

Arkiv: GBNR-336/85, FA-L42
JournalpostID: <jplD> 20/29007
Saksbehandlar:
Dato: 26.05.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
084/20	Utval for areal, plan og miljø	10.06.2020

Dispensasjon og løyve til oppføring av flytebyggje - GBNR 336/85 Ådland nordre Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformålet fritidsbebyggelse på land, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag i sjø og frå byggeforbodet i strandsona som vist i plankartet til kommunedelplanen (KDP) for Meland. Dispensasjon blir gitt på følgjande vilkår:

- **Løyve frå Bergen hamn må ligge føre før flytebyggja vert sett ut.**

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø fritak frå plankravet i føresegn 1.2.1 til KDP for Meland, jf. føresegn 2.1.1 a).

Dispensasjon og fritak gjeld for plassering av flytebyggje til eksisterande kai på gbnr. 336/85 som omsøkt.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova § 20-4 a) løyve til utlegging av flytebyggje som omsøkt den 17.4.2020.

For grunngeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering nedanfor.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er

gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 084/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformålet fritidsbebyggelse på land, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag i sjø og frå byggeforbodet i strandsona som vist i plankartet til kommunedelplanen (KDP) for Meland. Dispensasjon blir gitt på følgjande vilkår:

- Løyve frå Bergen hamn må ligge føre før flytebyggja vert sett ut.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø fritak frå plankravet i føresegn 1.2.1 til KDP for Meland, jf. føresegn 2.1.1 a).

Dispensasjon og fritak gjeld for plassering av flytebyggje til eksisterande kai på gbnr. 336/85 som omsøkt.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova § 20-4 a) løyve til utlegging av flytebyggje som omsøkt den 17.4.2020.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering nedanfor.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

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

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 336/85

Adresse: Riplevikvegen 133 5919 Frekhaug
Tiltakshavar/eigar: Atle Andersson og Synnøve Aas

Saka gjeld

Tiltakshavar har søkt om dispensasjon arealformålet fritidsbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag, og frå byggeforbodet i strandsona, som vist i kommunedelplanen sin arealdel (KDP) for Meland, for utlegging av ei flytebrygge. Det er også søkt om dispensasjon eller fritak frå plankravet i KDP. I tillegg er det sendt søknad om utlegging av flytebryggje 6x2 meter utan landgang forankra i eksisterande trebryggje for tilkomst til eigen landsstedsbåt.

Tiltaket er illustrert på bilete nedanfor:

Atkomst til flytebrygge er planlagt med innfelt trapp i eksisterende brygge.



Spesialtilpasset vinke/brygge på glidebrygge

Foto av samme bryggeløsning som det her blir søkt om. (Hrbryggen.no)



Tilkomst til flytebrygge er planlagt med innfelt trapp

eksisterende trebrygge, som på bilde. Foto: HRbryggen.no

Nabovarsel

Søknaden er nabovarsla av tiltakshavar, jf. pbl § 21-3, 2. ledd. Det er ikkje kome merknader i saka.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst og tiltaket får ingen verknad på avkøyringa til eigedomen.

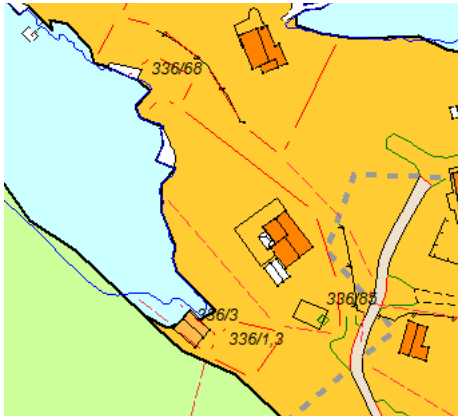
Planstatus

Gbnr 336/85 er ein bygd fritidseigedom. Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i KDP for Meland er definert som fritidsbustadforemål. Planforemål i sjø er sett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. Tiltaket ligg i strid med avsett byggjegrænse mot sjø vist med stipla grå lina på kartutsnitt nedanfor.

Føresegn 1.2.1 til KDP set krav til plan før nye tiltak innanfor området. Føresegn 2.1.1b til KDP opnar for fritak frå kravet på bygde eigedomar, for gjennomføring av tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå ansvarleg for.

