



Prosjektstyring Vest As
Kjersti Berge Skråmestø
Postboks 66
5318 STRUSSHAMN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5861 - 23/40386

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
08.06.2023

Rammeløyve til utviding av kai - gbnr 491/27 Kvitstein

Administrativt vedtak: Saknr: 548/23
Tiltakshavar: Tor Hugo Bauge
Ansvarleg søkjar: Prosjektstyring Vest As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for utviding av kai slik det er søkt om. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve rammeløyve til utviding av kai med 8,6 m² på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.07.2023, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kornareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket må følgjande liggja føre:

1. Løyve etter Lov om havner og farvann.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

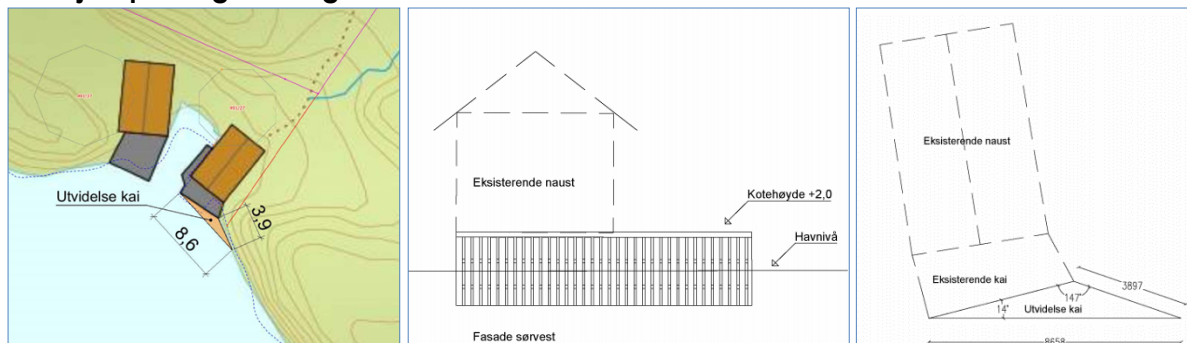
SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande kai på eigedomen gbnr 491/27. Det er opplyst at eksisterande kai har eit areal på ca 5 m² og at kaien skal utvidast med 8,6 m².

Det vert vist til søknad journalført mottatt 19.08.2022.

Situasjonsplan og teikningar



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy sin arealdel er definert som LNF-føremål. Arealet i sjø er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag.

Tiltaket er i strid med LNF-føremålet, arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag og plan- og bygningslova § 1-8. Det er søkt om dispensasjon.

Utval for areal, plan og miljø har i møte 08.02.2023 i sak 029/23 (etter klage på administrativt avslag på søknad om dispensasjon) gjort følgjande vedtak:

«Klagen vert teken til følgje og tidlegare vedtak gjort i saka vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det 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.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2.

- For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.
- For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vere oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

AMP har følgjande grunngjeving for å gje dispensasjon:

- APM ser ikkje at tiltaket øker privatisering av strandsonen. Det samme gjelder inntrykket fra sjøside.
- På grunn av tøffe værforhold i Mangerfjorden er det nødvendig med utbedring av en eksisterande kai.
- Videre er det en liten båt det skal tilrettelegges for (15 fot) og det er difor små endringer og inngrep som tiltaket vil medføre.

Etter ei samla vurdering meiner APM difor at fordelane ved å gi dispensasjon på vil vera klart større enn ulempene.»

Ved ein inkurie er dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 ikkje kome med i vedtaket. Dette vert retta gjennom dette vedtaket.

Uttale frå anna styresmakt

Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS har gitt slik uttale i brev 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.

«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 05.07.2023.

Eigedomen sine grenselinjer er ikkje er fastsett i kartet. Av kartet ser det ut som om tiltaket ligg plassert delvis på eigedomen gbnr 491/1 og delvis på gbnr 491/30.

Veg, vatn, tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltaket medfører inga endring av eksisterande forhold.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser ingen terrenginngrep.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Dispensasjon

Vi viser til gitt dispensasjon frå arealføremålet på land og i sjø gitt i vedtak 029/23 i møte i Utval for areal, plan og miljø den 08.02.2023. Tiltaket krev også at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8. Ved ein inkurie er denne dispensasjon ikkje kome med i utvalet sitt vedtak.

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 første ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vega tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

Kommunen finn etter ei konkret og samla vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt. Vi viser her til Utval for areal, plan og miljø si grunngjeving for vedtaket.

«AMP har følgjande grunngjeving for å gje dispensasjon:

- APM ser ikkje at tiltaket øker privatisering av strandsonen. Det samme gjelder inntrykket fra sjøside.
- På grunn av tøffe værforhold i Mangerfjorden er det nødvendig med utbedring av en eksisterande kai.
- Videre er det en liten båt det skal tilrettelegges for (15 fot) og det er difor små endringer og inngrep som tiltaket vil medføre.

Etter ei samla vurdering meiner APM difor at fordelane ved å gi dispensasjon vil vera klart større enn ulempene.»

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrettslege tilhøve

Eigedomen sine grenselinjer er ikkje er fastsett i kartet. Av kartet ser det ut som om tiltaket ligg plassert delvis på eigedomen gbnr 491/1 og delvis på gbnr 491/30.

Det går fram av plan- og bygningslova § 21-6 at

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. (...))»

Eigar har gbnr 491/30 har i tinglyst erklæring datert 14.6.2022 gitt samtykke til omsøkt plassering av kai. Eigar av gbnr 491/1 er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknadar. Kommunen legg med bakgrunn i dette til grunn at tiltakshavar har nødvendige privatrettslege løyve til å etablere omsøkt tiltak. Vi tilrår at grenselinjene vert klarlagt gjennom oppmålingsforretning.

Vi gjer merksam på at eit løyve etter plan- og bygningslova medfører inga avgjerd av privatrettslege forhold.

Eigar av gbnr 491/1 og 491/30 frå vedtaket til orientering/klagevurdering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1. Ansvarsrettar i saka går fram av gjennomføringsplan versjonsnr. 1.

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.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- 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.
- Tiltak skal ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggt teknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggt teknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til

kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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

Ansvar

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

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

Bortfall av løyve

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

Avfall

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

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/5861

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan

Tegning ny fasade E1 Fasade og plan, 06.07.22

Klage på avslag på søknad om utviding/etablering av kai - gbnr 491/27 Kvitstein

Kopi til:

Jens-Petter Hvidsten

Vevestadåsen 1405
55

LANGHUS

Karen Marie Kopperdal
Kjell Michael TorvundMonslaupen 147 5953
Bjørkhaugvegen 5450
11FONNES
SUNDE I
SUNNHORDLAND
RÅDAL

Tor Hugo Bauge

Holtaåsen 20a 5239

Mottakarar:

Prosjektstyring Vest As

Postboks 66 5318

STRUSSHAMN