



Alutec AS  
Industrivegen 43  
5210 OS

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 21/2178 - 21/41488

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

Dato:  
16.06.2021

## Avslag på søknad om flytebrygge med utriggare - gbnr 102/6 Vabø

**Administrativt vedtak.**      **Saknr:** 684/21  
**Tiltakshavar:**              Per Harald Hauge  
**Ansvarleg søkjar:**         Alutec AS  
**Søknadstype:**                Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett med dispensasjon

### VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå forbod mot bygging i 100-meters belte langs sjøen, frå planføremål LNF-område på land frå planføremål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone for oppføring av flytebrygge med utriggare på gbnr 102/6 Vabø.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert det ikkje gjeve rammeløyve til tiltak for oppføring av flytebrygge med utriggare.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av flytebrygge på 2x7 meter med landgang på ca.6 meter med utriggare på gbnr 102/6. Tiltakshavar eigar gbnr 102/77 med påståande hytte. Mens byggeplass ligg på anna manns grunn gbnr 102/6. Grunneigare har gjeve samtykke den 28.04.21 utan fysisk signatur som vedlegg til e-post. Samtykkje skal signerast av eigare av gbnr 102/6 ved eventuelt klage på vedtaket før eventuelt igangsettingsløyve kunne godkjennast.

Tiltaket er omsøkt som erstatning av eksisterende flytebrygge. Det ligg ikkje godkjenning av eksisterende flytebrygge i kommunalt arkiv.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå forbod mot bygging i 100-meters belte langs sjøen, frå planføremål LNF-område på land frå planføremål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Det vert elles vist til søknad motteken 05.03.21 og supplert 07.05.21.

Søknaden vart sendt inn som søknad om eitt-trinns tiltak, men vart endra til rammesøknad pga. manglande opplysningar, m.a. endeleg godkjenning frå Bergen hamn.

### Sakshandsamingsfrist

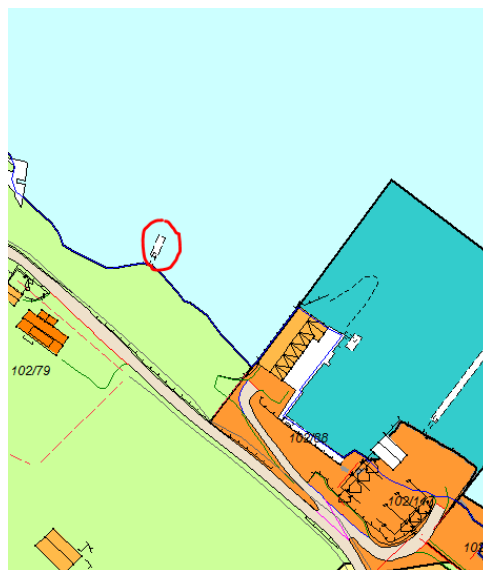
Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde manglande dokumentasjon i brev av 08.04.21.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 07.05.21.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås er definert som LNF-føremål på land og planføremål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjøen.



### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå forbod mot bygging i 100-meters belte langs sjøen, frå planføremål LNF-område på land og frå planføremål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

### **Det søkes om dispensasjon fra følgende regel/bestemmelse:**

Plankravet i loven kapittel 12. Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag § 1 8.  
Kommuneplanens arealdel:  
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.  
LNF område på land.

### **Særlige grunner for dispensasjon:**

1. Flytebrygge vil gi bedre tilkomst til sjø for brukere av bryggen.
2. Flytebrygge gir trygg og sikker tilkomst til sjø fra egen eiendom.
3. Omsøkt flytebrygge kommer ikke i konflikt med eksisterende brygger/båtfester, og vil heller ikke være til hinder for øvrig båttrafikk i området.
4. Bryggen skal ligge i et etablert område som har flytebrygger og vil således ikke privatisere området vesentlig større grad.
5. Tiltaket er reversibelt, og det vil ikke bli gjort inngrep i naturen.
6. Tiltaket erstatter eksisterende flytebrygge.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn uttale frå Statsforvaltaren i Vestland datert 04.05.21:

#### **Statsforvaltaren si vurdering**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål 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.

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. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Tidlegare Lindås kommune ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

*«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»*

Vabø er prega av mange spreidde tiltak og mykje privatisert strandsone, og vi meiner difor kommunen må vere varsam med å tillate meir bygging i strandsona her. I området er det også satt av areal for småbåtanlegg og småbåthamn i kommuneplanen. Vi meiner det skal svært mykje til å gje dispensasjon for flytebrygge i LNF-formål når det er sett av areal for småbåthamn/anlegg i nærleiken.

