



Jarle Hundven
Holtavegen 24 A
5239 RÅDAL

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/7668 - 20/41754

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
04.09.2020

Avslag på søknad om brygge /kai - gbnr 58/137 Lygren indre

Administrativt vedtak. **Saknr:** 696/20
Tiltakshavar: Jarle Hundven
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for etablering av brygge/kai på gbnr 58/137.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-3, vert det ikkje gjeve løyve oppføring av brygge/kai.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av brygge på gbnr 58/137. Brygga har ein storleik på 4,20 x 5,0 meter der trapp utgjer del av arealet. Saka omfattar også søknad om dispensasjon.

Det vert elles vist til søknad mottatt 26.03.2020 og tilleggskjøddokumentasjon mottatt 21.08.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.03.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Buskneset med plan-id 1263-07021985, er sett av til område for naust/båtopplag. I områda for naust og båtopplag kan det i samsvar med føresegn 4 berre førast opp naust. Utbygging av områda

skal skje samla. Området i sjø er i reguleringsplanen avsett til «vatn», utan særskilde bestemmelsar. Av reguleringsplanen går det fram at etablering av flytebrygger skal skje i som fellesanlegg slik det går fram av plankartet.

Reguleringsplanen for Buskneset gjeld med supplerings/ending av kommunedelplanen for Lindås sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet, jf. føresegn 4.5 i kommunedelplanen for Lindås 2019- 2031.

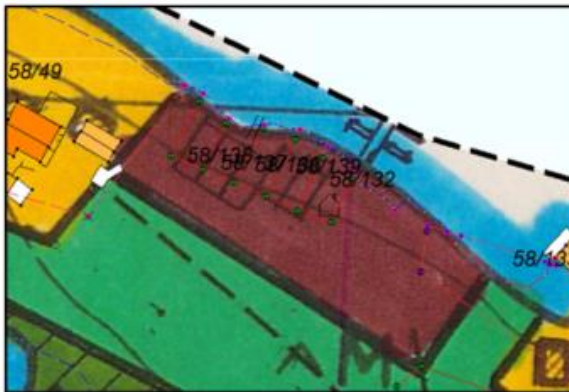
Arealstatus for sjøområdet går fram av kommunedelplanen der området avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. I desse områda er tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle, eller fiske ikkje tillatt, under dette flytebrygger og kaianlegg. Av føresegn 4.5.1 i kommunedelplanen går det fram at byggegrensa mot sjø går i føremålsgrensa for hytter og naust.

Kart og teikningar

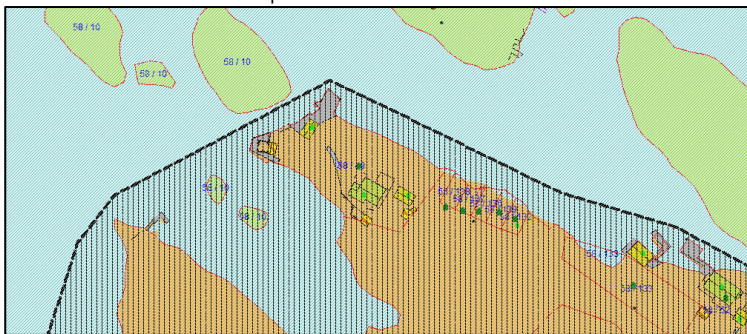
Situasjonsplan



Utsnitt frå reguleringsplanen for Buskneset



Utsnitt frå kommunedelplanen for Lindås 2019 -2031



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet naust og båttopplag i reguleringsplanen og arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag i kommunedelplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«På grunn av bratt terreng - som i dag gir vanskelig tilkomst for i land - og ombordstigning søkes det om bryggen m/ tilrettelagt trapp. Det skal nevnes at en person i familien er noe handicapet - og bryggen m/ trapp vil gi en god - og sikker tilkomst for denne.

