



Din Bolig Søknad As
Postboks 145
5408 Sagvåg

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/10702 - 23/43856

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

Dato:
06.06.2023

Dispensasjon for oppføring av kai, naust og trapp, avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av flytebrygge og landgang - gbnr 351/158 Landsvik

Administrativt vedtak: Saknr: 594/23
Tiltakshavar: Erik Saltvold
Ansvarleg søkjar: Din Bolig Søknad As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå plankrav pkt.1.2.1 og frå pkt.2.1.5 i KDP Meland for oppføring av kai, naust og trapp ver godkjent på følgjande vilkår:

- 1. Det skal liggje føre samtykkje frå eigar av gbnr 351/106 til at tiltaket (terrenginngrep) kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.**
- 2. Ark på naustet skal fjernast, slik at naust skal ha tradisjonell utforming for Vestlandet. Ny reviderte teikningar skal sendast før byggesøknad skal handsamast.**

Søknad om dispensasjon frå plankrav pkt.1.2.1 for oppføring av landgang og flytebrygge ver avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2. Grunngeving går fram av saksutgreiinga.

Ved evt. klage på vedtak, skal det liggje føre samtykkje frå eigar av gbnr. 351/106 til at tiltaket (terrenginngrep) kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av naust med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 33,7 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 6,1 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, oppføring av kai på ca. 21,6 m², flytebrygge på ca. 14,4 m², landgang på ca. 6,53 m², terrengtrapp, støttemurar. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

I opphavleg søknad mottatt 10.11.22 ble det omsøkt utfylling i sjøen og gjerde rundt kai som er fjerna frå revidert søknaden.

Saka omfattar revidert søknad om dispensasjon frå plankrav pkt.1.2.1 og frå pkt.2.1.5 i KDP Meland mottatt 05.05.23. Tiltakshavar ba i skriv den 04.05.23 om å ta stode til dispensasjon og ikkje til byggesøknaden i første omgang, difor er det ikkje gjort vedtaket etter PBL §20-1 i denne saka.

Tiltakshavar har redusert tiltakets omfang etter uttale frå Statsforvaltaren 30.01.23 i tråd med nokon punkta i uttalen. Slik inngrepet i strandsona ble minska: utfylling i sjø vert fjerna, kai vert redusert, gjerde rundt kai vert fjerna og turgåare kan passere rundt naustet utan hindring- kunne kommune akseptere oppføring av naust med kai.

Det er teke stode berre til dispensasjon etter ynskje frå tiltakshavar.

Det vert elles vist til søknad mottaken 10.11.22 og supplert 25.01.23, 5.05.23.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottaken 10.11.23. Kommunen etterspurte dokumentasjon i brev av 4.01.23, 15.03.23.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 25.01.23 og 5.05.23.

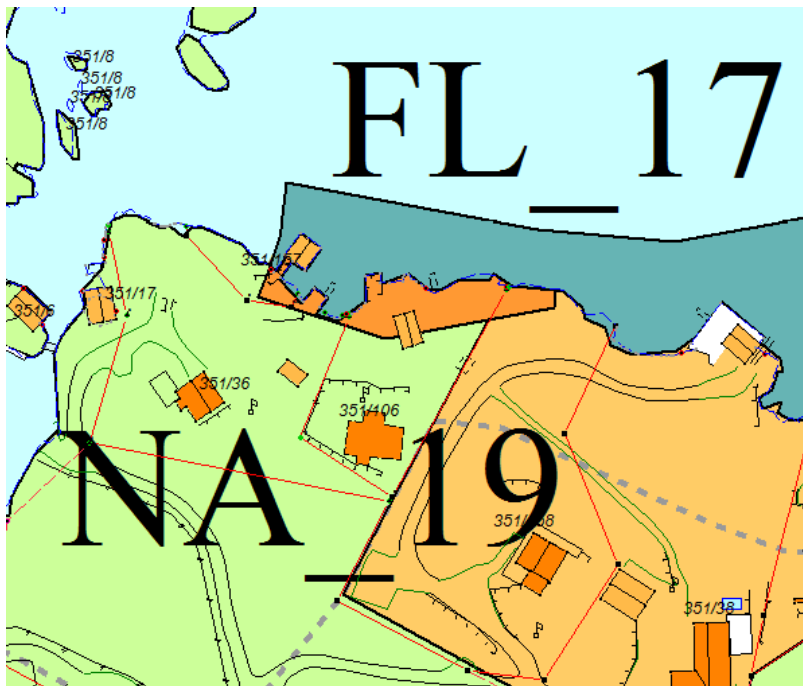
Tiltakshavar ba om fristforlenging av sakshandsaming den 26.07.22.

Søknaden var komplett, revidert og klar for handsaming den 05.05.23 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland er sett av til område for naust NA_19 Landsvik på land. Området i sjø er i planen avsett til småbåthamn FL_17. Av planen går det fram at etablering av flytebryggjer/bryggjer skal skje i form av fellesanlegg slik det går fram av pkt.1.6.8 i planføresegna elles må det lagast reguleringsplan. I planføresegn pkt.2.1.5 tabell 6 er det i område NA_19 open for 0 nye naust i planperiode.

