



Vigleik M. Ypsøy
Øpso 17
5917 ROSSLAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/858 - 16/12189

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
22.06.2016

Godkjenning - Søknad om løyve til tiltak, oppføring av kai og saltebu på gbnr 50/3, Ypsøy

Administrativt vedtak. Saknr: 207/2016

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om oppføring av kai og saltebod/naust på gbnr 50/3 på Ypsøy i Meland kommune. Av opplysningar i søknaden går det fram at kaien har ein storleik på 35 m² og naust/saltebu er på 66,64 m² BRA.

Det var saman med søknaden søkt om å legge ut ei flytebrygge på 29 m². Administrasjonen delte søknaden då flytebrygga vert vurdert til å vera eit tiltak etter Pbl § 20-3 og det er krav til ansvarleg føretak for dette tiltaket.

Det vert vist til søknad m/ vedlegg journalført motteke 21.3.2016 og tilleggsdokumentasjon motteke 19.5, 24.5 og 10.6.2016.

VURDERING

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla 14.3.2016. Administrasjonen vurderer nabovarsling som tilstrekkeleg i den konkrete saka, jf pbl § 21-3.

Det er komen merknad frå tre naboar:

Eigar av gbnr 50/1, Atle Øpsen har gjennom brev dagsett 28.3.2016 sendt merknad til tiltaket. Han skriv:

«I skjema for nabovarsel oppgis det at tiltaket gjelder «Naust/sjøbod. Kai. Flytebrygge»>>.Av vedlegg framgår det at «Grunnlaget for tiltaket er å leggja til rette for landbruksdrift, tilleggsnæringar og busetnad, ...».

Bruk av omsøkte naust til «busetnad» er i strid med kommuneplanens arealdel. Følgelig kreves det dispensasjon fra arealplanen. Det er ikke søkt om dette, og følgelig er det heller ikke anført hvilke grunner som skulle tilsi at det er grunnlag for å dispensere fra nylig vedtatt arealdel til kommuneplanen.

Selv om tomten er lagt ut til spredt næring, er den omgitt av areal utlagt til naustområde, og småbåthavn i sjø. Både bruk, størrelse og utforming bør tilpasses etter dette. For naustområde har kommuneplanen egne bestemmelser om størrelse, høyde, vindusareal og utforming av naust.

Jeg etterlyser tegninger som viser naustet plassert i terrenget. F eks et tverrsnitt som viser høyde av Notneset og naust. Uansett synes jeg det virker stort i forhold til de naturgitte omgivelsene i Notneset.

Søker foreslår at evt felles kaianlegg for å tilrettelegge forholdene for hyttefolket, bør etableres på fellesområde ytterst på Notneset. Dette er eid av de 4 hovedbrukene. Forslaget har aldri vært drøftet blant eierne. Området er lite egnet, da det er utsatt for vind og bølger. Uansett er undertegnede, som eier av gnr. 50 bnr. 1, ikke interessert i en slik løsning. Dersom noen av hyttefolkene sliter med egnet kaiplass, er det naturlige av dette løses i et samarbeid med eieme av de hovedbruk hyttetomtene i sin tid er utskilt fra».

Eigar av gbnr 50/17 Viktor Aase har gjennom brev dagsett 29.3.2016 sendt merknad til tiltaket. Han skriv:

«Generelt har vi i utgangspunktet ikke til hensikt å hindre tiltakshaver tilknyttet sitt registrerte enkeltmannsforetak Ypsøy Kystgard med organisasjonsnr.: 985 006 318 innen bransjen sauehold.

Vi ber imidlertid Meland Kommune i samråd med Bergen og Omland Havnevesen samt tiltakshaver, om å ta tilstrekkelig hensyn til vår nærliggende fritidseiendom.

I den anledning foreslår vi at et alternativt område på Øpso vurderes, et område som ikke kommer i nærliggende konflikt med etablerte fritidseiendommer.

Slik tiltaket er inntegnet på situasjonskartet, vil tiltaket være til vesentlig hinder for tilkomsten til vår egen kai både med vår egen fritidsbåt og besøkende fritidsbåt, som normalt legger til på utsiden av vår egen fritidsbåt.

Tilkomst med båt er den eneste normale tilkomstmuligheten til vår egen eiendom.

Slik tiltaket er inntegnet på situasjonskartet, vil tiltaket også være til vesentlig sjenanse for bruken av vår fritidseiendom både med tanke på innsyn fra kort avstand, og døgkontinuerlig høyfrekvent støy som vanligvis forårsakes av flytebryggeanlegg/småbåthavner når sjøen er urolig. Vi kan heller ikke se at flytebryggeanlegget er en naturlig del av næringskoden som Ypsøy Kystgard er registrert med.

