



Arkoconsult As
Inge A. Johannessen
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/6501 - 22/97725

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

Dato:
02.01.2023

Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 417/112 Rossnes

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1465/22

Tiltakshavar:

nn

Søknadstype:

Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §
19-1

VEDTAK

**Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø jf. føresegn 4.12.2 i
kommunedelplan for Radøy for oppføring av naust. Vedtaket er heimla i plan- og
bygningslova § 19-2.**

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

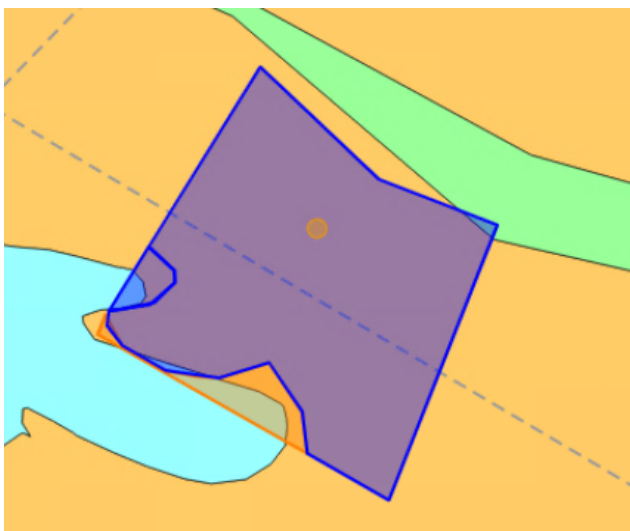
Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø jf. føresegn 4.12.2 i
kommunedelplan for Radøy.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.10.2022 og supplert 18.11.2022.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon i brev av 04.11.2022:

1. Tiltak ligg innanfor område sett av til «hytten» i reguleringsplan. Søknad må supplerast med dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan.
2. Det er søkt dispensasjon frå pbl.§1-8. I det konkrete område er det lagt inn byggegrense mot sjø i kommunedelplan for Radøy. Kommunen vil vurdere dispensasjon frå pbl.§1-8 som dispensasjon frå byggegrense sett i kommunedelplan. Dersom dykk ynskjer å supplere eller endre argumentasjon på bakgrunn av dette, må det sendast inn ved supplerings av søknad. Sjå byggegrense på stripla linje:



Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søker 18.11.2022. Kommunen har vore i dialog med søker angående mangelbrev, og er samd i vurdering av at etterspurt dispensasjon frå arealføremål ikkje er naudsynt. Sakshandsamingsfrist er dermed ikkje forlenga som følgje av mangelbrev. Søknad har vore på uttale til andre mynde. Frist er forlenga med 4 veker jf. pbl.§21-7 og SAK10 §§7-5 og 7-4. Fristen er 26.01.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rossnes (plan-id:

12601982000200) er definert som «hytten». Arealføremål opnar for plassering av naust jf. §3,

samt planskildring. Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Radøy der reguleringsplan ikkje har eigne føresegner om tema.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø, jf. KDP føresegn 4.12.2.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1 Saksforhold:

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak søkes det om dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av naust på gbnr. 417/112 i Alver kommune. Tiltakshaver er Elin Skurtveit som også står oppført med hjemmelen til eiendommen.

Da naustet av praktiske grunner er plassert i umiddelbar nærhet til sjø, og det ikke er vist uttrykkelig byggegrense mot sjø i reguleringsplan, må det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jfr. pbl. § 1-8. Det alminnelige forbudet gjelder 100 meter fra sjø. I denne saken vil nærmeste punkt være ca. 1 meter fra naustets nordvestlige hjørne til sjø.