Plankart:



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om reguleringsplanen jf. pkt. 1.2.1 kommunedelplanen.

I tillegg trengs det dispensasjon frå pkt.2.1.5 i KDP Meland for oppføring naust.

Det er søkt **dispensasjon frå plankrav** med slik grunngjeving den 04.05.23:

Vi viser til uttalen fra statsforvalter og punktene som saksbehandler har kommentert i sitt brev datert den 15.03.2023, og at tiltakshaver har tatt til seg tilbakemeldingen slik at tiltaket er blitt både revidert og redusert.

Tiltaket består nå av:

Naust 33,7 BYA, kai 21,6m², utvendig trapp, landgang og flytebrygge.

Eiendommen ligger i uregulert område innenfor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel er definert som «andre typar bygninger og anlegg» på land og «småbåthamn i sjø».

Vi må derfor søke om dispensasjon fra plankrav jf. Føresegn 1.2 i kommuneplan for Meland.

1.2 Plankrav, jf. pbl § 11-9, nr 1

- 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 / flytebryggjer 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 einaskilde planfremål. 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.

Tiltaket naust, kai, trapp, landgang og flytebrygge versus dagens situasjon og KPA

I kpa kartet er det markert et lite område som er satt av til arealformålet «andre typer bygninger og anlegg». Se det mørkeorange område på utklippet under.



Utklippet under hentet fra nordhordalandskart.no, viser at arealformålsområdet består av 4 tomter, hvor 2 av disse tomtene allerede er bygget ut med naust.



På bildet under kan man også se at nabo-tomtene innenfor samme arealformål er bygget ut med kai, flytebrygger og opptrekk for båt.



Det omsøkte tiltaket ser slik ut i forhold til de andre tomtene innenfor samme arealformål.



I tillegg viser vi til et større oversiktsbilde som viser hvordan nærområdet er bygget ut i forhold til både naust, kai og flytebrygger.



Denne oversikten viser at området er i stor grad ferdig utbygget med naust, kai og flytebrygger m.m.

Utbyggingen bærer derfor preg av at bruken, utformingen av arealer og de fysiske omgivelsene allerede er fastlagt for området. Ref. pbl § 12-1.

I tillegg har omsøkt tiltak fulgt alle retningslinjer og føringer som er gitt i kpa i forbindelse med form, plassering, størrelse, høyder m.m.

For naustet står det i kpa klare retningslinjer for hvordan det skal bygges. Vi viser til at omsøkt naust følger alle retningslinjene for naust ref. kpa § 1.6.14

- **Naust** skal være bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda kan vere inntil 5,0m målt frå gjennomsnittlig planert terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Tilhøvet mellom høgde og breidde kan maksimalt vere 1:1

Både takform, materialbruk, gesims-/mønehøyder, byggevolum står i stil med nabobyggene. At naustet blir delvis bygget ned i terreng gjør at det vil gå mer i ett med landskapet og i mindre grad bryte med åsprofiler og landsskapsillhuetter. Ref kpa 1.7.3.

Naust og kai er plassert på kote 1,5 m.o.h slik som omkringliggende naust og kai i området er. Vi viser her til vedlegg F2 og at tiltakene er konstruert slik at de skal tåle belastningen ved en flom.

Videre står det at hamn/kai og naust har byggegrense mot sjø på 0 meter. Ref. kpa § 1.6.2

Området hvor omsøkt tiltak ønskes ført opp er i dag ingen badeplass og bærer preg av å være noe bratt enkelte steder. Det er per i dag ingen stier i område hvor naust og kai ønskes ført opp. Det vil imidlertid bli opprettet en sti ned til naust og kai ved utbygging. Dette sammen med at utfylling i sjø er fjernet, gjerdet er tatt bort og at naustet blir bygget inn i terrenget gir tiltaket et mer åpent uttrykk, og reduserer inntrykket av å være privatisert. Vi viser til at det ikke er noen hinder for at allmenheten kan ferdes rundt naustet. Ref. kpa 1.7.5.

Landgang og flytebrygge holder seg innenfor arealformålet i kpa satt av til småbåthavn 6230 (FL_17). Flytebryggen er 2,2 meter bred og 6,55 meter lang, 14,4 m².

Hva er en reguleringsplan og hva er hensikten og formålet med en reguleringsplan?

«Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.» Ref. pbl § 12-1.

Hensikten med en reguleringsplan er å styre utviklingen av et område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen skal ha, hvor høyt og stort du kan bygge.

Vil reguleringsplan ha noen hensikt i forbindelse med omsøkt tiltak og område?

Som vi har nevnt viser både området i arealformålet og omkringliggende område at både bruk, utforming av areal og de fysiske omgivelsene er i stor grad utbygget og fastlagt.

Kpa har delt området inn i flere formålssoner og har egne bestemmelser for de forskjellige arealformålene.

