



Frekhaug Bolig As
Rosslandsvegen 368
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/4358 - 23/87477

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
15.11.2023

Avslag på søknad om naust - gbnr 357/97 Sætre

Administrativt vedtak.

Saknr: 1189/23

Tiltakshavar:

Margunn Kristine Bjørnstad

Ansvarleg søkjar:

Frekhaug Bolig As

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå Pbl. § 8-1 og arealføremål bruk og vern av sjø for oppføring av brygge og slipp vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til naust med brygge og slipp vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a) jf. § 20-3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av Naust med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 40 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 43,5 % BRA, brygge og båtslipp.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformål bruk og vern av sjø. Side 2
23/4358 – 11

Det vert elles vist til søknad motteken 30.05.2023 og supplert 13.11.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.06.2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 03.09.2023.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som arealformål naust.

Dispensasjon

Delar av tiltaket (brygge og slipp) krev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø, og bruk og vern av sjø. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Utgreiing:

Dispensasjon frå pbl. §1-8, byggegrense mot sjø:

Det søkast dispensasjon for etablering av båtoppdrag og brygge i forbindelse med oppføring av naust. Det er i dette området langgrunt og steinete og umogleg å komme til med båt. For å få moglegheit til å sjøsetja båt frå naustet er det behov for å etablere båtopptrekk. Det er ønske om å laga til ei brygge(ikkje flytebrygge) for å kunne leggja til med båt på utsida av naustet når ein brukar naustet. Det er allereie etablert dette på naboeigedom 357/35. Sjå bilete under som viser båtoppdrag og kai.



I KDP for Meland står det blant anna i punkt. 1.6.7 om bryggjer:

«Bryggjer skal ha god terrengtilpassing og utformast slik at dei ikkje verkar dominerande eller er til hinder for ferdsel. Bryggjer, båtfeste og andre konstruksjonar og anlegg skal ta omsyn til allmenn ferdsel og utformast nøkternt. Bryggjefront skal utførast i tre, stein og/eller betong.»

Ved flo sjø vil ikkje meir enn litt av bryggja være synleg og heller ikkje være dominerande eller til hinder for ferdsel. Området som bryggja og båtopptrekk vil oppta er eit område som ikkje er mogleg å ferdast i slik terrenget er i dag. Me meiner båtoppdrag og bryggje ikkje vil være til hinder eller ulempe verken for strandsoneverdiar, ferdsel eller tilgjenge til strandsona. Deler av bryggje og båtopptrekk ligg innafor byggegrense mot sjø. Omsyna bak pbl § 1-8 byggegrense mot sjø, vil etter vårt skjønn difor ikkje bli tilsidesett i dette tilhøve.

Fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene:

Hvilke fordeler som er relevante vil bero på de konkrete forholdene i saken. Fordelen må ha sammenheng med de hensyn føreseigna i KDP Meland er meint å ivareta. Kommunen må vurdere de objektive forholda på eigedomen.

Til den konkrete vurderingen i denne saken, vises det til de momenter som er fremheva ovafor.

Fordelane for noverande og framtidige eigar av 357/97 vil i dette tilfellet blant anna være disse:

- Bryggje og båtopptrekk vil kunna mogleggjera bruk av naustet på ein sikker måte ved bruk av båt, kajakk m.m.
- Eigedomen kan nyttast til bruk av fiske, vatn -og friluftaktivitetar og være ein samlingsplass for familie og framtidige generasjonar.
- Området kan brukast av folk i fleire generasjonar og vil også kome til nytta til allmenleg ferdsel i området.
- Ein får nytta eigedomen slik det var tenkt da denne blei skild ut for naustføremål.

Me kan ikkje sjå at omsøkt tiltak vil skape nokon ulemper for området i sin heilheit eller for naboar.

Konklusjon:

Med henvisning til begrunnelsen ovenfor gjøres det gjeldende at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i saken. Når vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, vil det være slik at kommunen "kan" gi dispensasjon.

Slik me ser det er det vesentleg for å kunna gjennomføra tiltak om oppføring av naust at det blir gjeve løyve til å lage bryggje og båtopptrekk. Det er også tidlegare etablert bryggje og båtopptrekk på naboeigedom 357/35. Det er ikkje moteke nokon nabomerknader til omsøkt dispensasjon.

