

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-126/39, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 26.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
083/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021

**Søknad om dispensasjon frå pbl. § 1-8 og arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag for oppføring av kai ved eksisterande naust - gbnr 126/39 Hope
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 (det generelle byggeforbodet i strandsona) og § 11-6 (rettsverknad av kommunedelplan) for oppføring av kai på eksisterande bygd nausttomt på gbnr 126/39 på følgjande vilkår:

- Kai kan oppførast med breidde 2,5 meter og lengd ca. 6 meter.
- Endeleg plassering av kaien vil verta tatt stilling til ved behandling av søknad om løyve til tiltak.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Tiltaket kan ikkje etablerast før det ligg føre løyve etter Lov om havner og farvann og plan- og bygningslova kap. 20.

Bortfall av løyve

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

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 126/39

Adresse: Hope

Tiltakshavar/eigar: Jørgen Martin Herland

Saka gjeld

Det er søkt om dispensasjon og løyve i eitt-trinn for oppføring av kai på gbnr 126/39 som er ein nausttomt med eksisterande naust.

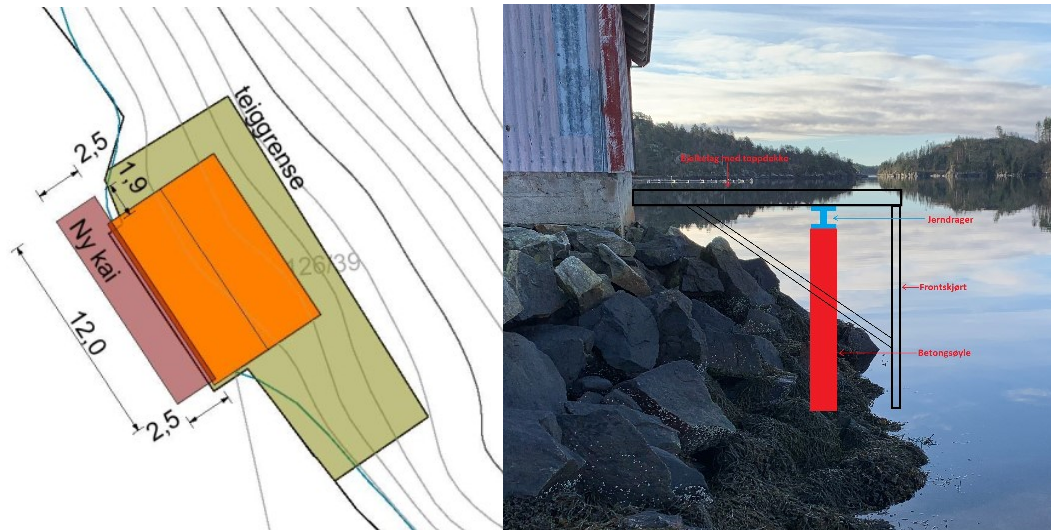
Kaien vert lagt over eksisterande steinfylling og har ei breidde på 2,5 meter og ei lengd på 12 meter, og skal utførast med bjelkelag med toppdekke og frontskjørt i tre. Det er opplyst at tiltaket vil liggja på djupnekote 0,5 – 1 meter under sjøkartnull. Det skal ikkje utførast sprengingsarbeid eller større borearbeid. Kaien skal fundamentast med 4 betongsøyler som er festa med forskalingsjern som er bora ned i fjell/stein. Kaien sin storleik er redusert frå 43,9 m2 til ca 30 m2 etter gjennomført høyringsrunde.

Denne saka omfattar berre søknaden om dispensasjon. Når dispensasjonen er avgjort vil kommunen behandla søknaden om løyve til å etablera tiltaket.

Administrasjonen har ikkje vore på synfaring.

Det vert elles vist til søknad mottatt 01.02.2021 og supplerande dokumentasjon/oppgradert søknad mottatt 23.04.2021.