Vi viser også til at det omsøkte tiltaket er redusert i omfang. Utfylling i sjø er fjernet, gjerdet er fjernet og naustet blir bygget inn i terrenget slik at det blir minimale terrenginngrep og tiltaket blir i stor grad tilpasset eksisterende landskap og bebyggelse.

Det omsøkte tiltak innebærer etablering av kun ett nytt naust, kai, trapp, landgang og flytebrygge i et eksisterende naust og småbåtområde, og vil kun representere foretting innenfor eksisterende bebyggelse og formål og ha minimale konsekvenser.

Vi kan derfor ikke se at det skal være nødvendig å skulle kreve en reguleringsplan for omsøkt tiltak.

Fritak fra kravet om reguleringsplan

I KPA § 2.1.1a står det dette:

2.1 Bygg og anlegg, jf. pbl §11-7 nr 1 og Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl §11-7 nr 6

2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebrygge, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knytte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2

Oversikten over viser at gjeldende arealformål «andre typar bygninger og anlegg» på land og «småbåthamn i sjø» er i vesentlig grad utbygget utan reguleringsplan.

Det omsøkte tiltaket er i tillegg tilpasset eksisterende bosetting både ifm høyde, volum, estetikk og grad av utnytting.

Tiltaket vil ikke være avhengig av å knytte seg til eksisterende infrastruktur eller å opprette ny infrastruktur.

Vi viser derfor til kpa § 2.1.1a og at «det kan gjevast fritak fra kravet om reguleringsplan når følgende vilkår er innfridd jf. pbl § 11-10 nr.1»

Fordelene med omsøkt tiltak

Det omsøkte tiltaket vil legge til rette for at tiltakshaver og de som oppholder seg i fritidsboligen, og i området vil kunne benytte seg bedre av strandsonen. Det er ønskelig for tiltakshaver å kunne ha god tilgang til sjø og tilgang til båt i nærhet av fritidsboligen.

Flytebryggen sammen med trapp, kai og landgang gir god tilkomst til sjø og tilrettelegging for diverse vannaktiviteter som bading, fising fra flytebrygge og kai, fising og tur med båt, utsetting av krabbeteiner og garn. Det gir også muligheter for å sette ut og gå i land med kajakk, kano, supboard, dykking m.m.

«Regjeringen ønsker at flere skal drive med friluftsliv fordi dette bidrar til å styrke folkehelsen». Ref. Stortingsmelding nr. 39 2000-2001 og omtale om friluftsliv.

Barn er spesielt glad i bading, men også til å bruke sjøen til fiske med stang, sette ut krabbeteiner, eller sette garn. Å ha en kai og flytebrygge i nærheten legger derfor til rette for slike aktiviteter for både store og små.

I samspillet med kaien og flytebryggen er naustet viktig for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskaper m.m.

Tiltaket i sin helhet er dermed med på å fremme regjeringen sitt ønske ved at det blir lagt bedre til rette for å oppholde seg ute i friluft og langs sjø, samtidig som tiltakene ikke vil føre til noen endring i henhold til hensynene i forhold til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Vi viser også til at Bergen Havn har i sin uttale skrevet «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.»

Videre minner vi om at hjemmelen til å dispensere i pbl. § 19-2 kun er begrenset av de tilfellene dispensasjonen «vesentlig» tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen at kommunen skal gi avslag. Vi mener at oppføring av et naust, kai, trapp, landgang og flytebrygge er et tiltak av meget beskjedent omfang og størrelse, og kan vanskelig sies å medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

Allt i alt er fordelene markert større enn avvikene/ulempene ved denne løsningen ref. pbl. §19-2 og vi søker om dispensasjon fra plankravet.

Det er søkt **dispensasjon fra pkt.2.1.5** den 2.05.23:

1 INNLEDNING

Ryger Advokatfirma AS ved undertegnede bistår Erik Saltvold i forbindelse med søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel (KPA) punkt 2.1.5 *Naust* for oppføring av naust, kai og flytebrygge på gbnr. 351/158, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-1. Nedenfor følger tiltakshavers begrunnelse.

2 RETTSLIG UTGANGSPUNKT

Vilkårene for å gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Etter denne bestemmelsen kan kommunen innvilge dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse og nasjonale eller regionale interesser ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*». I tillegg skal fordelene med å innvilge dispensasjonen være «*klart større*» enn ulempene.

Vilkårene er kumulative, og begge må derfor være oppfylt for at kommunen kan innvilge dispensasjon.

3 DISPENSASJON FRA KPA 2.5.1 NAUST

KPA punkt 2.1.5 lyder: «*Område for naustutbygging er merka med arealføremål «Andre typar busetnad og anlegg» med påskrift NA. Tal på nye naust som kan byggjast er lista opp i tab. 6.»*

Av tab. 6 fremgår det at i NA_19, hvor gbnr. 351/158 ligger, er det ikke tillatt med nye naust. Ettersom omsøkte tiltak gjelder blant annet oppføring av naust, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen.

