

ADVOKAT SIGURD K. BERG

Smart Con AS
V Helge Løseth
helge@smartcon.no

Saknr: 131
Dato: 28.10.2022
Deres ref:

SVAR PÅ NABOVARSEL FOR TILTAK PÅ GNR 169 BNR 182 I FEDJE

Innledning

Det vises til nabovarselet av 18.10.2022. Jeg skriver på vegne av eier av naboeiendommen gnr 169 bnr 48 Tord Ivar Marøy. I det følgende omtales dette som naboeiendommen. Den er en eldre nausteiendom, som har blitt omdannet til boligformål.

Det er varslet at en søker om tillatelse til tre tiltak, flytebrygge kai og utfylling. Tiltaket strider både mot byggegrense mot sjø (byggeforsbudet i strandsonen) og kravet om å utarbeide reguleringsplan før tiltak utføres (plankravet). Det er derfor søkt om dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Marøy har merknader, og motsetter seg at det gis dispensasjoner og tillatelse til tiltaket.

Nabovarselet

Nabovarsel skal gi korrekt informasjon og gjøre naboene i stand til å ivareta sine interesser. I saken her er nabovarselet utydelig. Det er f.eks. ikke tatt med hvor arealformåls grensene går. Det der også utelatt å ta med avstand fra tiltaket og til nabogrensen. Tegningene som er lagt frem viser og dårlig hva som faktisk kommer. Grenser i sjø er ikke tegnet inn. Det er heller ikke tegnet inn vegger og atkomst, og det er vanskelig å skjønne hva slags bruk en tenker seg av området.

Generelle ulemper ved tiltaket

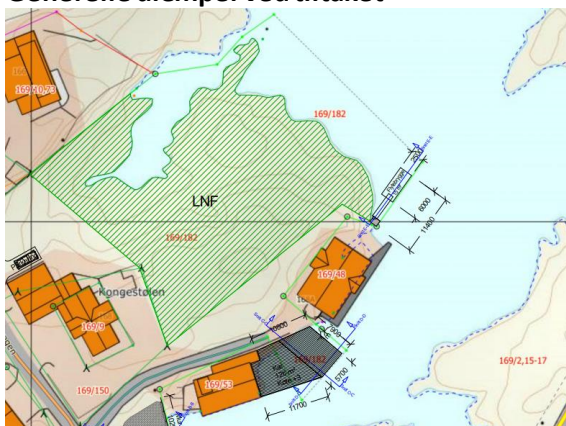


Fig 1: Situasjonskart fra søknaden

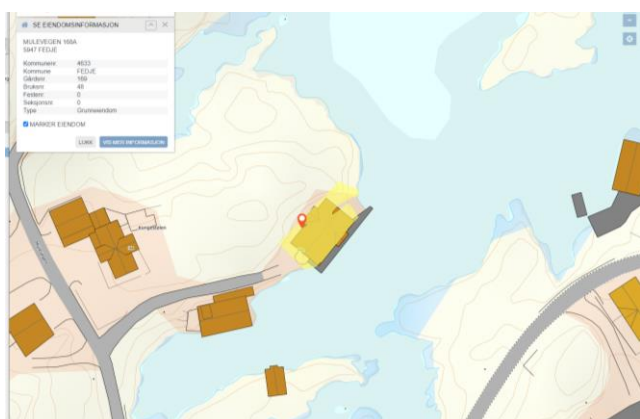


Fig 2: Marøys eiendom

Tiltaket medfører uønskede følger for naboeiendommen. Det pekes i særlig grad på følgende:

Advokat Sigurd K. Berg ENK
Kontor: Flå veksthus, Sentrumsvegen 24, 3539 FLÅ
Telefon: 973 31 890
Kontortid: 0900-1600

Medlem av Den norske advokatforeningen (MNA)
Post: Kolsrudvegen 187, 3539 FLÅ
Internett: www.skberg.no
E-post: post@skberg.no
Org.nr: 924 987 855 MVA
Bankgiro: 2351.78.41064

- Kloakkledning til naboeiendommen går utover i Mulevågen fra støa/nøstdørene og utover i vågen. Den vil krysse under der flytebryggen skal anlegges. Det øker faren for skader på denne ledningen om det åpnes for båtferdsel og fortøyning av bryggen her. Det vanskeliggjør også vedlikehold
- Det er fare for at bryggen sliter seg siden den ligger svært værutsatt til, noe som medfører fare for at vrakdeler rammer eiendom og båter som ligger innenfor.
- Bryggen på om lag 11 meter tar omtrent halve sundet. Det er allerede svært trangt i sundet, og vanskelig å manøvrere. Det er og svært sterke strømmer når fergen går forbi.
- Det er fortøyningsbolter i nærheten og rett ved tiltaket (tilhører Kystverket). Bruken av disse for båter til ly eller nødhavn blir umulig.
- Fortøyningsbøye på Skvalpeskjæret har en fortøyningsbøye som naboeiendommen har rett til å bruke, sist skiftet i 1996. På grunn av den værutsatte utformingen av vågen er det nødvendig å bruke disse for å sikre båter som bruker kaien på naboeiendommen.
- Tiltaket er ikke tegnet inn med nøyaktig mål til naboeiendommen, men mål viser at det er 80 cm fra tiltaket til fra tomtegrensen. Dette er svært nærme, og i strid med fire -metersregelen i plan- og bygningsloven § 29-4. Tiltaket ligger og inntil grensen i sjø.
- Tilflotts- og strandretten for eiendommen vanskeliggjøres ved denne plasseringen. Den omsøkte plasseringen vil gjøre det vanskelig for naboeiendommen å komme seg inn og ut av dennes kai når det ligger båter fortøyd ved den foreslåtte nye bryggen og kaien. Dersom det blir brukt fortøyninger mot bunnen (Noe som ikke fremkommer av tegningene i dette varselet), vil tilkomst trolig bli enda mer vanskelig.
- Tiltaket medfører arbeid i anleggsperioden. Dette kan virke forstyrrende på beboeren (eiers mor) som bebor boligen på tomten. Det er heller ikke sagt noe om anleggstrafikk og det fryktes at det planlegges å bruke atkomstvegen til naboeiendommen og dermed fortrenge Marøysin bruk slik den er sikret i den tinglyste veiretten.

