



Tor Hugo Bauge
Holtaåsen 20a
5239 RÅDAL

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5861 - 22/73461

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@alver.kommune.no

Dato:
24.09.2022

Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for utviding/etablering av kai - gbnr 491/27 Kvitstein

Administrativt vedtak. **Saknr:** 1031/22
Tiltakshavar: Tor Hugo Bauge
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 Plan- og bygningslova § 1-8 Forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-formål og arealformål bruk og vern av sjø sett i kommuneplan for Radøy kommune rev. 2019 sin arealdel jf. Pbl §11-6 for utviding/etablering av kai.

Søknad om rammeløyve til utviding/etablering av kai eigedomen gbnr 491/27 Kvitstein vert avslått. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 20-1. jf. § 20-3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om utviding av eksisterande kai på eigedom gbnr. 491/27 Kvitstein, Alver kommune.

Utvidinga av kaien vil delvis gå inn på eigedom gbnr. 491/30. Eigar av denne har gjennom tinglyst erklæring gjeve samtykke til dette.

Det vert elles vist til søknad mottaken 18.08.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming 18.08.2022 og frist for handsaming er 12 veker frå mottatt dato. I tillegg kjem 4 veker høyringsfrist.

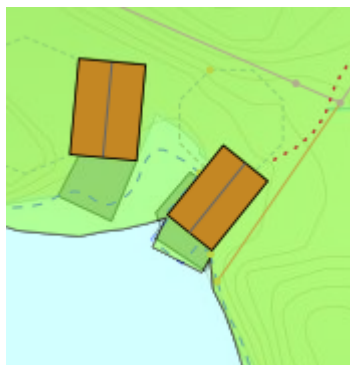
Situasjonsplan/fasade og planteikning



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Radøy kommune – revisjon 2019 punkt 3.4.1 er definert som område for Landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og innanfor sone bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Eigedomen ligg innanfor 100 meters beltet mot sjø.



Kartutsnitt kommuneplan for Radøy kommune rev. 2019

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål og frå formål bruk og vern av sjø og vassdrag sett i kommuneplan for Radøy kommune rev. 2019 og frå Plan- og bygningslova § 1-8 Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon, Kommuneplanen, arealformål LNF.

Det søkes dispensasjon fra Kommuneplanen, arealformålet LNF.

Tiltaket søkes oppført som utvidelse av eksisterende kai.

Fordeler ved tiltaket iht kommuneplanen:

- Utvidelse av kai medfører minimalt terrenginngrep og medfører svært liten endring av terreng og landskap
- Samtidig er det lagt vekt på god landskapstilpasning ved prosjektering av utvidelse av kai
- Utvidelsen av kaien vil kunne benyttes av naboen på gnr. 49 bnr. 30 for om bord- og ilandstigning av båter, noe som fører til en sikrere og tryggere håndtering av båter og folk som skal om bord og i land fra naboeiendommen.
- Tiltaket kommer ikke i konflikt med øvrige tiltak på naboeiendommene og vil ikke hindre tilkomst eller tilgjengelighet til disse eiendommene
- Utvidelsen av kaien i strandsonen vil etter vår oppfatning ikke gi vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn
- Tiltaket kommer ikke i konflikt med hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Allmenhetens frie ferdsel, friluftsliv opprettholdes og benyttelse av strandsonen vil i dette området ikke få negative konsekvenser for miljø og samfunn.
- Tiltaket vil ikke være til hinder eller medføre ulemper for naboer når det gjelder solforhold, innsyn eller utsyn til naboeiendommer

Ulemper ved tiltaket:

- Vi kan ikke se noen ulemper ved tiltaket.

Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon her er klart større enn ulempene og at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Jfr. Pbl. § 19-2.

Dispensasjon, Kommuneplanen, arealformål i sjø

Det søkes dispensasjon fra arealformål i Kommuneplanen, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner i sjø..

Tiltaket søkes oppført som utvidelse av eksisterende kai.

Fordeler ved tiltaket iht. arealformål i kommuneplanen:

- Utvidelse av kai kan etableres i sjø uten vesentlige endringer av terreng og kystlandskap
- Utvidelse av kaien vil etter vår oppfatning ikke gi vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn
- Utvidelse av kaien vil føre til en sikrer kai, hvor ombord- og ilandstigning av båter vil foregå på en mye tryggere måte enn dagens situasjon hvor kaien er smal og ikke tilrettelagt for bruk av dagens fritidsbåter
- Kaien har flere ganger vært benyttet som nødhavn for båter, utvidelse og utbedring av kaien vil føre til en tryggere nødhavn for båter som trenger det ved dårlig vær o.l.
- Dagens kai er i korteste laget for en liten båt i tillegg har den betongfront som vanskeliggjør god fortøyning av båt uten å forårsake skader.
- Utvidelse og utbedring av kai, hvor kaifronten blir i treverk, vil kaien få en sikrer og bedre front mot sjøen til fortøyning og om bord- og ilandstigning av båter.
- Tiltaket etableres forsvarlig slik at kai vil tåle påkjenningen som følge av båttrafikk og naturkrefter i området.