I denne saka er det snakk om å erstatte ein flytebrygge med ein større ein, med utriggarar. Det kjem ikkje fram av sakspapira kva løyve som ev. er gitt til eksisterande flytebrygge. Vi ber kommunen klargjere dette. Vi minner om at dispensasjonen sin verknad skal vurderast utifrå kva som er juridisk bindande arealstatus i området.

Kommunen må vurdere om vilkåra i pbl. § 19-2 er oppfylt. Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det ligg føre uttale frå landbruksavdelinga datert 28.04.21:

Landbruksavdelinga har vurdert saka, og tiltaket er så langt me kjenner til ikkje i konflikt med verken natur eller landbruksinteresser.

Bergen hamn har gitt førehandsuttale til tiltaket den 02.06.21:

Iht. havne- og farvannsloven (hfl.) av 21.06.2019 § 14 fjerde ledd kan det ikke gis tillatelse til tiltak i strid med vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven uten etter dispensasjon fra vedkommende plan- og bygningsmyndighet. Det er i utgangspunktet utenfor Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS (BF IKS) sin myndighet å vurdere om omsøkte tiltak er i samsvar med plan.

Vi gjør derfor oppmerksom på at du selv må innhente en bekreftelse fra Alver kommune på at tiltaket ikke strider mot plan for området. Vi må avvente vår behandling av søknaden inntil en slik bekreftelse er mottatt hertil. Dersom tiltaket er i samsvar med plan er det tilstrekkelig at du innhenter en slik bekreftelse fra Alver kommune per e-post. Alternativt må du søke om dispensasjon.

Vi gir imidlertid en forhåndsuttale i saken.

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken.

## **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 102/6 ved brev av 12.02.21:

Merknad til nabovarselet:

Vi godkjenner tiltaket, under forutsetning av at vi får en skriftlig bekreftelse på at ny brygge og utligger ikke legges så langt syd at det vil stenge eller gjøre tilkomst til område lenger syd vanskelig. Forankring av ny landgang må ikke flyttes lenger syd enn eksisterende forankring.

Vabø 12. februar 2021  
May Britt og Atle Rune Sæle

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 02.03.21. Ansvarleg søkjar opplyser at:

### **Nabomerknader.**

Det er innkommet 1 merknad til omsøkte tiltak.

Merknad går i hovedsak på at tilkomst til området i syd ikke blir stengt eller vanskeliggjort samt plassering av landgang.

Tilkomsten vil ikke bli vanskeliggjort og landgang er planlagt montert på samme sted om den gjør i dag.

### **Vurdering av nabomerknaden:**

Kommune vurderte at det er ingen konflikt i plassering av tiltaket for naboeiendommen sidan det ligg føre avtale med eigar av gbnr 102/6 som kom med merknaden i saka.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.01.21.

På situasjonsplanen er tiltaket vist plassert på anna manns grunn i sin heilheit. Eigar av gnr. 102/6 har i dokument datert 28.04.21 samtykka til at tiltaket kan plasserast på hans grunn. Administrasjon krev at samtykkje skal signerast av eigaren av gbnr 102/6 ved eventuelt klage på vedtaket før eventuelt igangsetjingsløyve kunne godkjennast.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan når det gjeld byggegrense mot sjøen. Det er søkt om dispensasjon frå 100-meters byggjeforbod langs sjøen.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Søkjtar opplesar om 2 eksisterande oppstillingsplassar for 2 bilar på hytteeiendommen gbnr 102/77 i nærleiken av flytebrygge ca. 130 meter unna.

### **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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknader til tiltaket.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjtar 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.

### **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

### **VURDERING:**

## **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan 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 for å kunne 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 omsyna 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 dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

## **Byggjeforbod i strandsona**

Byggjeforbodet i strandsona er vedteke av lovgivar ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

*«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og meir langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygginger her, spesielt i område med stor utbyggingspress».*

I tillegg ligg Lindås i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak strandsona vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

## **LNF og Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsona**

Kommunedelplanen for Lindås opnar ikkje opp for etablering av flytebyggjer verken i område avsett til LNF eller område avsett til bruk og vern av sjø og vassdraget med tilhøyrande strandsona. Omsøkt flytebyggje med utriggare og landgang vil derfor

vera i strid med arealføremålet både på land og i sjø. Flytebyggjer kan berre etablerast i område som er avsett til småbåthamn.

