



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Ing Taule AS
Radøyvegen 1400
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2216 - 21/42551

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
knut.bjornevoll@alver.kommune.no

Dato:
28.06.2021

Dispensasjon og løyve til rehabilitering av naust og endring av kai -
gbnr 60/7 Langenes

Administrativt vedtak: **Saknr: 701/21**
Tiltakshavar: Thor Dagfinn Iden
Ansvarleg søkjar: Ing Taule AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Alver kommune godkjenner dispensasjon frå LNF-føremålet og bruk og vern av sjø i kommunedelplanen, og frå forbod mot tiltak i strandsona for rehabilitering av naust og endring av kai.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland, Bergen og omland farvannsforvaltning IKS og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn rehabilitering av naust i samsvar med søknad.

- **Tiltakshavar Gudrid Andersen og Thor Dagfinn Iden vert godkjent som sjølvbygger for rehabilitering av naust, jf SAK § 6-8.**

- Søknad om endring av kai kan ikkje godkjennast før Bergen og omland farvannsforvaltning IKS har gitt løyve.

Bortfall av løyve

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

Saka gjeld

søknad om rehabilitering av naust med endring av fasadar: Nytt vindauge i nordvest-gavlen, dobbel fløydør på langsida og endring frå dobbel til enkel dør på søraust-gavlen. Kaien skal også rehabiliterast og utvidast.

Ny søknad omfattar:

Rehabilitering/ vedlikehald og endring av fasade på naust samt sikring av kai og mindre utviding av bryggje. Form og høgde på naustet vert ikkje endra.

Dette innebær skifte av kledning og deler av ramme og råteskadde bærekonstruksjoner. Endra plassering av dører og montering av vindauge i nordvest. Sikring av kai for utgliding samt renske bort stein frå det opprinnelege båtopptrekket i søndre ende og utvide bryggja over dette området. Rehabiliter eksisterande bryggje ved å skifte ut råteskadde pilarer, bæring og golv. Utvide bryggje ved å «kle inn» eksisterande trapp i nordvestre enden. Montere leider for tilkomst frå sjø på bryggeanten.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Eigedommen har status LNF-spreidd fritidsbustad:

Planstatus Eigedommen er avsett til LNF-spreidd fritidsbustad (LSF) i «Kommuneplan for Lindås 2019 – 2031». Eigedommen er også omfatta av omsynssone H570 omsyn kulturmiljø og kulturminne som ein del av Den indre farleia.

Det står i føresegnene til gjeldande kommunedelplan under punkt «2.6.3 Omsyn til havnivåstigning og stormflo» står det at bygning som ikkje er sikra mot flo skal som hovudregel plasserast 2,5 meter over 0-vasstand. Basert på tilgjengeleg kartinformasjon ligg eksisterande naust på 1 moh. Jf. krava i TEK17 § 7-2 tredje ledd.

3.4.7. EIGEDOM MED STATUS SOM LNF-SPREIDD (PBL. §§ 11-7 NR. 5 OG 11-11)

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet, har dei eksisterande bygde eigedommane med bustad og fritidsbustad som lista opp i vedlegg A og vedlegg B status som LNF-spreidd bustad og fritidsbustad.

I desse områda kan følgjande tiltak tillatast, etter søknad, i samsvar med eksisterande lovleg bruk som ikkje førar til nye bueiningar:

- Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j
- Tilbygg og påbygg med samla bruksareal (BRA) inntil 50 m²
- Tiltak som inngår i pbl §§ 20-4 a, b, c, e og 20-5

Utbygging kan skje innanfor rammene i føresegn 3.4.3 bokstav c og 3.4.4. bokstav c.

Det kan gjevast løyve til tiltak som ikkje har negativ verknad for dyrka mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av super bonitet. Tiltaket må ikkje føre til vesentleg auke for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for bygde og naturgitte omgjevnader, allmenn ferdsel, freda kulturminne eller kulturminne av nasjonal interesse, verdifull vegetasjon eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.

Opplista eigedommar som ligg innanfor 100 meters beltet langs sjø er omfatta av byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8. Oppføring av tiltak vil krevje dispensasjon frå byggeforbodet.

Søknad om tiltak skal sendast til kulturminnemynde for uttale for vurdering av kulturminneinteresser jf. kulturminnelova §§ 3, 8 og 9

Ved handsaming av søknad kan det til dømes bli sett vilkår om at eigedomen skal ha tilkomst, parkering, uteopphaldsareal, vatn og avlaup i samsvar med gjeldande krav.

Saksbehandlingsfrist

Søknaden var komplett då han var mottatt 08.03.2021. Frist for saksbehandling er 12 veker frå denne dato, pluss den tida saka her vore på høyring.

Dispensasjon

For gjennomføring av omsøkte tiltak er det naudsynt med dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø. Tiltaket må også vurderast i høve til omsynssone H570 som omfattar Den indre farleia.

Utviding av kai må ha dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø og løyve etter lov om havner og farvann.