3.1 Hensynene bak bestemmelsen, formålsbestemmelsen og nasjonale eller regionale interesser blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Hovedhensynene bak bestemmelsen er å styre utbyggingen i LNF-området og i strandsonen slik at utbyggingen holder seg på et hensiktsmessig og ønskelig nivå i det respektive området. Dette skal i sin tur sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og allmennhetens friluftsinnteresser. Dette er sammenfallende med de nasjonale og regionale interessene i denne saken.

Hensynene bak lovens formålsbestemmelse er blant annet å fremme en bærekraftig utvikling samt sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. I tillegg skal formålsbestemmelsen ivareta hensynet til barn og unges oppvekstvilkår.

Omsøkte dispensasjon og tiltak innebærer etablering av kun ett nytt naust i et eksisterende naustområde, og vil kun representere fortetting innenfor eksisterende bebyggelse og formål. Å etablere ett naust i et eksisterende naustområde har minimale konsekvenser. Tiltakshaver viser også til at alle naboeiendommene, dvs. alle eiendommene i NA_19 utenom gbnr. 351/158, allerede er bebygget med naust, se figur 1 nedenfor.



Figur 1 – alle tomtene som omfattes av NA_19 er bebygget med naust

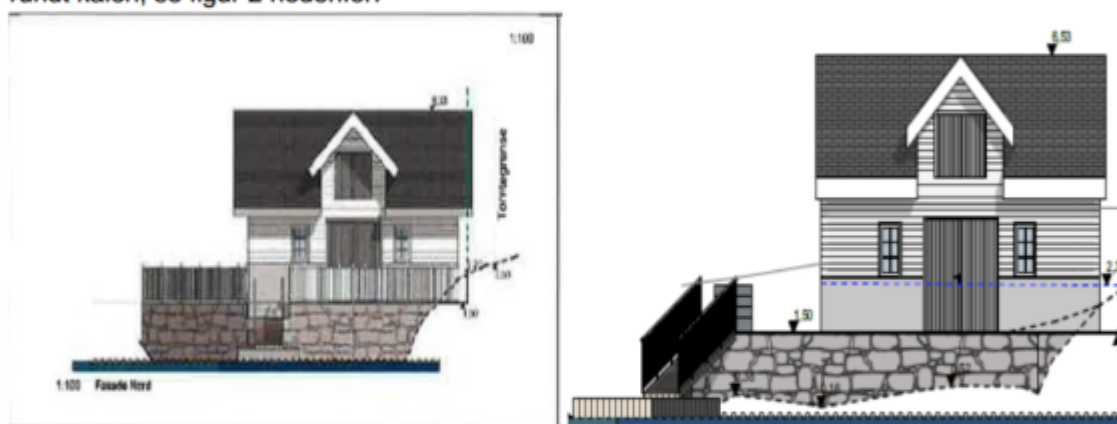
At området er ferdig utbygget med naust tilsier også at hensynene bak bestemmelsen ikke lenger gjør seg gjeldende med tyngde, da det er meget begrenset hvor mange flere nye naust som kan søkes oppført. Presedensvirkningen av en tillatelse er av samme grunn ikke et forhold som taler mot dispensasjon.

Tiltakshaver viser også til at begrensningen i KPA punkt 2.1.5 skal gjelde for en planperiode og at den skal beregnes fra 17. juni 2005. Formålet med bestemmelsen er at kommunen skal foreta en fornyet vurdering av hvor mange naust som tillates oppført i de ulike områdene når KPA blir rullert. Den nye KPA er under rulling og er planlagt vedtatt våren 2024. Dette viser at gjeldende bestemmelse er utdatert, og burde kanskje blitt endret for noen tid siden. Tiltakshaver mener at

det er urimelig at han skal være skadelidende fordi kommunen ikke har hatt ressurser til å rullere KPA før nå.

Tiltakshaver minner også om at hjemmelen til å dispensere i pbl. § 19-2 kun er begrenset av de tilfellene dispensasjonen «vesentlig» tilsesetter hensynene bak bestemmelsen at kommunen skal gi avslag. Tiltakshaver mener at oppføring av et naust er et tiltak av meget beskjedent omfang og størrelse, og kan vanskelig sies å medføre en «vesentlig» tilsesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

Når det gjelder de nasjonale og regionale interessene, herunder strandsonevernet og friluftsinnteresser, viser tiltakshaver til at han har tatt til seg tilbakemeldingen fra Statsforvalteren og kommunen. Som følge av dette har tiltakshaver revidert tiltaket og deriblant fjernet gjerdet rundt kaien, se figur 2 nedenfor.



Figur 2 – Opprinnelig søknad

Revidert søknad

Som følge av endringen vil dispensasjonen ikke medføre økt privatisering, slik Statsforvalteren har lagt til grunn, jf. uttalelse av 30. januar 2023. Videre er det fremdeles rikelig med plass mellom tiltakshavers og naboatomtenes naust, kaier og flytebrygger, slik at allmennheten fremdeles har god tilgang til strandsonen, se vedlagte situasjonsplan.

Tiltakshaver har også redusert størrelsen på kaien, slik at det ikke lenger er nødvendig med utfylling i sjø. Dette grepet reduserer privatiseringen utover på sjøen samt reduserer tiltakets visuelle påvirkning.