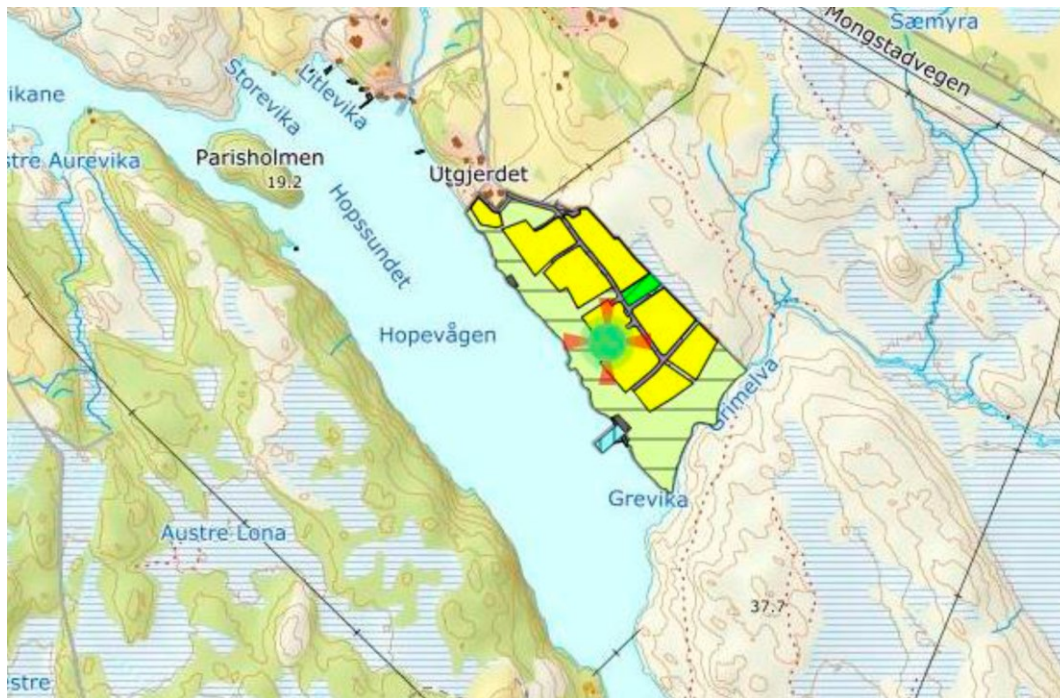
Situasjonsplan og foto/illustrasjon



Utsnitt frå reguleringsplanen



Oversiktskart



Planstatus

Tiltaket er dels omfatta av reguleringsplanen for Hope, del av gnr 1 26 bnr. 1 0 m.fl. (planid.

1 263-1 9062003), der arealet er avsett til felles/privat småbåtanlegg på land, S4, og dels av

kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad (planid. 1 263-200905) der området i sjø er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med underføremål natur, friluftsliv, ferdsel og fiske (NFFF).

Det er ikkje fastsett byggegrense mot sjø verken i reguleringsplanen eller kommunedelplanen.

Marin verneplan for Lindåsosane og Lurefjorden

Området i sjø er omfatta av forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde der forvaltningsmynde er delegert til Statsforvaltaren i Vestland, jf. skriv frå Miljødirektoratet datert 23.06.2020.

Statsforvaltaren i Vestland opplyser at verneforskrifta vil gjera seg gjeldande for tiltak som går ut over djupnekote 2 meter under sjøkartnull.

Dispensasjon

Det er kommunen si vurdering at tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1 -8 og

arealføremålet i sjø.

Tiltakshavar skriv grunngir søknaden slik:

«Ønsker å etablere kai til eksisterande naust GBnr 126/39. Tiltaket er nødvendig fordi det ikkje er tilkomst via sjø til eigedommen, einaste tilkomst i dag er ned ein bratt skråning via GBnr 126/6. Naustet er bygd i starten på 70 talet og det er i løpet av dei neste åra nødvendig med omfattande vedlikehold for å unngå at naustet forfell.

Naustet ligg i området merka S4 i reguleringsplan Hope 1263-19062003, området er avsett til småbåtanlegg og naust. Etablering av kai er ihht formål i reguleringsplan og naudsynt for å unngå at naustet forfell og blir ubrukeleg.

Oppsummering:

- Tiltaket ligg i område S4 sett av til naust/småbåtanlegg i reguleringsplan Hope 1263-19062003. Treng kai for å følgje formål i reguleringsplan.
- Det er i dag ikkje tilkomst til eksisterande naust frå sjø.
- Ein treng kai for å kunne utføra naudsynt vedlikehald på naust 126/39.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Bergen og omland Farvannsforvaltning IKS og Vestland fylkeskommune.

Statsforvaltaren skriv i uttale datert 12.03.2021 følgjande:

«(...)

Vi forstår det slik at kommunen ønsker tilbakemelding på både dispensasjon frå kommunedelplanen og dispensasjon frå tiltak i marint verneområdet for Lurefjorden og Lindåsosane.