Det anmodas difor om at kommunen gjer dispensasjon som omsøkt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Bergen havn 26.06.2023.

Uttale vedr - Oversender søknad til uttalelse - søknad om oppføring av naust med brygge og båtslipp - gnr-bnr 357-97, Sætre, Alver kommune

Vi viser til deres brev av 06.06.2023 vedrørende ovennevnte.

Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS (BHF IKS) har fått delegert myndigheten som tilligger kommunen etter Lov om havner og farvann (hfl.) av 21.06.2019 jf. § 4 fra Alver, Askøy, Austrheim, Bergen, Bjørnafjorden, Fedje, og Øygarden kommune.

Hfl. har som formål å fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann.

Vurdering av omsøkt tiltak

Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til oppføring av naust med brygge og båtslipp. Vi kan ikke se at de omsøkte tiltakene vil komme i konflikt med de hensynene vi skal ivareta etter havne- og farvannsloven.

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.

Videre minner vi søker om at tiltaket også er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven. Søknadsskjema er tilgjengelig på www.bergenhavn.no under «søk om tiltak i sjø». Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes. Til orientering må vi avvente vår behandling av søknaden inntil det foreligger et eventuelt dispensasjonsvedtak fra Alver kommune.

Med hilsen
Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS

Hanne Gunnarskog - Farvannsforvaltning ansvarlig

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 13.06.2023:

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, 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.

Heile tiltaket er i strid med byggegrense mot sjø, i tillegg er kai og båtslipp i strid med arealformål i kommuneplanen.

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)

Areal sett av til hovudformål bruk og vern av sjø og vassdrag kan nyttast i samsvar med dei aktuelle underformåla, med unntak av akvakultur og småbåthamn (jf. føresegn 3.3 i KPA for Meland).

Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø skal leggjast til grunn av kommunen i planer og dispensasjonssaker. Det står i retningslinjene at avklaringar i strandsona

skal skje gjennom planlegging, og ikkje gjennom dispensasjonar. Dette gjerast først og fremst i kommuneplanen. Strandsona skal vurderast i eit heilskapleg og langsiktig perspektiv, og arealbruken skal vurderast konkret mot dei interessene som gjer seg gjeldande i dei ulike delane av strandsona. Det står også at felles bryggar og naust skal vurderast.

Området har strandsoneverdiar både som tilgjengeleg strandsone, landskapsverdiar og naturverdiar. Området ligg i ytterkant av Eldsfjellet som er registrert som eit svært viktig friluftsområde. Inne i Sætrevika er det registrert strandeng og blautbotnsområde som samla sett er vurdert som viktig. Det er også registrert ålegraseng av lokal viktigheit, som strekker seg heilt bort til naustområdet N_26. Det er registrert fleire fuglar som er på raudlista i nærleiken, som truleg nyttar sjøareala som funksjonsområde.

Statsforvaltaren vurderer at verdiane i området tilseier at ein ikkje bør opne for bryggar og liknande utan at dette gjerast i ein heilskapleg vurdering. Vi er særleg kritisk til utfylling i sjø, med tanke på naturverdiane i området. Vi vurderer også at om ein skal legge til rette for tiltak i sjø framfor nausta bør dette vurderast i kommuneplanen, eller i ein reguleringsplan. Det bør då vurderast om fellesanlegg er ei betre løysing, og verknad for naturverdiane i sjø må vurderast nærare.

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

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 357 bnr. 97 ved brev av 26.05.2023:

Merknader til Nabovarsel til gnr. 357, bnr. 97 – Sætreviksmarka, 5917 Rossland

Det vises til nabovarsel om tiltak på Gårdsnr. 357 bnr. 97 i Alver Kommune. Søknaden fremstår umiddelbart for undertegnede mangelfullt opplyst og mangelfullt begrunnet.

Dispensasjon

Dispensasjon etter plan og bygningslovens § 19-1 krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles jf. pl.bl. § 21-3. Mulige merknader til varslet må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker *«etter at varslet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig»*

I nabovarslet under punktet Begrunnelse står det: *«Egen redegjørelse sendes kommunen»*.

