 486/29, 486/4- 2 naust.

Det er 3 ubygde nausteparsellar i sør, som er ikkje bygd per dags dato: gbnr 486/28, 486/37, 486/36.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens er stor og talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av flytebryggje med landgang i denne saka vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader om det same i same område Vetås Søndre på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. I tillegg er det ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilseie at det skal gis unntak frå planføresegn her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i

andre saker. Kommunedelplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til eigne behov og ikkje av omsyn til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

Konklusjon

Administrasjonen viser til at rammar i omsøkte prosjektet - oppføring av flytebyggja med landgang til eksisterande hytte på gbnr 486/39 på Vetås Søndre er i ikkje samsvar med kommunedelplanen si grunnlaget og krev dispensasjon. Reguleringsplan er eit naudsynt verktøy som skal hjelpe å kontrollere byggepress i det aktuelle strandsona. Så trong for reguleringsplan er stor og det er fleire eigare som har felles interesser og kan samarbeide om utarbeiding av reguleringsplan for småbåthamn/småbåtanlegg. Når omsynet bak arealføremålet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppføring av tiltak avslått.

Handsaming etter anna lovverk

Vi syner til uttale i frå Bergen Hamn sjå utklipp over.

Ved ei eventuell klage om dispensasjon vert gjeve, må søknad sendast til Kystverket for handsaming etter særlov. Søknadskjema finn De på heimesida til Bergen Hamn.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune merknad at tiltaket skal sjå dominerande ut og ha privatiserande effekt i strandsona.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har 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 legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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 pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak 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.: 21/9507

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

7 Tegning EksisterendeSnitt - E3 snitt betongbrygge
6 KART Situasjonsplan - D1 Dagens situasjon.pdf
8 Tegning NyPlan D2 Kart med brygge inntegnet
9 Tegning NyttSnitt E1 Mål og detaljer flytebrygge
10 Kart E2 Kart med forankring

Kopi til:

Tom Leknes

Mottakarar:

Alutec AS

Industrivegen 5210
43

OS