Av disse grunner bør tiltaket ikke godkjennes som omsøkt.

Dispensasjoner

I strandsonen er det et generelt forbud mot nye tiltak i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 (*byggeforbudet i strandsonen*). Tiltaket er i strid med dette.

Planstatus for området viser at det ikke er åpnet for bygging av brygger eller kaier her. Området er på sjøsiden vist som sjø. På landsiden er det regulert til LNF (*Landbruk, natur og friluftsliv*). Videre er det etter kommuneplanens arealdel (KPA) krav om utarbeidelse av reguleringsplan (*plankrav*). Det er ikke laget reguleringsplan. Tiltaket er derfor også i strid med to deler av kommunens planverk.



Fig 3: Kommuneplanens arealdel (KPA) – kart (utsnitt)

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet og fra byggeforbudet i strandsonen. Marøy mener at de strenge vilkårene i pbl § 19-2 annet ledd ikke er oppfylt i saken her.

Området her er ment å være åpent og uten inngrep. Det vises særlig til at området er vist som LNF. Slike områder skal som den store hovedregel holdes fri for inngrep, i alle fall når det som her er mer private interesser som ligger bak ønsket om inngrepet. Det spiller også inn at kommunen alt har regulert inn områder for havn og kai rett ved det samme stedet. Området her er altså i planprosessen klart ment å være åpent. Etter Marøys syn settes her klart hensynet bak planens arealformål vesentlig til side.

Søkerne oppgir at fordelene er at de får en bedre utnyttelse av tomten. Helt konkret hva dette består i oppgis ikke. Det er feks ikke vist hvorfor det trengs kai og brygge på en eiendom som ikke har noen form for bebyggelse. Videre er det ikke vist noen form for vei eller at- og tilkomst fra bryggen og videre innover i området. Det er derfor svært vanskelig å se at dette er noen særlig fordel. Uansett er fordelene av å ha kai i strandsonen såpass vanlig at det ikke kan ses som en særlig tungtveiende grunn i dispensasjonssaken her.

Det er også ikke noe behov for ytterlige kaiplasser på dette stedet. Kommunen har regulert inn småbåthavn rett ved. Denne er konstruert, og det er tilgjengelige plasser til salg eller leie i denne havnen. Det er altså ikke noe behov for å øke kai- og havnekapasiteten i området her.

Ulempene ved tiltaket er at det bygger ned strandsonen. Dette er også et forholdsvis betydelig anlegg, og vil medføre mer belastning på området, som jo i utgangspunktet skal være fritt for slike inngrep. Anlegget her vil også privatisere området, selv om planen legger opp til at området skal være LNF. Området er i aktiv bruk som friområde for de nærliggende områdene.

Det pekes videre på ulempene som tiltaket medfører for naboeiendommen, nevnt ovenfor her. Det er altså betydelige ulemper både for samfunnsinteressene og for naboene på stedet om en tillater å bryte med reguleringsplanen og tiltaksforbudet. Samlet sett er derfor lovens vilkår om at det er klart flere fordeler enn ulemper ikke oppfylt.

Plankravet er viktig for å sikre en bred planprosess, der alle berørte interesser høres. I stedet ønskes det her å anlegge inngrepene uten å få dette avklart i plan. Dette tilsidesetter den brede medvirkningen som trengs, særlig når en berører LNF-områder slik en her ønsker å gjøre. Det er heller ikke påvist noen relevante fordeler for å tillate at kommunens eget plankrav tilsidesettes. Det er heller ikke noe som tyder på at kommunens opprinnelige plassering av småbåthavner var feilaktig eller underdimensjonert. Å endre på plassering av et såpass dominerende anlegg bør ikke gjøres via dispensasjon men gå via plan, slik som andre har måtte gjøre i det samme området. Heller ikke denne dispensasjonen kan da gis.

Etter plan- og bygningsloven skal saken på grunn av dispensasjonene forelegges Statsforvalteren. Ut fra gjeldende nasjonale retningslinjer om forvaltning av strandsonen må det regnes med negativ uttalelse. Det skal normalt ikke gis dispensasjoner når regional instans har motsatt seg dispensasjonen.

Det er forøvrig ikke søkt om dispensasjon fra arealformålet LNF på land. Kaier, brygger og andre tiltak som er forankret i land skal behandles og vurderes etter arealformålet på land, se Planjuss nr. 1/2012, s. 36. Det er dermed ikke mulig å tillate tiltaket uten en slik dispensasjon.

Oppsummering og avslutning

Marøy peker på betydelige naboulempen, særlig at tiltaket kommer tett på hans eiendom. Det kan etter hans syn ikke gis dispensasjon da lovens vilkår ikke er oppfylt.

Det bes om at Marøy får tilsendt all videre utveksling av meldinger mellom søker og kommunen, herunder nye søknader, endringsmeldinger og vedtak.

Med vennlig hilsen

Sigurd K. Berg
advokat MNA
post@skberg.no
elektronisk godkjent

Kopi: Fedje kommune, Klient