Det er vanskelig for berørte naboer å kunne vurdere begrunnelsen for dispensasjon og evt. tilføre merknader til denne når den ikke sendes med grunnlagsmaterialet for søknaden. Således menes det at vilkårene for å at kommunen skal kunne vurdere søknaden, ikke er til stede før denne er gjort tilgjengelig for naboer. Uansett bestrides det at det foreligger grunnlag for dispensasjon. Tiltaket i dimensjon og omfang er et vesentlig inngrep i terrenget og fremstår unødvendig stort. Utover det er det vanskelig å komme med ytterligere merknader til dispensasjonssøknaden når begrunnelsen ikke er gjort tilgjengelig.

Mangelfull opplysning om tiltaket

Det stilles spørsmål til om tegningene viser reelt inngrep i terrenget slik vi som nærmeste nabo opplever terrenget det skal bygges i. Det stilles spørsmål til om tegningene tilfredsstiller kravene til tegninger ved søknad generelt, og særlig i forhold til en dispensasjonssøknad.

Det foreligger en håndtegnet plantegning. Vi savner tverrsnittberegninger som viser hvordan fjellet forandres ved inngrepet. Man sitter med inntrykk av at det er fremlagt en tegning som minst mulig gir inntrykk av omfanget av inngrepet i terrenget. Dette kan ikke være i samsvar med krav til søknader. Det foreligger ingen beregning av hvor mye masse som skal fjernes og hvordan.

Det bes derfor redegjort for:

- Hvordan er høydekoter på profilsnitt beregnet?
- Hva skjer med fjell foran dør i fasade mot sør / øst?
- Hvor mye masse fjell er beregnet sprengt vekk?
- Hvordan skal tilkomsten til naustet være?

- Hvilken høyde skal naustet ha i forhold til naust 357/35?
- Hva skal gjøres med areal mellom 357/97 og 357/35?
- Skal det legges inn strøm / vann?

Ut i fra dette kan vi per nå ikke samtykke til tiltaket før disse tingene er redegjort grundig for.

Med hilsen

Hallvard Gardshol Bjørndal

På vegne av gnr. 357 bnr. 35

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 29.05.2023. Tiltakshavar opplyser at:

Svar på nabomerknad Gbnr 357/97

Gjeld søknad om oppføring av naust jfr. pbl §20-4 bokstav e.

Svar på punkt om dispensasjon :

Me meiner vår redgjørelse om dispensasjon som blir gjort tilgjengeleg på kommunen sin heimeside for innsyn i byggesaker er tilstrekkeleg for naboar. Naboar står fritt til å uttale seg om dispensasjon uavhengig av kva søkjar skriv. Det er opp til kommunen og gi dispensasjon utifrå gjeldane regelverk og innsendt søknad/merknader.

Svar på punkt om mangelfull opplysningar om tiltaket:

Slik me ser det er tiltaket tilstrekkeleg belyst for å kunne ta stilling til søknad om oppføring av naust. Når det gjeld uttale om teikningar er håndteikna meiner me dette ikkje er relevant i denne saka. Terrengsnitt med lengdeprofil av tomten viser korleis naustet vil liggja på eigedomen. Det er naudsynt å sprenga vekk fjell der naustet skal plasserast for å gje tilkomst til sjø ved bruk av naust. Terrenginngrepet vil etter vårt skjønn ikkje ha eit stort omfang og naustet vil liggja fint i mot fjellet på baksida av naustet. Her er svar på punkt som ønskes redgjort for:

- Hvordan er høydekoter på profilsnitt beregnet? **Det er tatt ut punkt på eigedomen med GPS. Sjå vedlagt teikning vedlegg D-2 .**
- Hva skjer med fjell foran dør i fasade mot sør / øst? **Fjellet går bratt ned mot terrenget der dør er teikna inn. Fjellet blir sprengt vekk slik at det blir naturleg tilkomst frå eksisterande terreng. Sjå bilete under.**