Marint verneområde for Lurefjorden og Lindåsosane

Søknaden er ikkje klar på kva inngrep tiltaket krev i sjø og kor djupt tiltaket vil vere. For at tiltaket skal liggje innafor verneområdet for Lurefjorden og Lindåsosane, må tiltaket gå utover djupnekote 2 under sjøkartnull, jamfør verneforskrifta. For å eventuelt handsame ei dispensasjon frå verneforskrifta treng vi meir informasjon om korleis fundamenteringa blir, korleis tiltaket skal utførast, til kva tid av året og om det skal nyttast boring, sprenging osv. Verneforskrifta fortel kva vernereglar det eventuelt trengs dispensasjon frå. Om det vert vurdert at det er naudsynt med dispensasjon frå verneforskrifta må det i tilfelle søkjast om dispensasjon i eiga søknad til Statsforvaltaren i Vestland.

Statsforvaltaren si vurdering av dispensasjon

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det dispenserast frå og plan- og bygningslova sine formål, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vi viser elles til pbl. § 12-4, 5 ledd som mellom anna seier at om eit tiltak ikkje er «satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert». Den gjeldande reguleringsplanen er ifrå 2003 og kommunedelplanen, som stadfester reguleringsplanen med omsynssone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan, er ifrå 2010.

Vi vurderer at området har strandsoneverdiar, med få tiltak nær sjø. Den funksjonelle strandsona fastsett i kommunedelplanen som retningslinje, underbygger denne vurderinga. Statsforvaltaren meiner ein ikkje bør gje dispensasjon frå pbl § 1-8 for tiltak som vil auke privatiseringa eller har negative verknad for landskapet eller naturmangfald, utan at det er særlege forhold som talar for det. Etter det vi kan sjå så ligg naustet ganske godt tilpassa landskapet i dag. Ein utviding av bygd areal ut i fjorden vil, slik vi ser det, verke negativt på opplevinga av landskapet og vil i større grad privatisere området.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon for kai.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Statsforvaltaren for klagevurdering.»

Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS har gitt uttale i skriv datert 07.04.2021. Dei skriv:

«Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til oppføring av kai. Vi kan ikke se at de omsøkte tiltakene vil komme i konflikt med de hensynene vi skal ivareta etter havne- og farvannsloven. Vi har dermed ingen merknader i saken.

Vi minner om at tiltaket også er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven. Søknadsskjema er tilgjengelig på bergenhavn.no under «søknad om tiltak i sjø». Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes. Samtidig gjør vi oppmerksom på at dispensasjonssøknaden må ferdigbehandles i Alver kommune før BF IKS kan behandle søknaden etter havne- og farvannsloven. Det bes om at eventuelt dispensasjonsvedtak blir oversendt hertil når det foreligger.»

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i oppdatert situasjonsplan datert 06.04.2021.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen har gangtilkomst over gbnr 126/6.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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 for å kunne 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.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Omsøkt kai har ein storleik oppgitt til 2,5 meter x 12 meter og har ein enkel konstruksjon der det skal etablerast dekke som vert fundamentert med søyler og eit *frontskjørt* ut mot sjø.

Etablering av kai er, slik administrasjonen vurderer det, er i samsvar med arealføremålet i gjeldande reguleringsplan, men vil krevja dispensasjon frå pbl § 1-8 då verken reguleringsplan eller kommunedelplan har fastsett byggegrense mot sjø, og arealføremålet bruk og vern av sjø slik det går fram av kommunedelplanen.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Omsynet bak arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag er i dette området knytt til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF). I sjøområdet kan det ikkje etablerast tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.

Administrasjonen viser til tiltakshavar si grunngjeving for søknaden og tiltrer denne. Det er vår vurdering at oppføring av kai er i samsvar med arealføremålet på land og at intensjonen i planen er at eigedomen skal kunne byggast ut med naust og småbåthamn.

Naust med båtopptrekk vart godkjend oppført i 1975, men berre naustet vart realisert. Tilkomst via gangsti frå land er krevjande og bratt og det er ikkje tilrettelagt for tilkomst frå sjø. Administrasjonen finn det er rimeleg at tiltakshavar får bygga ein kai som er tilstrekkeleg for å sikra tilkomst frå sjø. Ein kai på 12 meter og ca. 30 m² synast unøddig stor. Vi vurderer at ein kai med om lag halve lengda vil kunne sikra tilkomst til eigedomen frå sjø.