Private hensyn finner vi å ikke være tilstrekkelig respektert gjennom innholdet i den mottatte dokumentasjonen.

Det bekreftes også i Vedtak 201605028-2, datert 01. mars 2016, fra Bergen og Omland Havnevesen at hensynet til naboeiendommer ikke er vurdert, da dette reguleres av plan- og bygningsloven som forvaltes av kommunen.

Av hensyn til oss selv og de kommende generasjoner ber vi Meland Kommune i samråd med Bergen og Omland Havnevesen samt tiltakshaver, å finne frem til en mer usjenert plassering, som ikke forringer bruken av vår fritidseiendom.

Vi ser at inntegnet plassering i det varslede tiltaket/situasjonskartet kan skape grobunn for fremtidige konflikter, og vi håper at innholdet i våre merknader kan føre til nødvendige endringer, som kan forebygge eventuelle konflikter i det aktuelle området.

Våre merknader er basert på inntegnet tiltak på vedlagte situasjonskart, som viser Gnr/Bnr 50/5. Nabovarselet, situasjonskartet fra Meland Kommune og Vedtak 201605028-2, datert 01. mars 2016, fra Bergen og Omland Havnevesen omhandler forøvrig Gnr/Bnr 50/3.

Som en del av saksbehandlingen foreslår vi at det gjennomføres en felles befarings med deltakelse fra alle involverte parter og instanser, både på tiltaksområdet og alternative områder. Formålet med befaringsen er å søke en omforent og forebyggende løsning i saken».

Nabomerknadene vart oversendt tiltakshavar for uttale, han har kommentert felles på merknadene frå eigar av gbnr 50/1 og gbnr 50/17 i brev datert :

«Grunnlaget for tiltaket er å leggja betre til rette for landbruksdrift, tilleggsnæringar og busetnad, også med tanke på neste generasjon.

Tiltaket er i tråd med kommuneplan og området vart implementert i arealdelen etter innspel frå m.a. underteikna i 2011 og etter drøftingar med landbruksavdelinga i Meland kommune.

Flytebrygge vil gjera tilkomsten til øya betre og tryggare gjennom heile året. Også for personar med ulik grad av funksjonshemming. Her vil ein og leggja til rette for at gjester og folk med tilknytning til Øpso kan kunne kome seg i land ved behov.

På kaien vil ein kunne løfte materiell direkte frå båt og vidare inn/ opp i bod/naust ved hjelp av vinsj og vindahjul.

Naust /sjøbod skal byggjast på tradisjonelt vis. (syner m.a. til saltebua på lo og sjøboden på Holmeknappen) Ein har søkt råd hjå m.a. Trond Oalann hjå Hordaland Fylkeskommune til utforming av bygget. Trond vart også nytta ved dimensjonering, utforming og reising av råbygg til nyaløo (eks. tradisjonelle vindaug vil ha gjennomgående sprossar og syte for at ein kan nytte dagsljøset i arbeidet, på loftet vil ein knevegg syte for tilstrekkeleg ståhøgde i deler av rommet).

Naust /sjøbod skal m.a. nyttast til varemottak/gjestemottak, lager for båtar/materiell og for born/ungdom som gjennom alternativ opplæring på garden vil få auka kunnskap om bruk og forvaltning av ressursane i havet.

Arealet er sett av til spredt næring. Tiltaket vil styrke noverande og framtidig drift m.a. ved at garden får fleire bein å stå på. For å unngå eventuelle framtidige konflikter mellom fastbuande/driverar og feriefolket bør eit eventuelt felles anlegg etablerast på arealet som bruk 1,2,3 og 5 har sams eigeomsrett til ved kaien på Notneset.

Kystgarden og områda rundt har store verdier knytt til natur, kultur, rekreasjon og friluftsliv. Ypsøy kystgard vil arbeide for å bevare og å styrke desse verdiane.

Etter at frist for å koma med merknad til varselet, har eigar av gbnr 50/8 Astrid Veland gjennom brev dagsett 12.4.2016 sendt merknad til tiltaket. Ho skriv:

«Jeg er eier av 50/8 i tillegg til deleier av 50/5. Når eiendommen til min flytebrygge er fraskilt fra hovedbruket 50/5 vil jeg søke om å anlegge flytebrygge, landgang og gangvei til sti. Jeg har ikke andre muligheter enn denne løsningen for å komme meg i land uten hjelp. Det virker som om anlegget meldt av Vigleik Ypsøy kan være noe for nært opp til grensen. Jeg ber om at anlegget til Vigleik Ypsøy trekkes lenger vekk fra grensen. Det beste hadde vært om anlegget til Vigleik Ypsøy ble satt på vent til min søknad kommer slik at det kan sees i sammenheng.