Dersom det senere skal søkes om naust på tomten, forplikter vi oss til å river/fjerne bryggen. «

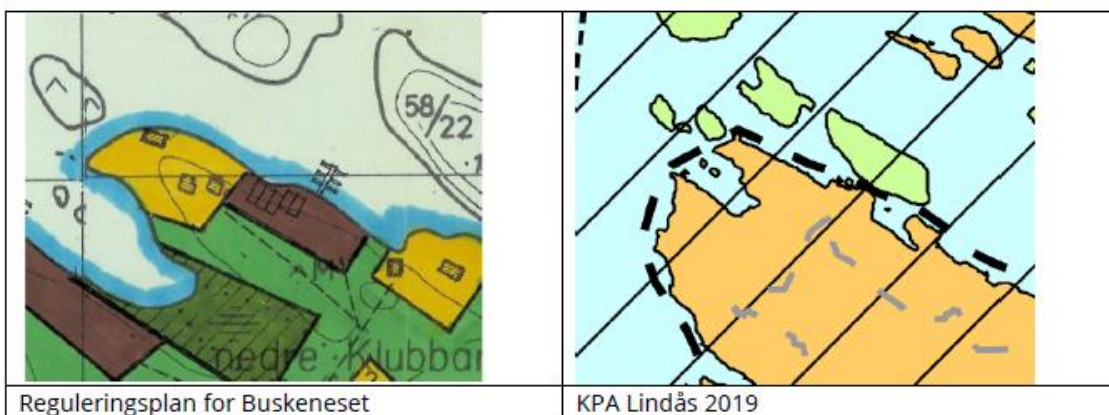
Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS.

Fylkesmannen i Vestland har gitt uttale i brev datert 14.06.2020. Fylkesmannen skriv:

«Planstatus

Naustetomta ligg innafor reguleringsplan for Buskeneset med plan-id 1263-07021985. Dette er ei eldre reguleringsplan der området er sett av til fritidseigedomar og naustetomtar. Det aktuelle området har naustformål på land. Kommuneplanen (KPA) for Lindås gjeld føre reguleringsplanen ved motstrid. KPA visar fritidsbustader på land og vi legg til grunn at dette ikkje er i strid med naustformålet i reguleringsplanen jf. føresegn 2.1.3 i KPA. Areal i sjø er bruk og vern av sjø og vassdrag i KPA. Vi legg til grunn at det er naudsynt med dispensasjon frå formål bruk og vern av sjø og vassdrag i KPA og frå naustformål i reguleringsplan for Buskeneset for oppføring av brygge som omsøkt.



Reguleringsplanen har ikkje byggegrense mot sjø, men det er lagt inn byggegrense mot sjø i KPA. Byggegrensa er i motstrid til føresegn 4.5.1 som seier at i dette området går byggegrensa i føremålsgrensa for hyttar og naust. Denne saka dreier seg om ei brygge og gangsti. Vi legg til grunn at desse tiltaka uansett treng dispensasjon frå byggjeforbodet, då dei ikkje er i samsvar med formål verken på land eller i sjø. Vi vil likevel signalisere at vi i utgangspunktet vurderer at det ikkje utan vidare kan oppførast naust i dette området fordi det er uklare kring byggegrense mot sjø. Dette bør rettast oppi ein planprosess. Om det kjem inn søknad om bygging av naust her, så må kommunen gjere ei grundig vurdering av om naust i dette området også treng dispensasjon frå byggegrense mot sjø sett i kommuneplanen.

Fylkesmannen si vurdering av tiltaka og strandsona

Gangstien er ikkje skildra i stor detalj og ikkje kartfesta på situasjonskart. Ein gangsti har potensial for store terrenginngrep og Fylkesmannen kan ikkje ta stilling til gangstien utifrå den oversendte informasjonen.

Den aktuelle strandsona er ubyggd i området som er sett til naust i reguleringsplanen frå 1985. Det er uklart om kommuneplanen heimlar utbygging i naustområdet i det heile, og Fylkesmannen vurderer at ein ikkje kan leggje vekt på at området er sett til naust i reguleringsplanen. Det er ikkje opna for tiltak i sjø i kommuneplanen og Fylkesmannen meiner det er uheldig med tiltak ut i sjø. Det er privatisert med hyttetomtar både nordvest og søraust for naustområdet, og vi meiner det er uheldig med nye tiltak i den urørte strandsona. Urørt strandsona har ein verdi i seg sjølv, både for landskap og for naturmangfald. Når det først har kome eit tiltak her, vil det også vere vanskelegare å avslå nye liknande søknadar i området.

