



Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS
Kvingebakkevegen 97
5981 Masfjordnes

Referanser:

Dykkar: 5a7d708d-84f6-4930-9317-
15b4619e1e90

Vår: 22/511 - 23/3457

Saksbehandlar:

Kjartan Nyhammer

kjartan.nyhammer@masfjorden.kommune.no

Dato:

15.05.2023

Melding om delegert vedtak - Dispensasjon for oppføring av naust med båtopptrekk og pir på GBNR 32/97,98 og 99 Bjørkeneset

Administrativt vedtak. Saknr: 041/2023

Tiltakshavar:

Rolf Einar Andvik, Bjørkeneset 18, 5981 Masfjordnes
Solveig Hovdenes Sleire, Valvatnaåsen 3, 5412 Stord
Berge Andreas Hoshovde, Kvernhusrenen 58, 5208 Os

Ansvarleg søkjar:

Byggmester Bjørn Rune Kvinge

Søknadstype:

Søknad om dispensasjon, jf. Pbl § 19-1
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1
Søknad om personleg ansvarsrett jf. SAK 10 § 6-8

VEDTAK:

Det vert synt til plan- og bygningslova § 19-2 og gjeve dispensasjon for oppføring av 3 naust utanfor byggegrense for naust i område N2 i gjeldande reguleringsplan for Bjørkeneset på GBNR 32/97,98 og 99. Det vert vidare gjeve dispensasjon frå strandsonevernet i plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av båtopptrekk og pir innanfor område BBS2. Det vert sett følgjande vilkår :

- Tiltak vert plassert innanfor formålsområde og elles i samsvar med situasjonsplan motteke i korrigert søknad, datert 31.01.2023
- Arbeidet med tiltaket kan ikkje starta før Statsforvaltaren og Bjørkeneset Marina Sameie sin klagefrist er ute. Dersom kommunen mottek klage må tiltakshavarane avvente til endeleg vedtak i saka er fatta.
- Flytebyggje med landgang er trekt frå søknad i samsvar med stadfesting frå representant for tiltakshavarane, motteke 6.april 2023

Det vert synt til plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-3 og gjeve løyve for oppføring av naust, båtopptrekk og pir på GBNR 32/97,98 og 99 i samsvar med situasjonsplan og tilleggsinformasjon til søknad, motteke 31.01.2023 og 6.april 2023. Det vert sett følgjande vilkår :

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av tiltak vert ettersendt kommunen før arbeidet kan starta.

- Før det kan søkjast ferdigattest skal nausdsynt grensejustering vere gjennomført. Det skal søkjast ferdigattest før tiltaket vert teke i bruk.

Dei 3 tiltakshavarane på GBNR 32/97,98 og 99 vert godkjent som sjølvbyggjarar med personleg ansvarsrett for utføring av betongarbeid og trearbeid på tiltaka jfr Byggesaksforskriften (SAK 10) § 6-8.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: [flett inn arkivsak id]

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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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.

Ferdigstilling

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

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.1.	Dispensasjonar	1	Kr 11.700
10.2.8	Basisgebyr andre bygningar, konstruksjonar og anlegg	1	Kr 10.200
	Totalt gebyr å betala		Kr 21.900

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

SAKSUTGREIING:

Tiltak og historikk i saka

Opphavelig søknad, motteke 21.05.2022 og supplert 28.07.2022, om dispensasjon og løyve for oppføring av 3 naust i rekke med kai inkludert kaikran framfor nausta og rampe innanfor område avsett til friområde i plan er sterkt korrigert etter klage frå Statsforvaltar og naboar på delegert vedtak 092/2022, datert 21.09.2022.

Korrigert søknad vart motteke 31.01.2023 frå ein av tiltakshavarane, Rolf Einar Andvik (på vegne av alle 3 eigedomane/tiltakshavarane). Der er dei 3 nausta plassert som 2+1. Kai m/kaikran er tatt ut av søknad. Det same er rampe på friområde. Men det er kome inn 2 pirar og 2 flytebryggjer med landgang. Flytebryggjene vert liggjande utanfor område BBS2. Flytebryggjene vert liggjande i område BSB som er avsett til småbåtanlegg i sjø. I søknad vart det søkt dispensasjon frå planformålet og byggegrense. Kommunen sende korrigert søknad på høyring til Statsforvaltaren og tiltakshavar har nabovarsla endra søknad.

Statsforvaltaren har kome med negativ merknad til etablering av flytebryggjer utanfor BBS2, men påpeikar ei positiv endring i korrigert søknad der kai og rampe er fjerna.

Nabo, Bjørkeneset Marina Sameie, har i brev datert 26.02.2023, kome med nabomerknad til korrigert søknad. Sakshandsamar oppfattar at det er flytebryggjene det vert klaga på og at det er flytebryggjene som vil skape konflikt med Bjørkeneset Marina Sameie sine interesser..

