



Morten Andre Mjanger
Kjennadalstoppen 1
5225 NESTTUN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2729 - 21/61809

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
01.10.2021

Løyve til oppføring av naust - gbnr 58/129 Lygre indre

Administrativt vedtak: Saknr:

Heimelshavar: Morten Andre Mjanger
Søkjar: Morten Andre Mjanger
Søknadstype: Søknad om tiltak utan ansvarsrett.
Søknad om dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, jf. §§, 20-2 og 20-4, vert det gjeve løyve til etablering av naust på følgende vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 10.02.2021, jf. pbl. § 29-4.

Men heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på dispensasjon for kai og flytebyggje.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse og føremål bruk og vern i sjø i kommuneplan for tidlegare Lindås kommune for oppføring av naust, kai og flytebyggje.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.03.2021 og supplert 26.04.2021.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Buskeneset plan-id 1263-07021985 er definert som naustføremål.

Plassering

Naust er plassert i kart datert 10.02.2021. Plassering er i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Buskeneset, der arealet er sett av til naustføremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå bruk og vern av sjø og byggjegrense mot sjø for tiltakene kai og flytebyggje.

Naust:

Når det gjeld byggjegrense mot sjø syner vi til føresegn 4.5.1 i kommuneplan for tidlegare Lindås kommune.

Denne syner både til ei regulert byggjegrense i plankartet og tabell der det går fram at byggjegrense innafor det regulerte feltet skal gå i føremålsgrensa for Buskeneset.

Statsforvaltaren syner i sin uttale til dette føresegnet og vurderer dette som ugyldig på dette punktet for reguleringsplana for Buskeneset, og at det difor må vere 100 metersgrensa i plan- og bygningslova som må forvaltast her.

Vi kan ikkje sjå at § 1-8 i plan- og bygningslova kan nyttast for det regulerte feltet då det er tydelig vurdert at reguleringsplana no skulle forvaltast etter ei regulert byggjegrense.

Innafor Buskeneset vil det difor vere to byggjegranser som gjeld. Ei som følg føremålsgrensa og vert særskilt aktuelt for naustområda og ei meir generell som ligg i plankartet.

Søknad som gjeld for naust vil difor vere i samsvar med byggjegrense mot sjø og føremål naust, og det er ikkje naudsynt med dispensasjon for dette tiltaket.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 10.06.2021:

«Planstatus

Planstatus i området er motstridane. 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. 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 i kommuneplanen som seier at i dette området går byggegrensa i

føremålsgrrensa for hyttar og naust. Vi gjer først og fremst merksam på at motstrid som dette kan føre til at ein må sjå desse punkta i planane som ugyldige. Derfor bør ny byggegrense i tilfelle med slik motsetnad som her, fastsetjast igjennom endring av reguleringsplan eller kommuneplanen. Som alternativ når planen angir to forskjellige byggegrensar, vil vi i utgangspunktet vurdere at den strengaste bør gjelde, eventuelt at 100 meter gjeld. Anna vil ikkje vere i samsvar med omsyna bak pbl. § 1-8. Uansett kva byggegrense ein legg til grunn her vil kai, flytebrygge og slipp vere i strid meddenne. Vi vurderer at desse tiltaka også vil vere i strid med naustformålet på land. I føresegnene til reguleringsplanen står det at det berre kan oppførast naust i desse områda. Det er også sett krav om situasjonsplan som viser samla utnytting og detaljløysing for kvart naustområde.

I sjø er det formål bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplanen som er gjeldande formål. Heile arealet ligg innafør omsynssone for den indre farleia og sjøarealet er del av marin verneområde for Lurefjorden og Lindåsosane.

Statsforvaltaren si vurdering av tiltaka og strandsona Kai, flytebrygge og slipp er skildra i liten grad. Det er lagt ved eit situasjonskart der tiltaka er teikna inn, men tiltaka er ikkje målsett. Der er heller ikkje skildra korleis tiltak skal byggast.

Den aktuelle strandsona er planert og har små strandsoneverdiar på land bortsett frå å vere tilgjengeleg. Området har langt større verdi i sjø.

Slik vi ser det vil sjølve naustet ikkje setje strandsonomsyna vesentleg tilside, så lenge planeringa av området er lovleg utført. Det må dokumenterast. Vi meiner derimot at ei eventuell vidare utbygging av naustområdet, utover det planerte området, vil vere langt meir problematisk med tanke på strandsoneverdiane i område.

Når det gjeld kai, flytebryggje og slipp er desse tiltaka i strid med både eldre reguleringsplan, kommuneplanen og byggegrense mot sjø. Vi meiner kommunen må leggje særleg vekt på faren for å tilsidesette kommuneplanen som styringsverktøy og ein bit for bit utbygging av strandsona. Vurderingar av landskap og friluftsliv må også vere sentralt i kommunens vurderingar. Vi rår derfor i frå desse tiltaka.

Om tiltaket er i strid med marint verneområde må det søkast dispensasjon frå verneforskrifta.»

Tiltakshavar har sendt slik tilsvar til Statsforvaltaren sin uttale i skriv datert 18.07.2021:

«Jeg ønsker å kommentere Statsforvalterens uttale i byggesak 21/2729 da jeg mener at disse er gitt på generelt grunnlag og ikke har tatt hensyn til den situasjonen som er i området jeg har søkt om byggetillatelse til.

PKT 1; Når det gjelder byggetillatelse for næst sier Statsforvalteren at det må dokumenteres at planering av området er lovlig utført. Jeg viser her til Lindås kommune sitt referansenr. FF0195/298/058/129/001. Det er her gitt tillatelse til grave- og sprengningsløve for 3 næstetomter. Jeg anser derfor at dette punktet er ivare tatt.