2 Regelverk:

Plan –og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19 andre ledd. Tredje ledd nevner hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempe. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

3 Grunner for å gi dispensasjon:

Av forarbeidene fremgår det at formålet med byggeforbudet i strandsonen er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

I denne saken er det tale om å bygge et naust på en allerede bebygget fritidseiendom. Med dette som utgangspunkt, kan det hevdes at tomten allerede er privatisert i en slik grad at et naust ikke får noen særlig betydning for allmennhetens muligheter til å benytte seg av strandområdet på denne tomten. I den grad tomten er privatisert er det altså som følge av etablert bruk av fritidsboligen, noe som er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Om naust i strandsonen har blant annet Statsforvalteren i flere saker lagt til grunn at naust ikke har en privat sone som hindrer allmennhetens ferdsel i området. Vi viser til en nyhets sak fra 12. juni 2013 publisert på Statsforvalterens egen nettside: «*Naust er uthus til å ha båt og reiskap i. Fritidsbustader tar meir plass enn naust og har i tillegg ei privat sone rundt seg. Det har ikkje naust. Fritidsbustad i strandsona gjer at andre held seg vekke. Dei privatiserer strandsona. Naust har ikkje same effekten.*»

Naustet i vår sak er relativt lite. Byggets stil, bruk og størrelsesorden tilsier at det ikke vil ha en privatiserende effekt.

Når det gjelder plante -og dyreliv, må det legges til grunn at disse forhold er nærmere belyst i forbindelse med reguleringsplan og at en der har avveid aktuelle hensyn i planprosessen. Uansett vil en her måtte forholde seg til at området allerede er utbygget og at nye tiltak i så måte ikke vil føre til noen vesentlig endring for plante -og dyrelivet. Vi kan ikke se at oppføring av et enkeltstående naust kommer i (ytterligere) konflikt med disse forhold.

Et annet forhold er at reguleringsbestemmelsenes § 3 angir at en i «byggeområde» - dvs. område markert gult for hytter - også kan bygge naust. Reguleringsplanen har riktignok en egen arealkategori for «naust», men ut fra en naturlig tolkning av ordlyden, gjelder dette kun innenfor angitte spesialområder i brunt skravur og for grupper av naust. Det vil her være rimelig å legge til grunn at omsøkte naust som er et enkeltstående, frittliggende naust, kan bygges innenfor rammen av reguleringsplanens § 3. Dersom en legger dette til grunn vil oppføring av naust på tomten være i tråd med reguleringsplan. En evt. endret grad av privatisering må da ses på som en naturlig følge av at planen realiseres.

På denne bakgrunn mener vi at det omsøkte tiltak ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak bestemmelsen, jfr. vurderingstema i pbl. § 19-2.

4 Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempene ved å gi dispensasjon er at tiltaket ikke er uttrykkelig vist i reguleringsplan og at det formelt sett kan tolkes som et avvik.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at en får utnyttet fritidseiendommen på en fornuftig og relevant måte. Det er nærliggende for hytteeiere langs sjøen å nyttiggjøre seg beliggenheten. Dette skaper gode opplevelser og legger til rette for økt bokvalitet. Videre er naust en del av byggetradisjonen langs Vestlandet. En tillatelse i denne saken legger til rette for en bruk som

har lange tradisjoner langs kysten. Vi kan ikke se noen vesentlige ulemper med tiltaket.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje kome inn uttale frå desse.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 417/102 og 417/65 ved brev av 06.09.2022:

1. Det vert søkt om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø. Sjølve søknaden om dispensasjon er ikkje vedlagt
2. bygging av naust strider mot vedtatt reguleringsplan. Det er ikkje søkt dispensasjon frå reguleringsplan.
3. I punkt 3 i utskrift fra møteboka har bygningsrådet skjerpå føresegner for å unngå naust som «punkterer» strandlinja slik dette naustet vil.
4. Naustet tar sjø utsikt fra klager og bakenforliggende hytter.
5. det er ikkje oppgitt kotehøyde og mønehøyde på tegninger.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad i søknad datert 05.10.2022. Ansvarleg søkjar opplyser at:

1. «Det vert søkt om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø. Sjølve søknaden om dispensasjon er ikkje vedlagt»

Våre merknader: Vi har nabovarslet saken på nytt, med dispensasjonssøknad. Denne er vedlagt her.

2. «Bygging av naust strider mot vedtatt reguleringsplan. Det er ikkje søkt dispensasjon frå reguleringsplan.»