Utdrag frå dispensasjonssøknaden:

Forhold tiltakshavar meiner må tilleggjast vekt i vurdering av tiltaket:

Tiltaket er ikkje synleg frå skipsleia.

Tiltaket ligg tett ved campingsplass på «Kaldneset» der det er plassert campingvogner og spikertelt. Dette «forureiner» svært mykje meir visuelt enn omsøkt tiltak som vil framstå som ei «naturleg» bryggje med naust.

Tiltaket ligg også svært nært eit hyttefelt på «Buskeneset», eller «Klubbane» og «Stølane». Dette feltet er eksponert langs leia og ligg om lag 350 meter sørvest for naustet. Sjå vedlagt kartutsnitt.

Slik vi ser det vil tiltaket ikkje være til ulempe for naboar eller omgjevnader / miljø eller redusere den visuelle verdien av «Den indre farleia.».

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Bergen og omland farvannsforvaltning IKS og Vestland fylkeskommune.

Det er berre **Bergen og omland farvannsforvaltning IKS** som har komme med uttale. Og den er positiv:

Vurdering av omsøkt tiltak

Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til rehabilitering og utvidelse av kai. 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 søknadspliktig 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 mottatt

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

Naust og kai blir utsette for stormflo, som så mange andre kaiar og naust, og eigarane innrettar seg etter dette.

Tekniske krav til byggverk

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg, og endring prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylla dei.

Rettleiinga til TEK 17 tek for seg diverse tekniske krav som ikkje let seg gjennomføra av praktiske og økonomiske årsaker, og som det kan gjerast unntak frå. Rettleiinga slår likevel fast at for tilbygg skal sjølvne bygningskroppen og konstruksjonane oppfylla krava.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylla krava i TEK 10.

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i § 7-2 tredje ledd.

Det vi søker om her er eit naust som er i sikkerhetsklasse F1. Dette omfattar byggverk med lite person opphald med risiko for små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Naustet vil også definerast som byggverk som i kraft av sin funksjon er plassert i flomutsette områder til liks med kaier, bruer, pumpehus og lignende. Desse vert konstruert og oppført slik at dei er i stand til å tole belastningar av ein flom/ stormflo. Sjå veiledning til TEK 17 vedlagt. Ifølgje Kartverket sine projeksjoner for endring i havnivå frå 2015 er framskriving av havnivå til perioden 2081 til 2100 være 50 cm med eit intervall på 20-70 cm for Bergen. Dette etter RCP2.8 som er den strengaste tolkninga. Sjå vedlagt rapport. Slik vi ser det vil både naust og kai/ brygge mest sannsynlig kreve oppgradering og vedlikehald når vi skriv 2080. Ein vil då ha fasit med omsyn til havnivå og kan då søkje om nødvendig endring av plassering og høgde.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan. Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 innafor 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 dispensasjonen kan medføre.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsyna bak Bruk og vern av sjø er å avgrensa aktivitetar og tiltak som kan forstyrre eller hindra ferdsel og friluftsliv og fiske.

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 friluftsinnteresser, 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.

Tiltaket vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på arealbruk eller omgjevnader, heller ikkje omsynssone H570 som omfattar Den indre farleia.. Tiltaket er ei relativt små byggetiltak på og i tilknytning til eigedom som er bygd med fritidsbustad og vil såleis ikkje endra bruken av arealet. Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremål i plan og bak strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av godkjent dispensasjon.

Fordelar:

- Tiltaket har liten påverknad på naboeigedommar og naturmiljøet
- Tiltaket føre til ei estetisk forbetring
- Endringane er minimale

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med arealføremålet i plan
- Tiltaket er i strid med byggjeforbodet i strandsona
- Dispensasjonar kan skapa presedens

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at tiltaket er ei lita endring av fasadane på naust og beskjeden utviding av kai, som ikkje vil føra til auka privatisering av strandsona eller forringing av landskapet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremåla og byggjeforbodet i strandsona er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggt teknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn.

Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn. Tiltakshavar har erklært ansvar for UTF for rehabilitering av naust. Vi tolkar dette som ein søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for behandling av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved behandling av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved behandling av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er behandla 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til **saknr.: 21/2216**

Tilleggsinformasjon eller spørsmål til saka skal sendast til post@alver.kommune.no med referanse til sak 21/2216 . Du får snart ein ny saksbehandlar.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan

Teikning

Kart

Bilde eksisterende naust og brygge

Dispensasjonssøknad

Diverse vedlegg. Byggteknisk forskrift

Dispensasjon og løyve til rehabilitering av naust og endring av kai - gbnr 607 Langenes

Kopi til:

Ing Taule AS	Radøyvegen 1400	5936	MANGER
Thor Dagfinn Iden	Sølvberget 40	5038	BERGEN

Mottakrar:

Ing Taule AS	Radøyvegen 1400	5936	MANGER
Thor Dagfinn Iden	Sølvberget 40	5038	BERGEN