På bakgrunn av det ovennevnte mener tiltakshaver at en dispensasjon fra KPA punkt 2.1.5 ikke vil «vesentlig tilsesette» hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser. Grunnvilkåret for å gi dispensasjon er derfor oppfylt.

3.2 Fordelene ved en dispensasjon er «klart større» enn ulempene

Tiltakshaver mener at det ikke er noen nevneverdige ulemper med å innvilge dispensasjonen.

Det er derimot flere betydelige fordeler med å gi dispensasjonen. En dispensasjon vil gi tiltakshaver muligheten til en hensiktsmessig og arealeffektiv utnyttelse av egen tomt. Det er også en fordel at dispensasjonen legger til rette for en ytterligere fortetting i tråd med eksisterende bebyggelse, dvs. oppføring av naust, kai og flytebrygge i et område som er bebygget med tilsvarende byggverk.

Omsøkte dispensasjon legger dessuten til rette for at den siste tomten i NA_19 som ikke har naust, kai og flytebrygge, får oppført tilsvarende byggverk. Dette innebærer at området får en helhetlig uttrykk. Tiltakene er også utformet i tråd med sine bygde og naturlige omgivelser. Dette vil gi en bedre visuell kvalitet til området. Sist og ikke minst vil dispensasjonen også legge til rette for at tiltakshaveren kan benytte strandsonen.

Sett hen til at omsøkte dispensasjon ikke medfører noen nevneverdige ulemper, og det er klare fordeler med dispensasjonen, må fordelene anses som «klart større» enn ulempene.

Vilkårene for å innvilge dispensasjon fra KPA punkt 2.1.5 må etter dette anses oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

4 OPPSUMMERING

På bakgrunn av det ovennevnte anføres det at vilkårene for å innvilge dispensasjon fra KPA punkt 2.1.5 er oppfylt. Tiltakshaver ber derfor om at Alver kommune innvilger omsøkte dispensasjon for oppføring av naust, kai og flytebrygge på gbnr. 351/158, jf. pbl. § 19-2.

Dersom det er behov for ytterligere opplysninger i saken, kan undertegnede kontaktes. Hvis saken skal fremmes for politisk behandling, ber vi om å bli orientert om en eventuell befarung.

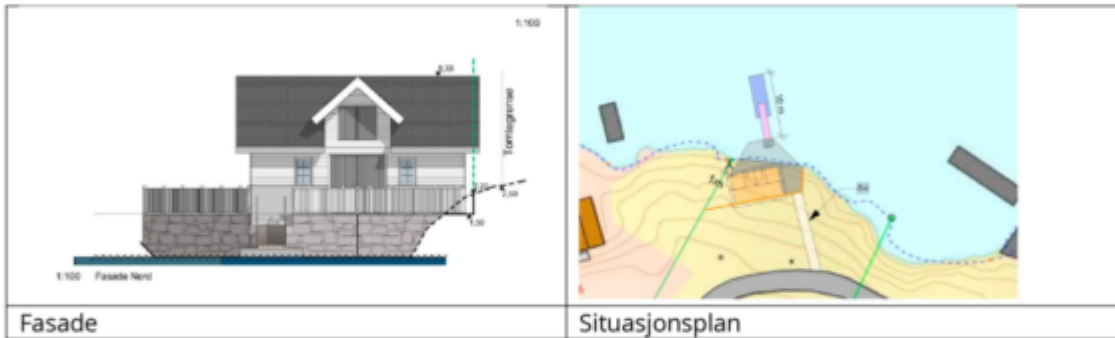
Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og Bergen Hamn.

Statsforvaltaren i Vestlandet har gitt uttale til opphavleg omsøkt tiltak den 30.01.23:

Uttale - Alver - 351/158 - Landsvik - kai - flytebrygge - utfylling i sjø - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 04.01.2023. Saka gjeld søknad om etablering av naust med BYA på 33,7 m², kai/brygge med BYA på 47,1 m² og flytebrygge med BYA på 14,4 m². Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel er definert som «andre typar bygningar og anlegg» på land, og «småbåthamn» i sjø.



Kommunen vurderer at tiltaka er i samsvar med arealføremål i gjeldande kommunedelplan. Tiltak krev dispensasjon frå plankrav, jf. føresegn 1.2 i kommunedelplan for Meland. Byggegrense er sett til 0 meter både for arealføremål på land, og arealføremål i sjø.

Statsforvaltaren si vurdering

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.

Naustet skal plasserast innanfor arealformål «anna type bygg og anlegg» merka med NA_19. I føresegn 2.1.5 i kommuneplanen står det at det i planperioden kan førast opp 0 nye einingar her. Vi er difor ikkje samd i at eit nytt naust her vil vere i samsvar med kommuneplanen.

Generelle omsyn bak plankravet er mellom anna å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Plankravet skal mellom anna sikre ein open og føreseieleg prosess, med god medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. §1-1.