Vi meiner det er uheldig for strandsonerinteressane med bygging og privatisering av ubygde strandlinjer. Vi viser til at Lindås ligg i sone to i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det svær mye til for å gje dispensasjon frå pbl. § 1-8.



Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon i denne saka utifrå dei opplysningane vi har no. Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Dersom kommunen er positiv til tiltaket, eventuelt til ytterlegare bygging til sjø i området for reguleringsplanen, både rår vi til og ber om, at kommunen klargjer plansituasjonen. Vi les kommuneplanen slik at det er motstrid mellom føresegna og kommuneplankartet for byggegrensa til sjø. Når detaljane i den gamle reguleringsplanen frå 1985 kjem fram slik som her, synast det grunn for å vurdere den på nytt for strandsonevernet. Begge desse vurderingane kan best klargjerast gjennom ei ny planvurdering.»

Bergen og Omland farvannsforvaltning IKS har gitt uttale i brev datert 16.06.2020. Dei skriv:

«Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til etablering av brygge. 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 søknadspiktig 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.»

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.05.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 0,9 meter.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Det er opplyst at eigedomen har tilkomst via privat veg. Vegrett er ikkje tinglyst.

Vi legg til grunn at parkering skjer på parkeringsplass for eigar sin fritidseigedom på gbnr 58/121 som ligg i nærleiken.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna 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 før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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 leggast 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 omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av kai/brygge på regulert naustteig. Av reguleringsplanen går det fram at det berre kan førast opp naust i områda for naust/båtopplag og at plassering av flytebrygger skal skje i fellesanlegg med plassering slik det er vist på plankartet.

Det er ikkje etablert verken naust eller tilhøyrande felles flytebrygge i det aktuelle området. Søknaden om brygge/kai vil sikra eigar tilkomst til sjø i påvente av at naustområdet vert bygd ut og felles flytebrygge vert etablert. Isolert sett vurderer kommunen at ei flytebrygge slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet verken på land eller i sjø vesentleg til side. Tiltaket er av moderat storleik, vil gje små inngrep i terreng, og vil kunne vurderast som mellombels då tiltakshavar er villig til å fjerna brygga/kaien når naustområdet vert realisert.

Kommunen meiner likevel at ei godkjenning av tiltaket slik det er søkt om vil kunne medføra ulemper i forhold til den presedens eit positivt vedtak om dispensasjon vil gje. Det er fleire naustområde i planen og kommunen ser det som uheldig å opna for etablering av kai og brygger som ikkje er i samsvar med plan verken for arealføremålet på land eller i sjø. Flytebrygger skal skje ved etablering av fellesanlegg. Kommunen meiner at den ulempe eit vedtak om dispensasjon vil gje er klart større enn den fordel det vil vera for tiltakshavar å få etablert brygge/kai slik det er søkt om.

Vi vil her nemna at kommunen vil kunne vera positiv til etablering av del av felles flytebrygge slik det går fram av planen for å sikra tilkomst til sjø for søkjar.

Vilkåra for å gje dispensasjon for etablering av brygge/kai på gbnr 58/137 er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om løyve til å etablere anlegget etter plan- og bygningslova kap. 20 avslått.

Når søknaden om dispensasjon vert avslått vert det også søknaden om løyve til å etablere anlegget etter plan- og bygningslova kap. 20 avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Det aktuelle sjøområdet er del av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområdet. Kommunen har i vurderinga av søknaden ikkje vurdert om tiltaket vil få konsekvensar for i forhold til verneplanen. Dette er heller ikkje vurdert i uttalen frå fylkesmannen då dei har gitt uttale før verneplanen vart godkjend. Vurdering av dette vil måtte gjerast i ei eventuell klagebehandling.

Vidare saksgang

Dersom tiltakshavar vil klaga på vedtaket må det sendast inn ny dokumentasjon der det er samsvar mellom situasjonsplan og teikningar. Det må også hentast inn nytt og oppdatert situasjonskart frå Alver kommune.

Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- 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.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/7668

Med vennleg helsing

Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Jarle Hundven
Jarle Hundven

Holtavegen 24 A 5239
Holtavegen 24 A 5239

RÅDAL
RÅDAL