Jeg må ha plass til båt mellom min flytebrygge og anlegget til Vigleik Ypsøy. Og ber kommunen hensynta at anlegget til Vigleik Ypsøy ikke kommer i konflikt med det jeg skal byggesøke så snart fradelingen av tomten er ferdig».

Nabomerknadene vart oversendt tiltakshavar for uttale, han har kommentert felles på merknadene frå eigar av gbnr 50/1 og gbnr 50/17:

Administrasjonen har valgt å ta med merknad frå eigar av gbnr 50/8 sjølv etter at frist for nabomerknad er utgått. Vurderinga er gjort med bakgrunn i at Veland eig den næraste eigedomen, og vil ha klagerett på vedtaket i saka, jf Fvl § 28.

Nabomerknad vart oversendt tiltakshavar for uttale, han har kommentert merknadene frå eigar av gbnr 50/8 slik:

«Oppføring av saltebu og kai vil skje på Bruk 3 sin eigedom. Minste avstand frå hjørne av kai til Bruk 5 (grense 70) vil bli minimum 50cm. Minste avstand frå hjørne av saltebu til Bruk 5 vil bli minimum 1,5 meter. Minste avstand frå hjørne av flytebrygge til Bruk 5 vil bli minimum 6 meter. Det vil bli inntil 4 båtplassar på flytebrygga. Næraste båten vil då liggje om lag 3 meter frå Bruk 5. Det vil ikkje ligge båtar inntil kaien mot Bruk 5 eller Bruk 1.

Tiltaket vil ikkje medføre inngrep på Bruk 5 eller hindre tilflott. Tiltaket vil difor heller ikkje kome i konflikt med eventuelle tiltak på Bruk 5.

Viser elles til utdrag frå rettsboka til Ytre Nordhordland Jordskifterett av 1983 som m.a. syner grenser og rettigheitlar til kvar enkelt bruk på Gard 50 /Notneset. (vedlegg)

I kommuneplanen er arealet på Bruk 3 sett av til spredt næring og sjøen utanfor sett av til flytebrygger. Ypsøy kystgard har trong for å styrke næringa no. Tiltaket vil ikkje hindre eigarar av bruk 5 å nytte sin eigedom for framtida.

Vedlagte kopi av opphavleg kart syner m.a. grense for medium fjære sjø og medium marbakke. Medium marbakke ligg 2 meter under fjære sjø. Marbakken i enden av grense 70 ligg i rett linje om lag 12,5 meter frå grensemerke 131. Marbakken i byrjinga av grense 71 ligg om lag 15 meter frå grensemerke 132. Desse markerer eigedomsgrensa for bruk 3 (C).

Utanfor marbakken gjeld m.a. tilflottsrettar, arealplanar og private rettigheter. Medium fjære sjø ligg 6,5 meter utanfor grensemerke 131 og 4,5 meter utanfor grensemerke 132.

Situasjonskarta viser tiltaket med båtar og grense for fjære sjø og marbakken. Som ein ser vil tiltaket skje på eigedomen til Bruk 3 og heller ikkje hindre tilflott til naboegedomane.»

Det vert vist til kommentar med vedlegg. Det ligg ikkje føre nabomerknader ut over dette. For kommunen sin vurdering vert det vist til grunngjevinga nedanfor.

Lovgrunnlag og planstatus:

Gbnr 50/3 er ein matrikelregistret landbrukseigedom med samla areal på om lag 190 dekar. Arealet der omsøkt tiltak er søkt oppført er i arealdelen for kommuneplanen for Meland (KPA) avsatt til Spreidd næring (SN_7). Føremålet for området på Ypsøy er satt til *Saltebu, lager, gjestemottak, kai/brygge, småbåthamn.*

Plan- og bygningslova er ei "ja-lov". Dette inneber at tiltakshavar som det klare utgangspunkt har rett til å gjennomføre tiltak som ikkje er i strid med lov, forskrift eller plan. Kommunen må med andre ord ha klar heimel i lov for å avslå eit tiltak.

Landbruksavdelinga har uttalt vedr. Planlagt utbygging av Saltebu på Ypsøy:

Det er gjennom Landbrukspluss veiledaren omtalt kva som går inn under landbruksbegrepet, og då kva tiltak tiltakshavar sjølv kan stå ansvarleg for etter Pbl § 20-5 (landbruk).

«I LNF-områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet. Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelse av gardens eget ressursgrunnlag vil også inngå i landbruksbegrepet». (landbrukspluss rettleiar).

«Skilje mellom når naust, rorbuer, jaktbuer m.m er i tråd med landbruksformålet i plan er korvidt bygningen er naudsynt i samband med utøving av landbruksnæringa. Kommunen kan gjennom pbl avsetja område for spreidd næringsverksemd utover landbruksbegrepet i kommuneplan. Dette for aktivt legge til rette for tilleggsnæringa».