I dialog pr mail, mellom sakshandsamar og Ivar Holmås (representant for dei 3 tiltakshavarane), i perioden 30.mars – 6.april vert søknad på nytt justert. No vert flytebyggjer med landgang tatt ut av søknad. Elles er søknad i samsvar med situasjonsplan og teikningar frå korrigert søknad motteke 31.01.2023.

Tiltaket det no vert søkt om er naust 2+1 som ligg utanfor byggegrense for naust i N2 og båtopptrekk og kaipir som begge ligg innanfor område BBS2.

Planstatus

Eigedomane ligg i regulert område innafor reguleringsplanen «Reguleringsendring Bjørkeneset, plan id 126620170002.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense for oppføring av naust då nausta er planlagt utanfor byggegrense for naust i naustområde N2.

Det er vidare ikkje sett byggegrense i område (BBS) som Statsforvaltaren har påpeika i tidlegare uttale i saka. Difor meiner Statsforvaltaren at det krevs dispensasjon frå strandsonevernet i plan- og bygningslova § 1-8 for tiltak i BBS2.

I føresegnene til plan, punkt 1.7.1 Naust, står det under avsnittet som gjeld naustområde N2 at «Nausta kan oppførast i 3 grupper med 1,5 meter mellom gruppene». Om det er å tolka som at det skal eller kan førast opp naust i 3 grupper og kva som definerer ei gruppe, er noko uklart.

Ein av tiltakshavarane, Rolf Einar Andvik, søker dispensasjon, datert 31.01.2023 på vegne av alle 3 tiltakshavarane med slik grunngjeving:

KORRIGERT SØKNAD OM DISPENSASJON BYGGING AV NAUST, SAK 092/2022

Eg viser til aktuell sak, klage frå Statsforvaltaren av 6.10.22 og oppsummering etter synfaring frå Masfjorden kommune av 9.12.22 der kommunen anmoda om ein korrigert søknad.

Generelt er det å merke at reguleringsplanen er mangelfull og ikkje klargjerande. Dette gjeld mellom anna bruk av sjøareal. Planen er også delvis motstridande. Dette gjeld byggegrense mot sjø og byggegrense generelt i forhold til talet på naust og storleik på naust.

Tiltakshavar ønskjer å justere dispensasjonssøknaden ut frå klage til Statsforvaltaren og andre merknader.

- Kai («rampe») i regulert friluftsområde vert tatt bort i sin heilheit.
- Betongkai med trebrygge og kaikran vert erstatta av opptrekk og kaipirar.
- Det vert søkt om å dele naustrekka opp i 2 + 1 naust med 1,5 meter avstand mellom nausta slik det er skildra i reguleringsplanen. Det er tidlegare godkjent bygging av fleire enkle naust i naustområda. Eigedomsgrensa for bnr. 97 og 98 må justerast. Vidare vert det søkt om **dispensasjon** frå byggegrensa. Storleik på nausta er i tråd med reguleringsplanen og nausta er plassert slik at det berre er ein smal gangveg bak nausta. Nausta vil vere innafor det regulerte naustområdet. Tiltakshavar kjenner ikkje til at andre naustbyggerar har søkt om dispensasjon for å få bygge pirar og opptrekk. Om det no vert nødvendig, vert det søkt om dispensasjon for også dette.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn ny uttale frå Statsforvaltaren etter hans uttale til korrigert søknad der flytebyggjer var del av søknaden. I søknad som no vert handsama er flytebyggjer med landgang tatt ut av søknad. Elles uendra. Vedtak vert sendt Statsforvaltaren for ordinær klagevurdering.

Statsforvaltaren sin uttale til korrigert søknad av 31.01.2023 (før flytebyggjer med landgang vart teke ut av søknaden) var følgjande, datert 15.03.2023 :

Stasforvaltaren sine merknader

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.

Kommunen har ikkje tatt stilling til kva dispensasjonar som er naudsynt i revidert forslag for området. Kommunen må vurdere dette, og sørge for at naudsynte dispensasjonssøknader ligg føre, før dei handsamar ny søknad.

I den reviderte søknaden har ein tatt vekk «rampe» i regulert friluftsområde, og betongkai med trebrygge og kaikran vert erstatta av opptrekk og kaipirar. Vi meiner dette er ein vesentleg forbetring frå førre søknad, med tanke på strandsoneverdiane i området.

Dei vedlagte teikningar og situasjonskartet, er uklare på kor mye av tiltaket som går ut i formål BSB, og om flytebyggene vil gå mye lengre ut i sjø, enn pirane i området. I utgangspunktet bør det omsøkte tiltaket halde seg innanfor område BBS2 i reguleringsplanen. Dei statlege interessene i saka gjeld verdiane i strandsona, og her må kommunen særleg vurdere landskapsverknadene av tiltaket.