Kai vil leggjast over eksisterande steinfylling og ikkje medføra utfylling i sjø eller endring av sjølinje, og vil ikkje slik administrasjonen ser det gje særlege negative verknadar på landskapet. Tiltaket vil heller ikkje medføra endra eller utvida bruk av eigedomen og på den måten gje auka privatisering av området meir enn det området allereie er gjennom lovleg etablert bruk.

Statsforvaltaren skriv at både reguleringsplan og overordna kommunedelplan er meir enn 10 år gamle og at kommunen må sjå etter at planen i tilstrekkeleg grad er oppdatert før det vert gitt løyve til tiltaket.

Administrasjonen viser her til vurderinga over og kan ikkje sjå at ei oppgradering av planen er nødvendig for å fatta vedtak i denne saka. Planen er mangelfull i forhold til byggegrense mot sjø, då det ikkje var nødvendig å setja byggegrense mot sjø over byggeområdet verken på det tidspunktet reguleringsplanen eller kommunedelplanen vart godkjend. Det er vår vurdering at tiltaket er i tråd med arealføremålet i reguleringsplanen og at oppføring av kai med redusert storleik ikkje vil setja omsynet bak byggeforbodet i strandsona eller arealføremålet i sjø vesentleg til side. Vi kan heller ikkje sjå at oppføring av kai i dette tilfelle vil skapa uheldig presedens for andre saker.

Det må her nemnast at Alver kommune har starta arbeidet med å utarbeida ny kommuneplan for heile kommunen og at det gjennom denne prosessen vil bli tatt stilling til behovet for oppgradering av eksisterande planar i kommunen.

Omsyna bak byggeforbodet i strandsona og arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag er i stor grad samanfallande i denne saka. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet til verken byggeforbodet i strandsona eller arealføremålet i sjø vert sett vesentleg til side ved å føra opp ein kai på dei vilkår som kommunen har sett i vedtaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt særleg vekt på at etablering av kai sikrar eksisterande eigedom og naust tilkomst frå sjø i samsvar med godkjend bruk. Det er vidare lagt vekt på at

tiltaket i lita grad berører interesser knytt til friluftsliv, ferdsel, fiske og på den måten ikkje vil gje vesentlege ulemper for brukarane av sjøområdet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Tiltaket ligg innanfor det registrerte kulturmiljøet Den indre farleia. Vestland fylkeskommune har ikkje kome med uttale i saka.

Tiltaket vil heller ikkje koma i konflikt med verneforskrifta for Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde. Statsforvaltaren, som har forvaltningsmynde, skriv at verneforskrifta vil gjera seg gjeldande for tiltak som går ut over djupnekote 2 meter under sjøkartnull. Tiltakshavar har opplyst at tiltaket ikkje vil gå lenger ned enn 0,5 – 1 meter under sjøkartnull, og kommunen legg til grunn at tiltaket ikkje kjem innanfor verneforskrifta sitt verkeområde.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova eller dei omsyn den skal ivareta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 1-8 og arealføremålet i sjø er oppfylt. Dispensasjon vert gitt på vilkår.

Vidare saksbehandling

Eit positivt vedtak om dispensasjon vil verta send Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Dersom dispensasjon vert gitt må det sendast inn ny revidert dokumentasjon i samsvar med dispensasjonsvedtaket. Kommunen kan ikkje gje løyve til å etablera tiltaket før Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS har gitt løyve etter Lov om havner og farvann. Tiltakshavar må senda inn søknad direkte til Bergen og Omland Farvannsforvaltning slik det er skidra i uttalen.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. 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.
4. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
5. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

23.04.2021	Oppdatert Ettrinnsøknad	1548140
23.04.2021	Opplysninger ytre rammer - oppdatert	1548143
01.02.2021	Vedlegg B Dispensasjon	1505807
23.04.2021	Vedlegg F Redegjørelse	1548144
23.04.2021	Oppdatert situasjonsplan	1548141
23.04.2021	Skisse kai	1548142
04.11.2020	Foto - vedlegg1.jpg	1469324
04.11.2020	Foto - vedlegg2.jpg	1469325
04.11.2020	Foto - vedlegg3.jpg	1469326
07.04.2021	Uttale vedr - Oversender søknad om dispensasjon til uttale/behandling etter særlov - gbnr 126/39 Hope, Alver kommune	1539002
12.03.2021	Uttale - Alver - gbnr 126/39 Hope - kai ved eksisterande naust - dispensasjon	1527318