



Ole Henrik Nord
Ospeholtet 27 A
5724 STANGHELLE

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/16290 - 21/1142

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
07.01.2021

Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 350/3 forlenging av bryggje Øpso

Administrativt vedtak. **Saknr:** 028/21
Tiltakshavar: Per Helge Nord
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommunedelplanen for Meland for forlenging av brygge/kai på gbnr 350/3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for forlenging av brygge på gbnr 350/3. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot sjøen og frå planføremål i sjøen med tilhøyrande strandsone – bruk og vern av sjøen i KDP for Meland for utviding av eksisterande bryggje/kai med 5 meter.

Brygga har ein storleik på 1,0 x 5,0 meter.

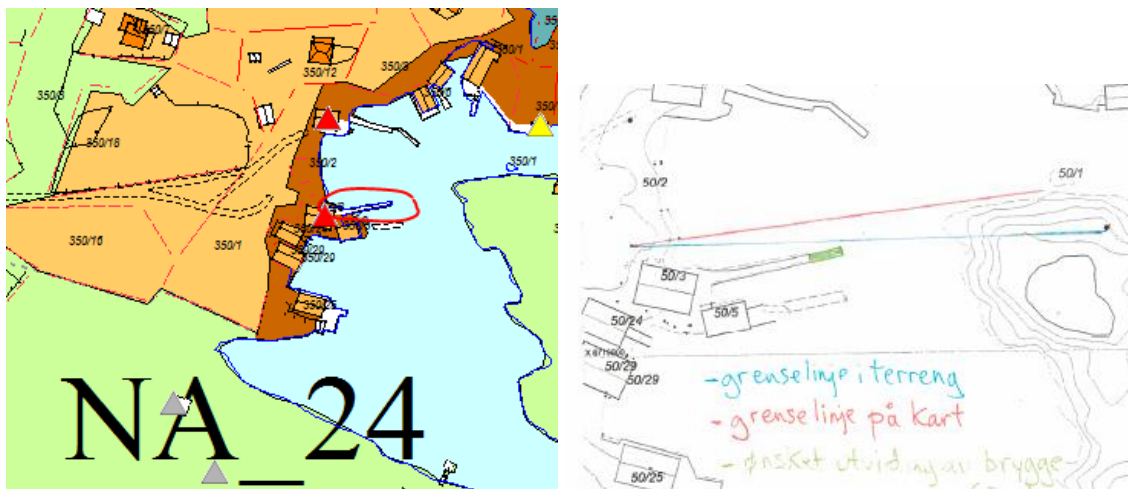
Det vert elles vist til søknad mottatt 28.09.2020 og tilleggsdokumentasjon mottatt 15.10.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.10.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring - 4 veker.

Planstatus

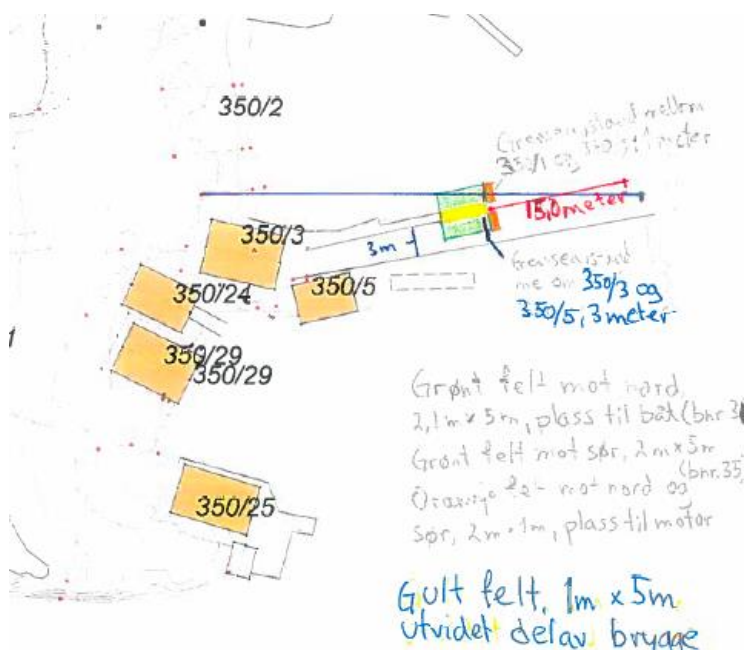
Eigedomene ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som naustføremål NA_24 Ypsøy.



Arealstatus for sjøområdet går fram av kommunedelplanen der området er 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 1.6.7 i kommunedelplanen går det fram at byggegrensa mot sjø går i føremålsgrrensa for naust.