Omsyna bak LNFR-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under føremålet. Etter uttale frå landbruksavdelinga kan ikkje administrasjonen sjå at den delen av eigedomen kor flytebyggje skal oppførast er eigna for landbruksproduksjon. Det er ikkje gjort utgreiing for natur – og friluftslivets interesser.

Arealet i sjø er omfatta av kommunedelplanen til Lindås og er satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag er sett for å sikre areal til natur, ferdsel, fiske og friluft. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillatast, føresegn 3.5.1.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremålet vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for etablering av flytebyggje med utriggare og landgang slik det er søkt om. Kommunen har hatt ei restriktiv haldning til etablering av flytebyggjer i andre område enn dei som er avsett til småbåthamn i planen. På denne måten får ein ei styrt tilrettelegging av flytebyggjer som er avklart gjennom planprosessen og der ein har lagt til rette for felles løysingar.

Det er mange som ønskjer å etablere flytebyggje på eigen grunn. Det er administrasjonen si vurdering at eit vedtak om dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre liknande saker, og på den måten undergrava planen slik at ein får ei uheldig og ikkje ønskjeleg utvikling på sikt.

Administrasjonen meiner at det er meget stor byggepress for flytebyggjer i dette konkrete område og slik anlegg må tillatast etter vedtatt reguleringsplan ikkje i form av tilfeldige dispensasjonar. Det er opning for slike tiltak (kai, flytebyggje) i sjøområde avsett til småbåthamn i kommunedelplanen, jf.pkt.3.5.9. Men det omsøkte område er avsett til arealføremålet i sjø- «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner».

Statsforvaltaren skrivar i uttale av 04.05.21:

Vabø er prega av mange spreidde tiltak og mykje privatisert strandsoner, og vi meiner difor kommunen må vere varsam med å tillate meir bygging i strandsona her. I området er det også satt av areal for småbåtanlegg og småbåthamn i kommuneplanen. Vi meiner det skal svært mykje til å gje dispensasjon for flytebyggje i LNF-formål når det er sett av areal for småbåthamn/anlegg i nærleiken.

Administrasjonen er samd med statsforvaltaren i at Vabø er prega av mykje privatisert strandsoner og vi må vere varsam å tillate fleire tiltak utan plan i område som grenser mot småbåthamn-område i kommunedelplanen. Det er ikkje teke stode til friluftslivets interesser i sjøen i søknaden og det må gjerast i reguleringsprosessen.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av flytebyggje med

utriggare og landgang i denne saka vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilseie at det skal gis unntak frå planføresegn her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker. Kommunedelplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til eigne behov og ikkje av omsyn til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søker sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

Søklar skrivar at flytebyggje ligg i område med fleire bryggjer, skal erstatte eldre flytebyggje og skal ikkje ha privatiserande verknad på strandsone.

Administrasjonen viser til at det ligg regulert område i vest, kor det er teke stode til oppføring av bryggjer gjennom reguleringsplanen for Vabø Disp.plan del av gnr 102 bnr. 6 nr.1263-07011971. Frå austsida er område avsatt til småbåthamn i kommunedelplan for Lindås og det er tillatt med oppføring av bryggjer i dette område utan dispensasjon.

Tiltaket er omsøkt som erstatning av eksisterande flytebyggje. Det ligg ikkje godkjenning av eksisterande flytebyggje i kommunalt arkiv. Administrasjonen ber at det skal liggje kopi av godkjenning av tidlegare oppført byggje eller utgreiing om dette ved innsending av eventuell klage på vedtaket.

### **Konklusjon**

Administrasjonen viser til at rammar i omsøkte prosjektet - oppføring av flytebyggja med utriggare og landgang til eksisterande hytte på gbnr 102/77 er i ikkje samsvar med kommunedelplanen si grunnlaget og krev dispensasjon.

Reguleringsplan er eit naudsynt verktøy som skal hjelpe å kontrollere byggepress i det aktuelle strandsona. Så trong for reguleringsplan er stor og det er fleire eigare som har felles interesser og kan samarbeide om utarbeiding av reguleringsplan for småbåthamn/småbåtanlegg.

Når omsynet bak arealføremålet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppføring av tiltak avslått.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**



Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### 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. Førretak 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.: 21/2178

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Per Harald Hauge

Nipedalen 28 5164

LAKSEVÅG

**Mottakarar:**

Alutec AS

Industrivegen 5210  
43

OS