Sjølv om det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, gjeld framleis første ledd i plan og bygningslova § 1-8. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø skal nyttast ved planlegging og i enkeltsaker i strandsona. Her står det mellom anna at ein i planlegging må ta omsyn til landskapskvaliteter og tilpasse det bygde miljø til omgjevnadene. Det vert også lagt vekt på flytebrygger bør samlast i fellesanlegg. Kommunen må vurdere om ein reguleringsplan kan handtere desse temaa betre enn ein kan i ein enkeltsak.

Slik fritidsbustadene ligg i dag, ser tilgangen til området ut til å vere privatisert frå land, og bryggene ligg så tett at allmenta truleg ikkje vil gå i land her. Det ser ut som dei fleste hyttane har eigne flytebrygger. Det er uklart om dei er lovleg oppført. Vi minner om at kommunen skal vurdere saka utifrå lovleg tilstand i området.

Statsforvaltaren vurderer at slik naustet og kaien er utforma vil dei auke privatiseringa i området, og vil også privatisere utover på sjøen. Vi reagerer særleg på gjerde som er teiknet rundt kaien. Kaien ser då ut som ein terrasse, og naustet kan oppfattast som eit anneks. Eit gjere rundt ein kai støttar ikkje opp under funksjonen som kai.

Det er opplyst at det er naudsynt å fylle ut i sjø og anleggje kai fordi det er grunt i sjøen. Det kan slik vi ser det stillast spørsmål ved om arealet då er eigna til formålet, og om ein heller bør leggje til rette for båtplass ein anna stad i området.

Tiltaket krev terrenginngrep. Det er naudsynt å sprengje for å plassere naustet, og det er naudsynt å fylle ut i sjø og lage ein større kai i tillegg til flytebryggje. Vi oppfattar ikkje dette til å vere i samsvar med at ein skal ta omsyn til landskapskvalitetar, og tilpasse det bygde miljø til omgjevnadene. Samla sett opplever vi tiltaka som omfattande for å berre sørve ein fritidsbustad. Vi meiner fellesanlegg bør vurderast, i samsvar med statlege planretningslinjer.

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

Statsforvaltaren kjem med ny uttale til revidert tiltak den 02.06.23:

Ny uttale - Alver - 351/158 - Landsvik - kai - flytebrygge - utfylling i sjø - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 05.05.2023. Saka gjeld søknad om etablering av naust, kai og flytebrygge. Sak har vore sendt på uttale tidlegare, men søknad er no revidert for å forsøkje å tilpasse seg tidlegare uttale m.m.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel er definert som «andre typar bygningar og anlegg» på land, og «småbåthamn» i sjø. Det er søkt dispensasjon frå plankrav, samt føresegn 2.1.5 i kommunedelplan for Meland som viser til at det ikkje skal etablerast nye naust i dette naustområdet.

Statsforvaltaren si vurdering

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 ny søknad er utfylling i sjø fjerna, og gjerde rundt kai tatt vekk. Statsforvaltaren meiner endringa gjer tiltaket mindre dominerande og fører til mindre inngrep i sjøen. Tiltaket vil framleis auke privatiseringa i området, men i mindre grad enn førre søknad. Sjølv om ny søknad fører til mindre inngrep i natur enn førre søknad, vil ein likevel bygge ned eit areal som ikkje er ope for utbygging i kommuneplanen. Vi vurderer dette som uheldig, særleg for grønstruktur og landskap i strandsona. Vi viser elles til vår uttale datert 31.01.2023.

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

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til klagevurdering til statsforvaltaren.

Bergen hamn har gitt uttale i brev datert 30.01.23:

Vurdering av omsøkt tiltak

Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til bygging av kai, utlegging av flytebrygge og utfylling i sjø.

Vi har ingen merknader utover det som fremkommer av vår forhåndsuttale datert 14. oktober 2022. Det presiseres imidlertid at eventuelle vilkår fra Fiskeridirektoratet må følges, se vedlagt uttale.

Videre minner vi søker om at tiltaket også krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. Til orientering må vi avvente vår behandling til eventuelt vedtak foreligger fra Alver kommune.