PKT 2: Statsforvalteren påpeker at kai, flytebrygge og slipp er i strid med reguleringsplanen for området. Jeg viser her til Fylkesmarinen i Hordaland (heretter kalt Statsforvalteren) sitt referansennummer 00/16910 423.11 IAB. I dette dokumentet har Statsforvalteren vurdert at kai og opptrekk ikke er i strid med i reguleringsplanen for Buskeneset. Statsforvalteren skriver i sitt vedtak at "Fylkesmannen meiner på denne bakgrunn at føresegnen må tolkast i samanheng med reguleringsføremålet og kai/opptrekk vil således ikkje kome i strid med reguleringsplanen", sitat slutt.

Ut ifra Statsforvalterens egen vurdering i nevnte dokument mener jeg at statsforvalteren her har uttalt seg feil i forhold til reguleringsplanen, og at min søknad om å få etablere kai/flytebrygge og slipp derfor er innenfor gjeldende reguleringsplan.

PKT 3: Jeg viser ller til tidligere tillatelser gitt i samme planområde til å etablere kai/bryggeanlegg og opptrekk, blant annet Lindås Kommune saks nr 270/00 og 2009/1069 og BOFI referansenr 200909432-5. I begge disse sakene er det gitt tillatelse til å oppføre kai, opptrekk og flytebrygge innenfor reguleringsplanen til Buskeneset. Et eventuelt avslag på min søknad vil føre til ulik saksbehandling av byggesøknader innenfor reguleringsplanen for Buskeneset, noe som skaper uforutsigbarhet i forhold til framtidige saker innenfor gjeldende reguleringsplan.

Dette strider også mot prinsippet om likebehandling.

PKT 4. Det ble i 2018 gitt tillatelse til å etablere fellesavløpsanlegg med utslipp til sjø for Gbrnr 59/129 ni/flere, Lindås kommune saksnr 17/2209-17/23912. Utslippsledningen til sjø fra dette anlegget går ut i sjøen der jeg har søkt om å få bygge kai. Tanken med kaien er å få bygget inn/skjult avløpsledningen i overgangen mellom flo og fjære slik det er beskrevet i søknaden. Dette vil bli gjort ved å etablere en kai i trekonstruksjon som vist på vedlagte foto (vedlegg 1-5).

PKT 5: Statsforvalteren påpeker tiltakene ikke er målsatt. Jeg viser til innsendt byggesøknad med vedlegg hvor jeg har redegjort for målene på tiltaket, Mål på kai er 2x 4 meter. Mål på slipp er 2,5x 5 meter og Mål på flytebrygge er 2,5x 5 meter.

Fordelene ved tiltaket fremstår som betydelige. Det blir etablert en god og tilpasset løsning for eiendommen og for miljøet ved riøsteområdet. Nøsteområdet har siden det ble utsprengt og planert i 1995 fremstått som et

uferdig anleggsområde. Det vil etter at tiltaket er gjennomført være visuelt penere og skjæringer vil bli tilsådd og tilbakeført.

Jeg kan ikke se at tiltaket kommer i strid med verneområdet for Lurefjorden og Lindåsosane da det er over 2.5 km i luftlinje til Lurefjorden og minst 6 km i luftlinje til Liridåsosane. Mellom oss og Lurefjorden og Lindåsosane ligger øyen Lygra. Dette tiltaket er helt i yttergrensen av det marine verneområdet og det vil ikke bli gjort nye inngrep i naturen.

Bergen Havn har i forhåndsuttale uttalt Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne og farvannsiøven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken ", Bergen Havn ref. 2021/25584-2.

Min søknad ble sendt inn i god tid før den nye endringen i plan og bygningsloven tredde i kraft, og jeg ber derfor om at søknaden blir behandlet etter de regler som gjaldt på daværende tidspunkt.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 10.02.2021.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

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

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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 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 dispensasjon kan medføre.

Eigedomen ligg innafor reguleringsplan for Buskeneset, men denne plana er avgrensa til tiltak på land. Utafor reguleringsplan er arealet i sjø sett av til «Bruk og vern av sjø» i kommuneplanen sin arealdel.

Reguleringsplana har ikkje vurdert tiltak i sjø, og dette er heller ikkje vurdert i kommuneplan for dette området. Det er vår vurdering at skal ein opne opp for tiltak i sjø her bør dette gjerast gjennom ei planprosess for å sikre at utbygging og omfang er i tråd med overordna planer og vern av sjøområda.

Det er i tilsvar frå tiltakshavar datert 18.07.2021 syna til to sakar i tidlegare Lindås kommune. Vi har ikkje lykkast i å finne referansesak 270/00 men har gjort ei vurdering av sak med referanse 2009/1069;

Denne saka ligg tilbake i tid, og kommuneplana har vore gjennom ei omfattande planprosess fleire gångr sidan den tid. Samstundes vil det vere vanskeleg å sjå på historikken i den saka, då strandsonevernet vil endras over tid, med mindre endring i vurdering og praksis.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø og føresegn 4.5.1 i kommuneplanen vedkomande byggjegrænse mot sjø ikkje er tilstades i denne saka.

Aktuelt regelverk

- Deling av eigedom er søknadspiktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. , jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikellova § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

Oppmåling

Saka vert oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 uker. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 21/2729

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
Tegning Naust

Mottakarar:

Morten Andre Mjanger

Kjenndalstoppen 1

5225

NESTUN