Våre merknader: Som vi argumenterer for i dispensasjonssøknaden, så mener vi det fremgår klart av reguleringsplanens § 3 at det er tillatt med frittliggende naust på den enkelte hyttetomt. Det er flere andre som allerede har bygget naust i området, inkludert denne nabo. Vi mener uansett en ikke kan motsette seg naust som i denne saken, så lenge det er en klar adgang til å bygge naust i reguleringsplan.

3. «I punkt 3 i utskrift fra møteboka har bygningsrådet skjerpa føresegner for å unngå naust som «punkterer» strandlinja slik dette naustet vil.»

Våre merknader: Vi kan ikke helt følge nabo her, da reguleringsplanen ikke stiller forbehold for bygging av naust. En punktering av strandlinjen kan vi ikke se skjer i denne saken. Naustet vil bli plassert i linje med naustet foran på gbnr. 417/23,42 for å forhindre at det bryter ytterligere siktlinjer mot sjø. Tiltakshaver har således plassert sitt naust på best mulig måte i forhold til omgivelsene, på lavest mulig nivå mht. havnivå, som er kote + 1,4.

4. «Naustet tar sjø utsikt fra klager og bakenforliggende hytter.»

Våre merknader: Det vises i denne forbindelse til vedlagte bilder. Vi kan ikke se at det er grunnlag for å hevde at sikten blir vesentlig redusert ved å tillate tiltaket. Som nevnt blir naustet liggende på linje med naustet foran. Det vil bli ca. 3,4 meter høyt, noe som tilsier at sikten for bakenforliggende hytter ikke blir nevneverdig påvirket. Sikt punktet fra altanen ved gbnr. 417/65 ligger også noe høyere enn tiltakshavers eiendom, samtidig som tiltaket skjules bak en naturlig fjellknaus som skiller eiendommene. Ut fra bildene, ser det ikke ut til at nabo vil se naustet i det hele tatt. Merknaden må således avvises.

5. «Det er ikkje oppgitt kotehøyde og mønehøyde på tegninger.»

Våre merknader: Vi har beskrevet planlagt kotehøyde OK gulv i tekst i nabovarselet. Vi har samtidig beskrevet at naustet vil bli 3,4 meter høyt, basert på utsendte tegninger.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.08.2022.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Naust har krav til 1 parkeringsplass, jf. føresegn 2.10 i kommunedelplan for Radøy. Kommunen legg til grunn at denne er sikra ved hytteeigedom. Denne bør visast ved eventuell framtidig søknad. Dersom tiltak vert vurdert fritatt frå søknadsplikt, minnast det om at føresegner i kommunedelplan som er aktuelle for tiltak, må vere tatt vare på.

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 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.

Det er i det konkrete tilfellet lagt inn ei byggegrensa mot sjø i kommunedelplan for Radøy rundt eksisterande fritidsbustad, om lag 10 meter frå sjø. Det generelle byggjeforbodet i strandsona følgjer av pbl.§ 1-8. Det går her fram at det i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Byggjegrensa som er sett i kommunedelplan viser vidare at det er tatt meir konkret stilling til kvar grensa skal gå i dette området. Grensa indikerer vidare som utgangspunkt at ein ikkje skal føre opp tiltak i strid med denne byggegrensa.

Spørsmålet er først om omsynet bak byggjegrensa vert vesentleg sett til side som følgje av tiltak.

Det er i reguleringsplan lagt til rette for at ein skal kunne etablere naust i hytteområdet. Dette er noko utydeleg ettersom plankart og føresegner taler noko i kvar si retning her. Planskildring indikerer jamvel at det er intensjonen at ein skal kunne bygge ut naust i dette området.

Sjølv om byggegrensa her er sett om lag 10 meter frå sjø, vurderer ikkje administrasjon at omsynet med grensa vert sett vesentleg til side, ettersom det er tilrettelagt for etablering av tiltak i reguleringsplan.

Spørsmålet er vidare om fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det er i søknad vist til at eigedom allereie er privatisert med fritidsbustad på eigedom. Administrasjonen er samd i at tiltak i mindre grad vil føre til privatisering av nytt område, ettersom eksisterande fritidsbustad ligg plassert om lag 10 meter frå sjø.