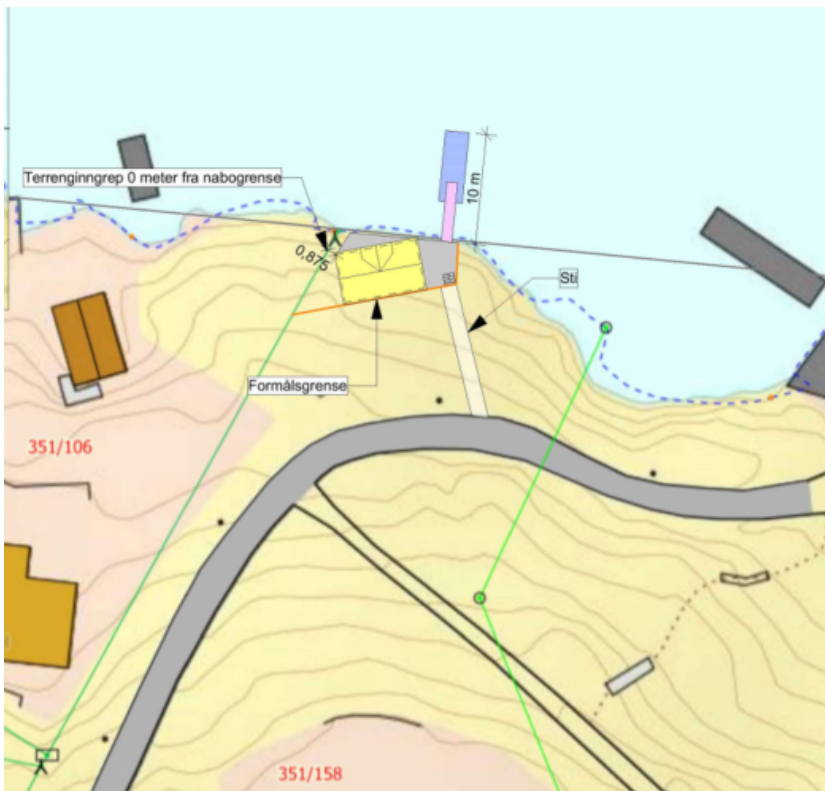
Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.09.22, revidert sist 03.05.23:



På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter frå terrengingrep og ca. 0,87 m frå naust. Eigjar av gbnr. 351/106 har ikkje samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Ved evt. klage på vedtak, skal det liggje føre samtykkje frå eigjar av gbnr. 351/106 til at tiltaket (terrengingrep) kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan. Avstand til offentleg veg er opplyst å vera ca. 260 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 1,5 og mønehøgde på kote ca. + 6,53 moh.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Parkering er etablert ved eksisterande hytte.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser tiltaket, sti, og veg. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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 ansvarleg søker opplyst at:

Både takform, materialbruk, gesims-/mønehøyder, byggevolum står i stil med nabobyggene. At naustet blir delvis bygget ned i terreng gjør at det vil gå mer i ett med landskapet og i mindre grad bryte med åsprofiler og landsskapsillhuetter. Ref kpa 1.7.3.

Naust og kai er plassert på kote 1,5 m.o.h slik som omkringliggende naust og kai i området er. Vi viser her til vedlegg F2 og at tiltakene er konstruert slik at de skal tåle belastningen ved en flom.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært den 4.05.23 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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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.

Arealet i sjø er omfatta av kommunedelplanen til Meland og er satt av til Småbåthamn FL_17. Arealet på land er satt av til naust NA_19. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med arealføremål, men krev dispensasjon frå plankrav for opparbeiding av felles reguleringsplan for område. I planføresegn pkt.2.1.5 tabell 6 er det i område NA_19 open for 0 nye naust i planperiode, difor krev tiltaket dispensasjon for oppføring av naust.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av naust, kai, trapp, flytebrygge med landgang på uregulert eigeedommen bygd med hytte. Av kommunedelplanen går det fram at det ikkje kan førast opp fleire naust i dette område NA_19 på Landsvik. I tillegg står det i føresegn pkt.1.6.8 i KDP at bryggje/flytebryggje kan berre førast opp i direkte tilknytning til eksisterande bygg som fellesanlegg. Både oppføring av naust og flytebrygge med landgang og kai utløyser krav om reguleringsplan.

Naust, trapp og kai

Det er etablert naust på naboeigeedommen gbnr 351/36 før 1966. Også er det gjeve løyve til naust og kai på gbnr 351/106 i politisk sak 56/91 den 13.06.1991 på naboeigeedommen i same område avsatt til naust NA_19 i KDP.

Sidan naustområde NA_19 er utbygd med 2 naust før 1966 og i 1991, kan kommune dispensere frå plankrav for oppføring av siste naust i dette området avsatt til

byggjeområde for naust i KDP Meland. Slik inngrepet ble minska i revidert søknad mottatt 05.05.23: utfylling i sjø vert fjerna, kai vert redusert, gjerde rundt kai vert fjerna og turgåare kan passere rundt naustet utan hindring- kan kommune akseptere oppføring av naust med kai og terrengtrapp som fører frå hytte til naust og kai. Vi er samd med søkjar at privatisering effekt er minska og allmenta har tilgang til sjøen og strandsona.

Kommune finn ikkje at delar av tiltaket: naust med kai og terrengtrapp kjem i vesentleg konflikt med planføresegn om krav om reguleringsplan og føresegn om tal naust i planperiode for Landsvik då område NA_19 er ferdig bygd frå før av. Naust har bruksareal på 30 m2 og har utforminga som er innafor planføresegn i KDP. Det vart satt vilkår om fjerning av ark på naust, sidan det er lite tradisjonelt og er utkraging og fremma element på takflate.

Område NA_19 Landsvik er utbygt frå før av med to naust, gbnr 351/158 er bygd med hytte frå før av. Det er tillate i KDP å oppføre garasje/naust/uthus i tilknytning til eksisterande fritidsbustad. I nausteområde er det satt byggjegrense mot sjø på 0 meter, jf. pkt. 1.6.2 KDP Meland. Kai er tillatt i avsett nausteområde NA i tilknytning til naust innafor byggjegrensa. Omsøkte naust og kai kjem ikkje i konflikt med areal i sjøen FL_17 og ligg i sin heilheit i område avsatt til naust NA_19. Dette også et argument kommune er vedlagt i vurderinga av dispensasjon i denne konkrete saka.