Kart og teikningar

Situasjonsplan:



Beskrivelse av tiltaket:

Vi ønsker med dette å utvide bryggen med 5x1 meter (5m²), for en konkret og funksjonell båtplass for våre fritidseiendommer. Dette er i henhold til avtale, i vedlagte skjøte (Vedlegg 7,8,9,10) og samtykkeerklæring (Vedlegg 6)

Forlengelsen av trebryggen er planlagt å bygges med samme høyde, bredde og materialer som eksisterende brygge, med en trapp ytterst (som i dag), ned i sjøen.

Forklaring av tegninger på kart (Vedlegg 1):

- Gul sone: Selve utvidelsen, på 5x1 meter.
- Grønne og oransje soner sør og nord for bryggen: Avtaler om størrelse på båter som kan legges til på bryggen.

Billete:



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen og frå planføremål i sjøen med tilhøyrande strandsone – bruk og vern av sjøen i KDP for Meland i kommunedelplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelse for søknad

I 2011 tok Vagleik Ypsøy over bruk 350/3 på Øpso. Han hadde til da eid gården sammen med brødrene Ole Henrik Nord og Per Helge Nord. Ole Henrik Nord tok over «gamlehuset», 350/35, og Per Helge Nord bygde hytte på Øpso, 350/36. Våre fritidseiendommer ligger ca. 100 meter i luftlinje fra brygge og næst.

Ved sjøen deler vi 3 brødre trekaien ytterst i Øpsevågen. Lengden på kaien, 16 meter, har imidlertid begrensninger i forhold til å ha en egen båtplass. Når alle tre bruker kaien må vi ha to båter liggende utenpå hverandre. Terrenget fra Notneset er dessuten kupert og smalt. Noe som blant annet gjør det vanskelig å transportere varer opp til fritidseiendommene.

Båtplassen på Notneset er ikke knyttet opp til fritidseiendommene våre.

På bryggen, inni vågen, har vi i dag båtfesterett og bruksrett til næstet som hører til. I tillegg til grunneier Vagleik Ypsøy er det også to andre hytteeiere som har båtfesterett til denne bryggen. Innerst ved bryggen (steinbryggen) kan det være vanskelig å legge til båt plass på grunn av lav fjære.

Argumenter for å utvide bryggen:

Tiltaket ligger i uregulert område, men avsett til byggeområde for næst NA_24 og anses som i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, Jmfr. Larissa Dahl, Alver kommune.

Da Øpso er en øy er vi avhengig av båt for å komme ut til fritidseiendommen. Vi har fritidsbåt liggende i marinaen på Io. Både jeg og Ole Henrik, med familier, reiser til Øpso gjennom hele året. Båtplass på bryggen vil gjøre tilkomsten, med folk og bagasje, til Øpso og videre opp til hytten kortere og lettere.

Lav fjære kan skape vansker for tilkomsten med båt, også ytterst på eksisterende brygge. På våren kan det være helt tørt rundt bryggen. En utviding av bryggen vil derfor gjøre tilkomsten lettere på fjæra sjø (Vedlegg bilder 14,15,16).

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Vestland og vestland fylkeskommune.

Fylkesmannen i Vestland har gitt uttale i brev datert 10.11.2020. Fylkesmannen skriv:

Sjølø om det i denne saka dreier seg om ei brygge og ikkje ei flytebrygge, meiner Fylkesmannen at det konkret er tatt stilling til kor ein skal ha bryggjer i dette området og at meir bygging i omsøkt området er uheldig. Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Det er opplyst at den eksisterande kaien er 16 meter lang. Etter det vi kan forstå har ein då ikkje rekna med området på sida av naustet som også ser ut til å vere opparbeida med kai/platting. Ein utviding av kaien vil føre til ein over 20 meter lang kai ut i ei smal våg, som ifølge konsekvensutgreiinga har «*særegne naustmiljøet og natur og grunnforhold*».

Det omsøkte området har strandsoneverdiar i form av natur og kulturmiljø. Heile Øpso ligg også i eit område som er kartlagt som eit svært viktig friluftlivområde i naturbase.no. Kommunen bør vere varsam med å gje dispensasjon for utviding av brygger i dette området.

Fylkesmannen er også uroa for uheldige presedensverknader ved ei dispensasjon i denne saka. Etter det vi kan sjå er grunnforholda i sjøen slik at grunnjevninga for utviding av brygger i dette området truleg vil vere veldig like i andre sakar. Ein dispensasjon i denne saka kan difor føre til at det vert vanskeleg for kommunen å avslå liknande søknader i dette området.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon for utviding av brygge i denne saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre merknader frå nabo på gbnr 350/2 og gbnr 350/5.

Søklar kjem med følgjande kommentarar til merknader:

Merknader fra naboer:

- Vi hadde i utgangspunkt ønske om å forlenge bryggen med 6 meter. Etter innspill fra Jorunn Øpsen, eier av bruk 350/2, korrigererte vi den ned til 5 meter.
- Olav Arne Vikingsen (står ikke på nabolisten) disponerer i dag plassen ytterst på bryggen mot sør mot bruk 350/5. Han har ingen merknader til selve utvidingen, så lenge det ikke skaper vansker for tilkomsten for sin båt. Dette er noe vi må ta hensyn til og samarbeide om. (**Vedlegg 11**).
- Eier av bruk 350/5, Astrid og Jarle Veland ønsker ikke at vi utvider bryggen (**Vedlegg 12 og 13**).