I kommuneplanen er arealet sett av til LNF- spreidd næring og det er definert kva byggjetiltak som inngår i dette. Etter landbruksforvaltninga si oppfattning er då tiltaket i tråd med LNF- kategorien, og treng difor ikkje dispensasjon frå plan.

Ypsøy kystgard driv landbruksdrift med utegangardrift på sau, reiseliv og Inn på tunet. Garden vert driven som frå gammalt av, der sjøen og det den kasta av seg var ein del av ressursgrunnlaget. Denne drifta er og grunnlag for inn på tunet og reiseliv. Det omsøkte anlegget både nyttast til trdisjonell landbruksdrift og til tilleggsnæringa Inn på tunet og reiseliv. Bygget skal inngå i landbruksdrifta og må reknast som ein driftsbygning i landbruket. Det låg ei tilsvarande sjøbu på neset kring 1950 som hadde tilsvarande storleik og utforming.

På bakgrunn i ovannemde legg administrasjonen til grunn at tiltaket er i tråd med arealformålet i kommuneplanen, og det er ikkje trong for dispensasjon.

Plassering og avstand til nabogrense:

Arealplanstatus er løyst gjennom ein omfattande planprosess i kommuneplanen, det er difor ikkje aktuelt i byggesakshandsamingen å vurdere alternativ plassering når dette er løyst i KPA, og anna plassering på gbnr 50/3 vil vera i strid med kommuneplanen.

Administrasjonen synfarte eigedommen 24.5.2016. I forkant vart eigar og naboar varsla, og fleire deltok på synfaringa. Arealet der naust og kai er plassert viser at tiltaket (kaien som blir nærast) blir plassert med 1 meter avstand til begge tilgrensa naboiegdommar i vest og øst (gbnr 50/5 og 50/1). Det er i etterkant av synfaringa sendt inn avtale frå begge desse eigedommane om løyve til plassering slik omsøkt.

Tilflotten til desse eigedommane slik tiltaket er omsøkt vert vurdert til å ikkje være til hinder for den. Administrasjonen legg til grunn at merknad knytt til at tilflott til desse eigedommane blir hindra, ikkje lenger vil vera aktuell då det no er inngått avtale om løyve til plassering nærare felles grense. Merknaden frå gbnr 50/5 om at deira planlagte tiltak (framtidig flytebrygge) bør vurderast saman, vurderer kommunen som løyst ved erklæring som no forelegg. Det som er omsøkt på gbnr 50/3 er vurdert i tråd med KPA og innanfor eigedomsgrensene til gbnr 50/3. Framtidige tiltak på gbnr 50/8 i tråd med KPA og innanfor denne eigedommen sine grenser skal og kunne godkjennast så lenge det ikkje strir mot lov, forskrift eller plan.

Omsøkt plassering kan godkjennast på bakgrunn av samtykke frå gbnr 50/5 og gbnr 50/1, jmf pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a) og som vist på vedlagt situasjonskart journalført motteke 25.4.2016.

Planløyving, høgde og utsjånad:

I nabomerknadene er det kommentert at tiltaket er i strid med dei estetiske retningslinjer i KPA for naust. Tiltaket vert ikkje berørt av desse retningslinjene for naust, omtalt i KPA, då det på eigedommen tiltaket er søkt plassert er gjennom KPA regulert til spreidd næring (SN_7) med dei føringar som ligg der. Då må Pbl § 29-1 og 29-2 leggest til grunn og kommunen vurderer at tiltaket stettar krava i pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tiltaket skal oppførast i samsvar med vedlagte teikningar journalført motteke 25.4.2016 og 10.6.2016.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova § 20-5 løyve til oppføring av kai og saltebu/naust på gbnr 50/3 på Ypsøy i Meland kommune, i samsvar med søknad journalført motteke 10.6.2016 og tilleggsdokumentasjon journalført motteke 19.5 og 24.5.2016.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkelova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at dispensasjonen er gjeve, fell dispensasjonen bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement. Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. 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 grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig, eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket som kopimottakar for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Terrengprofil Nord
Terrengprofil Aust
Tilleggsdokumentasjon
GBNR 50/3 Øpso legging av flytebrygger
kart, bilder
teikningar

Kopi til:

Astrid Veland
Atle Øpsen

Lyderhornslie 41 5178

LODDEFJORD

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland		5020	BERGEN
Hordaland Fylkeskommune	Regionalavdelinga	5020	BERGEN
Jarle Bernt Veland	Lyderhornslie 41	5178	LODDEFJORD
Jorunn Berland Øpsen	Utsikten 22	5162	LAKSEVÅG
Viktor AAse	Nedbergelien 15	5178	LODDEFJORD

Mottakere:

Vigleik M. Ypsøy	Øpso 17	5917	ROSSLAND
------------------	---------	------	----------