Statsforvaltaren ble bekymra for opphavleg omsøkt tiltak i uttale, datert 30.01.23. Men i ny uttale 2.06.23 skrivar Statsforvaltaren at reviderte tiltaket er mindre dominerande:

I ny søknad er utfylling i sjø fjerna, og gjerde rundt kai tatt vekk. Statsforvaltaren meiner endringa gjer tiltaket mindre dominerande og fører til mindre inngrep i sjøen. Tiltaket vil framleis auke privatiseringa i området, men i mindre grad enn førre søknad. Sjølv om ny søknad fører til mindre inngrep i natur enn førre søknad, vil ein likevel bygge ned eit areal som ikkje er ope for utbygging i kommuneplanen. Vi vurderer dette som uheldig, særleg for grønstruktur og landskap i strandsona. Vi viser elles til vår uttale datert 31.01.2023.

Kommune er samd med statsforvaltaren i at tiltaket er mindre dominerande enn førre søknaden av 10.11.22.

Kommune er samd med søkjar i at naust og kai skal legge til rett for aktivitetar, friluftsliv, bruk av kano, kajakk, fising, bading, dykking, supboard i samsvar med stortings melding nr.39 2000-2001 om friluftsliv som tiltak for å styrke folkehelse. I tillegg skal dispensasjon bidra til at tiltakshavar får moglegheit å oppbevare båtutstyr, fiskereiskap innandørs og nytte fritidseigedommen hensynsmessig.

Statsforvaltaren får vedtaket til klagevurderinga.

Flytebyggje og landgang

Sjølv om det ligg fleire flytebyggjer i aktuelt området NA_19 og det er oppført en del

kaier og flytebryggjer i hytteområde aust frå NA_19, men administrasjonen kan ikkje sjå utifrå dokumentasjon i vårt arkiv at desse er godkjent oppført. Då kan ikkje kommune leggje til grunn at område er vesentleg eller ferdig bygd og gi fritak eller dispensasjon frå plankravet dette tilfellet.

Det kunne vere et fordel for nausteigedommer i avsatt område NA_19 og hytteeigedommar aust frå NA_19 å samarbeide for å etablere felles anlegg kai/flytebryggje i samsvar med KDP føresegn 1.6.8. Plan er open for etablering av felles flytebryggje i område avsatt for naust for 2 eller fleire brukare (2 eller fleire nausteiningar) utan dispensasjon frå plankrav.

Vi viser til at denne delen av Alver ligg i sone to i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det mykje til for å gje dispensasjon.

Kommune opplever stort utbyggingspress og bevaring av strandsona, slik at privatisering av strandsona ikkje skjer i form av tilfeldige dispensasjonar. Kommune er bekymra for uheldig presedensverknad ein dispensasjon kan ha for liknande saker i området. Kommunen oppfordrar til å finne felles løysingar heller enn at kvar eigedom skal ha si bryggje. Dette arbeidet kan gjerast i framtidig reguleringsplanen.

Kommune finn at tiltaket kjem i vesentleg konflikt med planføresegn om felles flytebryggje til bruk av to eller fleire eigedommar. Kommune meiner at tiltaket medfører privatisering av område avsett til felles flytebryggjeanlegg FL_17 og det vert vanskeleg å oppnå planføresmål om felles anlegg om det vert gjeve dispensasjonar til kvar nausteigar.

Kommune vil oppfordre grunneigare til samarbeid om felles anlegg i tråd med planen.

Kommunen vurderer at ei godkjenning av tiltaket: flytebryggje, landgang og trapp slik det er søkt om vil kunne medføra ulemper i form av presedens for tilsvarande søknadar og det vil privatisere felles området i sjøen. Vi kan dermed ikkje sjå at det ligg anna enn private fordelar til grunn som tilseier at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Vilkåra for å gje dispensasjon for etablering av flytebryggje med landgang på gbnr 351/158 er etter dette ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om løyve til å etablere flytebryggja etter plan- og bygningslova kap. 20 ikkje handsama etter ønske frå tiltakshavar.

Vurdering estetikk

Naust har bruksareal på 30 m² og har utforminga som er innafor planføresegn i KDP. Det vart satt vilkår i vedtaket om fjerning av ark på naust, sidan det er lite tradisjonelt og er utkraging og fremmad element på takflate. Det er ikkje tillate med utkraging på naust jf. pkt.1.6.14 i føresegn til KDP Meland.

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

- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- 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.: 21/10702

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan

Tegning ny fasade

Tegning ny plan - 1.etasje

Tegning nytt snitt

Kopi til:

Erik Saltvold

Odins Veg 30 5221

NESTUN

Mottakrar:

Din Bolig Søknad As

Postboks 145 5408

Sagvåg