- Hvor mye masse fjell er beregnet sprengt vekk? Det er ikkje krav til ansvarsrett eller masseberekning for fjell som skal sprengas vekk. Det blir gjort nødvendig terrenginngrep for oppføring av naustet.
- Hvordan skal tilkomsten til naustet være? Tilkomst blir via sti som går over Gbnr 357/1

Vedlegg Q-3

Hjertås 29.05.23

- Hvilken høyde skal naustet ha i forhold til naust 357/35? Høgde på OK gulv i naust blir det samme som for naust oppført på Gbnr 357/35
- Hva skal gjøres med areal mellom 357/97 og 357/35? Det er tenkt fylt opp innerst i «bukta» om dette blir naturlig under byggeprosessen for å lage til fundament for naustet og båtopptrekk. Dette blei tatt opp ved befarings på eigedomane i forbindelse med utskiljing av tomt gbnr357/97 og 96. Eigar av Gbnr 357/35 som var tilstades på denne befarings i lag med kommunen var positiv til dette.
- Skal det legges inn strøm / vann? Det er ikkje tatt stilling til.

Me ønskjer å stilla spørsmål vedr. plassering av naust på gbnr. 357/35. Det ser ut som naustet er plassert utanfor gjeldane grenser for eigedomen 357/35. Sjå kartutsnitt under.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.03.2023.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 1,28. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 1.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

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.

VURDERING

Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Tiltaket krev dispensasjon frå bruk og vern av sjø, og frå byggeforbodet i strandsona jf. pbl. §8-1. Omsynet bak disse er til dels overlappende.

Omsynet bak byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8 og arealføremål bruk og vern av sjø er å sikre ålmenta tilgang til viktige rekreasjonsområde, både frå land og frå sjø. Strandsona er ofte viktige oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag, og har i mange tilfelle særlege landskapsmessige verdiar.

Omsynet bak vern av sjø er å sikra at naturmangfaldet vart bevart, og at ålmenta sine interesser vert godt ivaretatt også i sjø.

I førearbeida til Plan og- bygningslova er det uttrykkeleg presisert at det frå lovgivars side er ønskeleg med ein streng dispensasjonspraksis i 100.meters beltet. Jf. Ot. Prp. Nr. 32 (2007-2008).

Ved vurdering av fordelar og ulemper i ein dispensasjonssak skal allmenne interesser liggja til grunn, medan private omsyn ikkje skal ha avgjerande vekt.

I interesseavveinga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. Det må liggje føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Administrasjonen er ikkje negative til bygging av naust i seg sjølv, og ser behovet for ein trygg og berekraftig måte å få båt inn og ut av eit naust. Samstundes er det viktig å ikkje gjere større inngrep i område enn det er absolutt naudsynt for å oppnå tiltenkt bruk av naustet. Bryggjer, slipp og naust må utformast på ein nøktern måte som i minst mogleg grad fører til uopprettelege inngrep i natur og landskap i sjøareala.

Det er administrasjonen sin oppfatning at det omsøkte tiltaket grunna sin plassering og storleik vil kunne ha ein uheldig påverknad i landskapet. Særleg tatt i betraktning at naustet plasserast så langt inn på land at det er behov for omfattande terrenginngrep for å realisera tiltaket slik det søkast om, og at brygge, samt betongslipp, krev omfattande tiltak i strandsona som inkluderer utfylling i sjø.

Administrasjonen sin vurdering er at tiltaket kunne ha vore utført på ein mindre inngripande måte. Eksempelvis er det mogeleg å etablera opptrekk for båt som krev vesentleg mindre inngrep i sjø, og vil medføra mindre behov for omfattande terrenginngrep i strandsona.

Administrasjonen sin vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt.

Etter ein samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. § 8-1 og arealføremål bruk og vern av sjø ikkje er oppfylt.

Nabomerknad

Administrasjonen gjer ikkje en nærmare vurdering av nabomerknad sidan søknaden blir 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

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.

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.
- 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 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 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 23/4358

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lene Helgesen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Frekhaug Bolig As	Rosslandsvege n 368	5918	FREKHAUG
Margunn Kristine Bjørnstad	Mongsedalen 38	5918	FREKHAUG
Raymond Hopland	Mongsedalen 38	5918	FREKHAUG