Administrasjonen legg vidare vekt på at reguleringsplan har lagt til rette for at ein skal kunne etablere naust i dette området. Kommunedelplanen si byggegrense er jamvel gjeldande, ettersom reguleringsplan ikkje har eiga byggegrense. Dette medfører at det vert ein «strid» mellom intensjon i reguleringsplan og byggegrense i kommunedelplan. Sjølv om nyaste plan som utgangspunkt skal gjelde, er det i kommunedelplan lagt vekt på at den aktuelle reguleringsplan skal vidareførast. Administrasjonen legg dermed vekt på intensjon i reguleringsplanen, til tross for at det formelt sett er naudsynt dispensasjon frå byggegrensa fastsatt i kommunedelplanen.

På den andre sida er det tale om eit nytt tiltak i strandsona. Dette vil føre til noko påverknad på landskap, og vil kunne verke privatiserande for eigedomen, sjølv om det allereie er etablert fritidsbustad her. Det er jamvel lagt vekt på at det er etablert fleire naust elles i hyttefeltet. Dette tilseier at feltet i stor grad allereie er privatisert av naust og hytter. Det er dermed vurdert at etablering av naust på den aktuelle eigedomen i liten grad vil føre til auka belastning eller privatisering for feltet.

Administrasjonen ser ingen store ulemper ved å gje dispensasjon i den konkrete saka.

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

Det går vidare fram av pbl.§19-2 første ledd at kommunen «kan» gje dispensasjon der vilkår i andre ledd er oppfylt. Dette indikerer at det er rom for å nytte forvaltningskjønn.

Kommunen ser ingen særleg uheldige konsekvensar ved å tillate dispensasjon med tanke på presedensverknad m.m.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø, jf. føresegn 4.12.2 i kommunedelplan for Radøy er oppfylt.

Nabomerknad

Administrasjon har vurdert omsyn i reguleringsplan, og vurderer ikkje at tiltak krev dispensasjon frå reguleringsplan. §3 i reguleringsplan legg til rette for at det kan førast opp «hytter og naust» i byggeområde. Det er i planen sett av enkelte naustområde. I planskilddring går det fram at eit fåtall av tomtene er utan strandlinje. Desse skal ha frittliggjande naustplass. Her er eit mindre utklipp frå skilddring:

Storleiken er på ca. 1-2 da. Dei tomtane som ikkje får tildelt strandline med naustplass og landing for båt, vil få tildelt separat naust/båtplass. .

Planskilddring tyder på at intensjonen er at tomter som grensar til sjøen, skal kunne etablere naust på eigen grunn. Tomter som ikkje grensar til sjø, skal vidare ha mogelegheit til å etablere naust i avsett område.

Omsyn til strandsona er vurdert i dispensasjonen, sjå denne vurderinga. Saka er elles sendt på uttale til eksterne mynde, utan at det er kome inn merknad mot tiltak.

Det er vidare vist til at naust tek utsikt frå tomt. Ansvarleg søkjar har i svar vist til bilete og kommenterer at naust blir plassert på linje med naustet framfor. Vidare er det vist til at tiltak vert 3,4 meter h gt, og ligg lågare, og noko skjult i terreng, fr  eigeedom med gbnr.417/65. Administrasjonen ser ikkje at tiltak vil medføre stort tap av sikt. Det er vurdert positivt at søkjar forsøker å tilpasse naust til tilgrensande naust. Ein må vidare kunne p rekne noko sikttap i byggeområde. Særleg der reguleringsplan legg til rette for omsøkt tiltak.

Merknad viser  g til at kote og m neh gder ikkje er vist. Ansvarleg søkjar har vist til at planert +1,4 meter, og at m neh gd er 3,4 meter. Dette er vurdert som tilstrekkeleg informasjon.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing fr  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 eigeodomar 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 byggteknisk 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 n r 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 fr  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.: 22/6501

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan 1-500
Situasjonsplan 1-1000
Tegning nytt naust
Situasjonskart og teikningar

Mottakarar:

Arkoconsult As

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS
SEN

nn
nn