Utsnitt av KPA:

Omsøkt tiltak vist gjennom situasjonsplan:



Gjennom føresegn 1.6.8 opnar KDP for utlegging av flytebryggje som fellesanlegg (inntil 15 m²) på areal med direkte tilknytning til eksisterande bygningar, under dette fritidsbustad. Omsøkt tiltak har ei slik direkte tilknytning til eksisterande bygning, men er ikkje eit fellesanlegg, slik at utlegging av flytebryggje krev dispensasjon frå arealformålet fritidsbustad og frå bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona, og frå byggeforbudet i strandsona. I tillegg krev tiltaket fritak eller dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til KDP.

Uttale

Søknaden har vore sendt på høring til Vestland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland ved høyringsbrev datert 23.04.2020. Det er ikkje motteke merknader til søknaden.

Det ligg føre positiv førehandsuttale frå Bergen hamn datert 23.03.20. Det må innhentast vedtak frå Bergen hamn før tiltaket kan setjast i gang.

Dispensasjon

Tiltakshavar har grunnlagt dispensasjonssøknaden slik, journalført motteke 17.04.2020:

Vi har vært i kontakt med Alver kommune, byggesak v/Larissa Dahl, som i epost 22.2.2020 opplyser følgende:

- *At utlegging av fellesanlegg er i samsvar med føresegn 1.6.7. og dermed ikke vil kreve dispensasjon fra arealformål eller byggeforbudet i strandsonen.*
- *Siden søker imidlertid ønsker å legge ut flytebrygge alene, vil dette utløse krav om dispensasjon fra arealformålet fritidsbustad og fra byggeforbud i strandsonen og at det eventuelt også må søkes om fritak/dispensasjon fra plankravet.*

Vi vil gjerne understreke at Riplevika er svært smal og at et fellesanlegg - slik bestemmelsen i arealplanen legger opp til - ikke er egnet alternativ i dette området. Et fellesanlegg vil sperre av store deler av viken både for fastboende og hyttefolk med brygger eller båtfeste, ettersom det uunngåelig vil medføre en større brygge, landgang og nokså omfattende forankrings- og fortøyningsystemer. Grunneier på Gnr. 336 Bnr. 1 har også understreket at en slik løsning ikke vil være akseptabel i Riplevika.

Vi ber derfor om at søknaden, i lys av denne informasjonen, blir vurdert med hensyn til den faktiske situasjonen i viken. Flytebryggen det søkes om, er nærmere beskrevet under.

Vi søker derfor om **om dispensasjon fra arealformålet og fra byggeforbudet i strandsonen, og eventuelt fritak fra plankravet**, i tråd med informasjon gitt av Alver kommune.

Informasjon om tiltaket

Flytebryggens størrelse er litt i underkant av 12 kvadratmeter. Den vil ikke ha landgang, men være knyttet til eksisterende brygge med innfelt trapp og glidestang (se bilder under).

Bakgrunnen for søknaden er todelt. Dagens trebrygge, godkjent i 2001 (Arkivsaknr 2001002269), er ikke hensiktsmessig.

- Ved lavvann er det tidvis krevende å fortøye landstedsbåt til bryggen. Da eksisterende trebrygge ble oppført i 2002, ble utsiden av bryggen plassert på *for* grunt vann. Tidligere trebrygge som raste sammen tidlig på 1970-tallet, hadde kaifront litt lenger ut i viken.
- En mindre flytebrygge, slik vi søker om, vil gjøre ombord- og ilandstigning, samt fortøyning av landstedsbåt, enklere og mer praktisk. For eldre familiemedlemmer er det også utfordrende å klatre opp og ned stige i nåværende brygge.

Eiendomsgrensene er avklart i oppmålingsforretning, protokoll 04.03.2015. Når det gjelder tilgang til strandsonen, så er eiendommen vår verken inngjerdet eller omgitt av andre stengsler. Tiltaket vil ikke medføre noen privatisering av strandsonen i denne delen av Riplevika.

Eiere av tilgrensende eiendommer har mottatt og bekreftet nabovarsel. Det er ikke mottatt noen merknader til søknaden, og naboer har i epostsvar stilt seg positive til tiltaket.

Omsøkt flytebrygge vil ligge mer enn fire meter fra naboeiendommer, og krever derfor ikke samtykkeerklæring.

Vi søker altså om en liten brygge som er praktisk til vårt formål med en landstedsbåt på rundt 16 fot.

Flytebryggen vil heller ikke påvirke tilflott for naboer med tilgrensende strandlinje eller andre grunneiere med båtfesterett i Riplevika.