- Utvidelse av eksisterende kai vil ikke være til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel.
- Utvidelse av kaien vil ikke hindre tilkomst til naboeiendommer eller tilflyt til eiendommene rundt.
- Det er allerede en etablert kai på eiendommen, søknad om utvidelse vil etter vår vurdering ikke medføre ytterligere privatisering av området

Ulemper ved tiltaket iht. arealformål i kommuneplanen:

- Vi ser ingen ulemper ved tiltaket.

Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon her er klart større enn ulempene og at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Jfr. Pbl. § 19-2.

Dispensasjon, Pbl. § 1-8

Det søkes dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1-8 forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Tiltaket søkes oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Fordeler ved tiltaket iht. Pbl. § 1-8:

- Tiltaket i strandsonen vil ikke påvirke bruken av strandsonen for allmenheten, eller være til ulempe for naboer eller omkringliggende områder.
- Tiltaket vil ikke få negative konsekvenser for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Tiltaket vil ikke være til hinder for seilingsleden i området
- Vi kan ikke se at tiltaket skulle kunne få avgjørende betydning på andre dispensasjonssøknader i området. På denne bakgrunn kan vi ikke se at en dispensasjonstillatelse for omsøkte tiltak vil føre til fare for presedensvirkning.

Ulemper ved tiltaket iht. Pbl. § 1-8:

- Vi ser ingen ulemper ved tiltaket.

Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon her er klart større enn ulempene og at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Jfr. Pbl. § 19-2.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Bergen Hamn Farvassforvaltning IKS, datert 01.08.2022:

«...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.»

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren datert 22.09.2022.

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.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08)

I denne saka er det uklart kvifor det er naudsynt å utvide eksisterande kai. Statsforvaltaren er i utgangspunktet negativt til at strandsona vert utbygd dersom det ikkje ligg føre overvekt av samfunnsinteresser som kunne forsvart ei utbygging.

Ein større kai vil påverke landskap sett frå sjø, og kan også auke privatisering av området. Kommunen må gjere ei grundig vurdering av dette i vidare sakshandsaming.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.07.2022. På situasjonsplanen er det vist at tiltaket går inn på naboeigedom gbnr. 491/30.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre tinglyst erklæring om rett i fast eigedom, datert 14.07.2022 som gjev tiltakshavar rett til å anleggje deler av kai på gbnr. 491/30.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket endrar ikkje eigedomens tilhøve kring vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltaket endrar ikkje eigedomens tilhøve til tilkomst, avkøyrsløse og parkering.

Terrenghandsaming

Det er ikkje søkt om terrengendringar. Alver kommune legg til grunn at tiltaket er prosjektert utført utan terrenginngrep.

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 ramar, 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.

I areal som er avsett til landbruk, natur, friluft er det berre tillat å oppføre bygningar eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsbasert landbruk. Tiltak som fell utanfor dette formålet krev dispensasjon frå regelverket, og må vurderast konkret.

Kommunens moglegheit til å gje dispensasjon etter loven er avgrensa. Fører tiltaket til at LNF-føremålet blir «vesentleg tilsidesett» gjev loven ingen rom for å dispensere. I følgje forarbeida til § 19-2 betyr ordlyden at det må føreligge «klar overvekt av hensyn som talar for dispensasjon», med den verking at alminneleg interesseovervekt ikkje vil være tilstrekkeleg jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s 242. Det står vidare på same side at det «normalt ikkje vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjer seg gjeldande med styrke».

Omsøkt tiltak er utviding/etablering av kai i strandsona på Kvitstein. Området er i dag bebygd med to naust og tilhøyrande kaiar. Elles framstår strandsona her som urørt areal.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område og område med arealformål, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. Tiltaket ligg innanfor 100- meters beltet langs sjø. Det er naudsynt med dispensasjon frå alle desse forholda.

I denne saka er det gjeve uttale frå Statsforvaltaren i Vestland.

Statsforvaltaren peikar på at kommunen berre kan 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.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08)

Statsforvaltaren er i utgangspunktet negativ til å gje dispensasjon, dersom det ikkje er overvekt av samfunnsinteresser som kan forsvare ei slik utbygging.

Ein større kai vil påverke landskap sett frå sjø, og kan også auke privatisering av området.

Kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurrant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjon, men ved at endringar vert handsama etter reglane om

kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) d. 242., arealformål bruk og vern av sjø og

Det er administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet, arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag, samt 100 meters beltet vert vesentleg sett til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Som Statsforvaltaren peikar på er det ikkje overvekt av samfunnsinteresser som kan forsvare ei slik utbygging.

Efter ei samla og konkret vurdering meiner administrasjonen at det i dette tilfellet ikkje føreligg klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon, og at fordelane ikkje er klart større enn ulempene.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremål og arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplan for Radøy revisjon 2019, samt Pbl. § 1-8 for utviding/etablering av kai ikkje er oppfylt.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknaden avslått.

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 nabovarlas 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 byggtknisk 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 reisas 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.: 22/5861

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hogne Askeland
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Prosjektstyring Vest As

Postboks 66

5318

STRUSSHAMN

Mottakarar:

Tor Hugo Bauge

Holtaåsen 20a

5239

RÅDAL