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

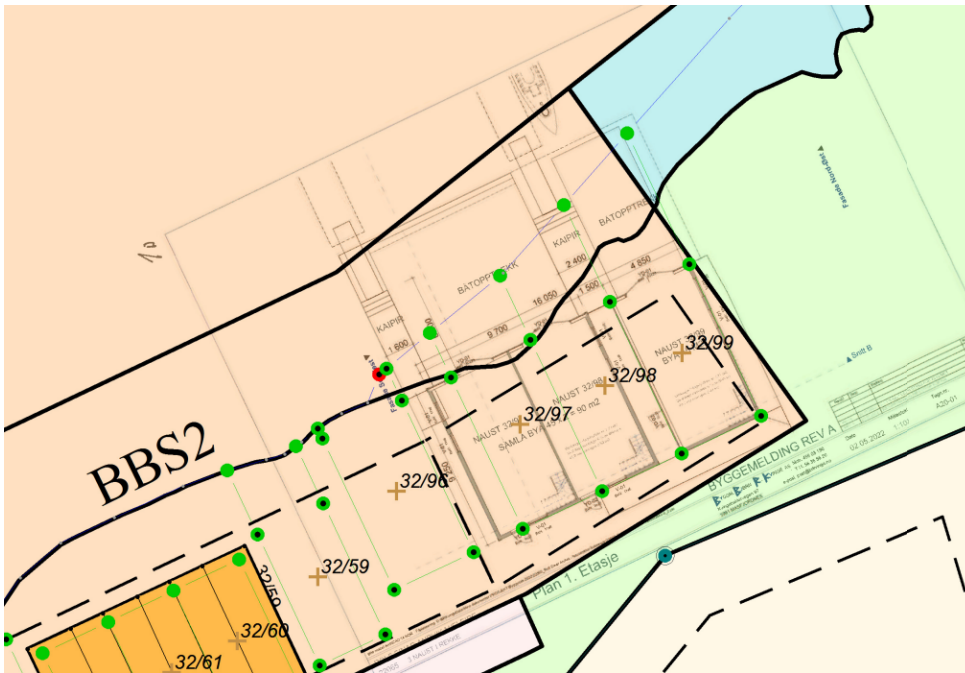
Nabovarsel

Korrigert søknad, datert 31.01.2023, er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå Bjørkeneset Marina Sameie som eig småbåtanlegget i Bjørkeneset. Merknad er sendt direkte til kommunen. Merknader skal normalt sendast til den som nabovarslar. Uansett så har Ivar Holmås, representant for tiltakshavarane, gjort seg kjent med merknaden og kommentert den. Merknad er motteke hjå kommunen og journalført på saka.

Plassering

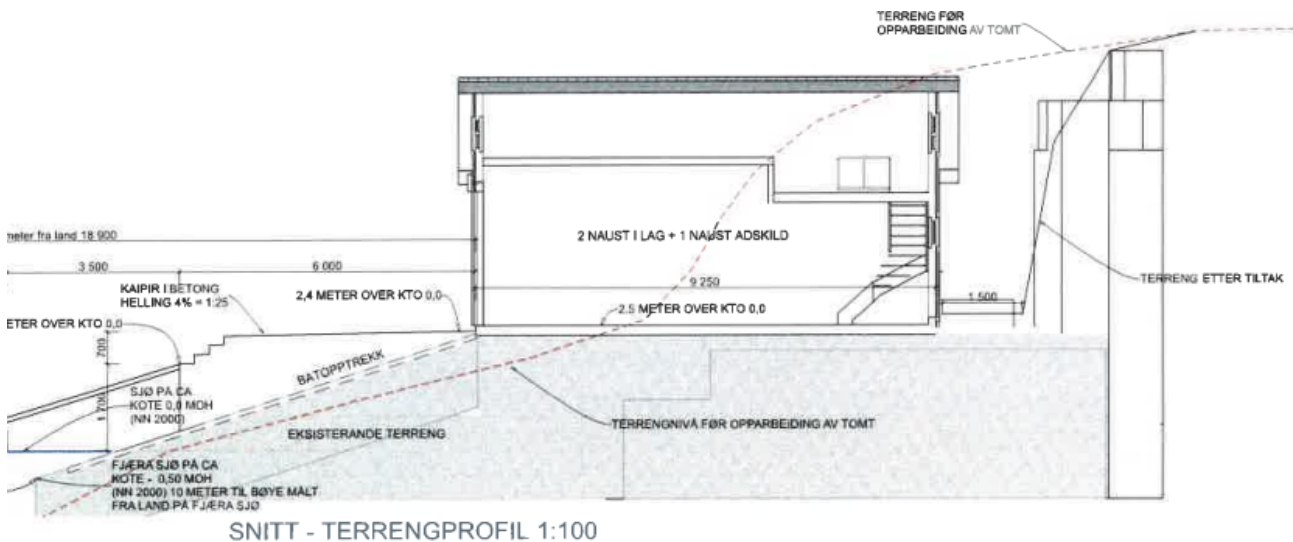
Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 31.01.2023 i korrigert søknad (sjå vekk frå flytebyggje med landgang som er trekt frå søknad !)