Med omsøkt løsning vil vi unngå behov for landgang, lange fortøyninger og forankring som ville beslaglagt en større del av viken, noe altså et fellesanlegg vil gjøre. Flytebryggen vi søker om, vil ikke medføre noen slike ulemper. Den er knyttet til eksisterende brygge med et glidestang-system (se bilder). Den skisserte flytebryggen vil også eliminere dagens behov for fortøyninger med bøye og tauverk lenger ute i viken. Omsøkt flytebrygge kan dermed medvirke til at annen ferdsel i viken får bedre forhold.

Det blir gjort gjeldende at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2. Administrasjonen viser til søknaden i sin heilskap.

Vurdering:

Dispensasjon:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Dispensasjon krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna 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.

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. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper som ein dispensasjon kan medføre.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det blir søkt om dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

Omsyna bak forbodet mot tiltak i strandsona og byggjegransene i KPA

Kvalitetar i landskapet

Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Hovudformålet med KDP sine føresegn om byggjegransar mot sjø er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna er i hovudsak samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8, første ledd. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna blir sett vesentlig til side. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Arealet på land er satt av til fritidsbebyggelse, og skal nyttast til dette.

Arealet i sjø er omfatta av KDP Meland og er satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag er sett for å sikre areal til ferdsel, fiske og friluft. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillast, jf. føresegn 3.3.

Ettersom det allereie ligg ein godkjent kai på eigedomen, som flytebyggja skal leggjast ved, kan ikkje administrasjonen sjå at arealformål og byggjegransar mot sjø vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. I høve arealformål i sjø viser vi også til Bergen hamn si uttale der det blir lagt til grunn at tiltaket ikkje vil få konsekvensar for bruken av sjøarealet.

Omsøkte tiltak vil ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Samla sett er det tale om eit avgrensa tiltak på allereie bygd fritidseigedom. Tiltaket inneber ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. Flytebyggja er nøkternt utforma med omsyn til storleik og plassering. Slik situasjonen er i dag ved lågvatn opplyser søkjar om at det er særskilt krevjande å fortøye båt til byggja.

Vidare finn administrasjonen at planlagd bryggje legg til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedommen til fritidsbustadformål. Det er særskilt viktig at tilkomsten frå sjøen er utforma slik at den kan nyttast òg av eldre, samt andre personer som av ulike grunner har nedsett rørsleevne. Sistnemnde er i samsvar med plan- og bygningslova sitt formål, jf. pbl § 1-1, 4. ledd og blir vurdert som ein relevant fordel ved tiltaket.

Administrasjonen vurderer det som avgjerande at tiltaket i lita grad vil gi fare for presedens. Grunnen til dette er at det ikkje er mogleg å utføre tiltaket som fellesanlegg av den grunn at det ikkje er andre aktuelle eigedomar/fritidsbustader på staden som tiltakshavar kunne gått saman med. I tillegg er Riplevika for smal for etablering av felles anlegg. Det synast då lite rimeleg å oppretthalde eit slikt krav i denne konkrete saka.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Administrasjonen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak arealformål og byggegrense mot sjø i KDP. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene i denne saka.

Plankrav:

Med heimel i føresegn 2.1.1 b til KDP for Meland finn administrasjonen grunnlag for å gi fritak frå plankravet i føresegn 1.2.1 då tiltaket fell innanfor reglane i pbl § 20-4.

Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon. Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon 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 Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. 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.

9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

17.04.2020	Søknad om løyve - flytebrygge - gbnr 336/85 Ådland Nordre	1374095
17.04.2020	Søknad om tillatelse til tiltak utan ansvarsrett	1374096
17.04.2020	Vedlegg 1 Dispensasjonssøknad	1374097
17.04.2020	Vedlegg 2 Nabovarsel-kvitteing	1374098
17.04.2020	Vedlegg 3 Situasjonsskart med inntegnet brygge	1374099
17.04.2020	Vedlegg 4 A skisse	1374100
17.04.2020	Vedlegg 4B Illustrasjon-bilde	1374101
17.04.2020	Vedlegg 5 Bergen havn forhåndsuttalelse	1374102
25.03.2020	Forhåndsuttale vedr - Søknad om utlegging av flytebrygge - gbnr 336/85 Ådland Nordre	1366695
25.03.2020	AcosSvarInn.xml	1366696