Kommentarer til merknader fra Astrid og Jarle Veland:

Bryggen vi ønsker å forlenge er den eneste plassen på Øpso vi har muligheten til å søke om egen båt plass, for våre fritidseiendommer. Da vi allerede har båt festerett i bryggen er det ikke snakk om flere båt plasser, men konkrete og funksjonelle båt plasser til bruk 35 og 36. Vi mener at tiltaket sin størrelse ikke vil svekke den generelle bruken av Øpsevågen. Tvert imot kan den bidra til lettere tilkomst og bruk, på fjæra sjø, for både båter og ulike sjø- og badeaktiviteter.

Utvidelse av bryggen vil som i dag være 3 meter fra grensen til gnr/bnr. 350/5. Bredden i passasjen utenfor bryggen vil være på flere meter. På grunn av lav vannstand på fjæra sjø må en motorbåt passere flere meter utenfor eksisterende brygge.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.05.20, mottatt 15.10.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 1 meter. Det ligg føre samtykke frå eigar av gbnr 350/1, datert 06.06.20, på plassering av tiltaka 1 m frå felles grense. Det ligg føre samtykke frå grunneigar av gbnr 350/3, datert 06.06.20, på plassering av bryggje på hans grunn.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Det er opplyst at eigedomen har tilkomst via privat veg. Vegrett er tinglyst. Vi legg til grunn at parkering skjer på parkeringsplass for eigar sin fritidseigedom på gbnr 350/35 og 350/36 som ligg i nærleiken.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar 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 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør 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 medføre.

Arealet i sjø er omfatta av kommunedelplanen til 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 tillatast, jf. føresegn 3.3.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn,

her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Omsøkte tiltak gjeld forlenging av kai/brygge på uregulert nausteområde NA_24 Ypsøy. Av kommunedelplanen si føresegn i pkt.1.6.8 går det fram at det kan førast opp naust i områda for naust/båtopplag og at plassering av brygger skal skje i fellesanlegg på inntil 15 m² .

Isolert sett ser ikkje kommune at tiltaket er i konflikt med planføremål - byggjeområde for naust i denne saka, men tiltaket kjem i konflikt med byggjegrense mot sjøen.

I føresegn pkt.1.6.7 til KDP Meland står det at for Ypsøy byggjegrense mot sjø går i arealføremålet for areal for naust. Det er tidlegare etablert både naust og brygge i det aktuelle området. Søknaden om forlenging av brygge/kai vil sikra eigar betre tilkomst til sjø.

Kommunen vurderer i dette tilfelle at ei utviding av brygge med 5 meter slik det er søkt om vil setja omsynet både på land eller i sjø vesentleg til side. Tiltaket får storleik på over 20 meter ut i ein smal våg, vil gje inngrep i terreng, og vil hindre tilflot til naboeigedomar.

Kommunen meiner 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 forlenging av kai og brygger som ikkje er i samsvar med plan verken for byggjegrense mot sjø eller arealføremålet i sjø. Oppføring av brygger skal skje ved etablering av fellesanlegg eller i samsvar med reguleringsplanar. Kommunen meiner at den ulempe eit vedtak om dispensasjon vil gje er klart større enn den fordel det vil vera for tiltakshavar å få forlenge brygge/kai slik det er søkt om.

Vidare har fylkesmannen kome med negativ uttale og kommunen er samd med fylkesmannen i at:

«heile Ypsøy området har strandsoneverdiar i form av natur og kulturmiljø. Heile område er kartlagt som eit svært viktig friluftsområde i naturbase.no. kommune bør vere varsam med å gje dispensasjon for utviding av brygger i dette området.

Fylkesmannen er også uroa for uheldige presedensverknader ved ei dispensasjon i denne saka.»

Vi viser til at Alver 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.

Vilkåra for å gje dispensasjon for forlenging av brygge/kai på gbnr 350/3 er ikkje oppfylt.

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

- 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.
- 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.: 20/16290

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå bygging i strandsone - gbnr 350/3 Øpso

Situasjonskart

Bilder brygge

Øpso - kart(501396)

Kopi til:

Astrid Margot Veland	Folldalsheia 52 B	5239	RÅDAL
Jarle Bernt Veland	Søre Nyhaugåsen 25	5230	PARADIS
Jorunn Berland Øpsen	President Christies Ve 21	5151	STRAUMSGREND

Mottakarar:

Ole Henrik Nord	Ospeholtet 27 A	5724	STANGHELLE
Per Helge Nord	Monrad Mjeldes vei 42	5161	LAKSEVÅG