På situasjonsplanen er naustet på GBNR 32/97 dels plassert utanfor eidedomen og inn på GBNR 32/2. Vidare er naustet på GBNR 32/99 plassert heilt i grensa til GBNR 32/2. Eigar av GBNR 32/2 har i mail datert 05.05.2023 godkjent plassering av begge nausta og at det vert gjort ei naudsynt grensejustering før det vert gjeve ferdigattest for naustet på GBNR 32/96. Nausta er plassert utanfor byggegrense i plan og det vert søkt dispensasjon.

Terrenghandsaming

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, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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 forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Sjølvbyggjar

Det er motteke søknader om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar frå kvar av dei 3 tiltakshavarane på GBNR 32/97,98 og 99. Det er søkt for ansvarsrett for utførande innanfor betongarbeid og trekonstruksjon.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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.

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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på terrengforholda på land og i sjø som gjer det vanskeleg å byggje den nauststorleik som er godkjent innanfor området. Som tidlegare omtalt har planen betydelege manglar som å oppnå formålet for ein plan. Å gje føreseielege tilhøve for alle der verdiar for fellesskapet og den enkelte grunneigar er prøvd å ivareteke.

Å gje dispensasjon for bygging av naust utanfor byggegrense i område N2 og bygging i BBS2 vil ikkje råka interessene knytt til strandsonevernet eller planformål innanfor område avsett til småbåtanlegg (BSB). Det regulerte området er eit særst tett utbygd område med naustrekker, høge fjellskjeringar i bakkant av naust, eit dominerande småbåtanlegg, mange pirar og båtopptrekk. Området er privatisert og sterkt utbygd. Landskapsbilete, friluftsiinteressar for fellesskapet, økologi osv er ikkje lengre noko poeng å vurdere her.

Å gje dispensasjon slik at dei 3 nausta kan realiserast innanfor arealformålet råkar såleis ikkje omsyna bak lov og føresegner i denne saka. Såleis er vilkår nr 1 for å kunne gje dispensasjon oppfylt.

Kommunestyret i Masfjorden har godkjent gjeldende reguleringsplan. Tiltakshavarane har kjøpt tomtane i god tru med tanke på kva naust som kan byggjast jfr føresegnene til planen. Planen er uvanleg mangelfull og kommunen ser vidare i etterpåklokskapens lys at å gje løyve til at småbåtanlegget ikkje vart lagt ytterst i området SSB har bidrege til interessekonfliktar mellom nausteigarar og eigarane av småbåtanlegget. Kommunen ynskjer såleis å bidra til ei minneleg løysing som gjer at begge partar kan realisere sine draumar om eit aktivt friluftsliv på sjøen og ein konfliktfri sameksistens i fjæra på Bjørkeneset. På bakgrunn av dette meiner kommunen at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå byggegrense i plan (N2) for oppføring av naust og dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av pirar og båtopptrekk.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Privatrettslege tilhøve

Eigar av GBNR 32/2 har stadfesta i mail datert 05.05.2023 at han godkjenner plassering av nausta på GBNR 32/97 og 32/99

Nabomerknad

Kommunen har forståing for at Bjørkeneset Marina Sameie ynskjer å ivareta sine interesser knytta til breidde på trase ut frå sin marina. Deira interesser vert ikkje råka no når alle tiltak er innanfor område SSB2.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1. Tiltakshavarane får vidare løyve til personleg ansvarsrett for utføring av betongarbeid og trearbeid då dei stadfestar å inneha eller skaffe naudsynt kompetanse for å utføre arbeidet i samsvar med gjeldande lov, forskrift og løyve.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Kopi til:

Bjørkeneset Marina Sameie
Ivar Holmaas
Svein Egil Waage

Ådnavegen 25H 5260

INDRE ARNA

Med helsing

Roald Kvingedal
teknisk sjef

Kjartan Nyhammer
landbruksrådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bjørkeneset Marina Sameie	Ådnavegen 25H	5260	INDRE ARNA
Ivar Holmaas			
Svein Egil Waage			

Mottakarar:

Berge Andreas Hoshovde	Kvernhusrenen 58	5208	Os
Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS	Kvingebakkevegen 97	5981	Masfjordnes
Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS	Kvingebakkevegen 97	5981	Masfjordnes
Rolf Einar Andvik	Bjørkeneset 18	5981	Masfjordnes
Solveig Hovdenes Sleire	Valvatnaåsen 3	5412	Stord