



Statsforvaltaren i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/335 - 21/75241

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
11.11.2021

Oversender vedtak om om avvist søknad om Småbåthamn til endeleg avgjerd - gbnr 427/12 Kvalheim Øvre/Fløholmen

Tiltak: Småbåthamn
Byggjestad: Gbnr: 427/12
Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar: Siv.ing Vidar Mjøs

Saka gjeld klage på vedtak om avvist klage på søknad om dispensasjon og rammeløyve for etablering av småbåthamn - gbnr 427/12 Kvalheim Øvre/Fløholmen av 01.12.2020. Klagen er fremma av søkjar Siv.ing.Vidar Mjøs. i rettidig skriv av 14.12.2020 og mottatt av kommunen same dag. Klagen er sist supplert i skriv av 08.11.2021.

Vedtaket om avvist klage av 01.12.2020 gjeld klagars manglande oppfyljing av dei prosessuelle vilkåra som må vere på plass for ein søknad:

1. Det manglar dokumentasjon på nabovarsel, nabomerknader, gjenpart av nabovarsel samt kvittering etter plan- og bygningslova (pbl.) §21-3, jf. Byggesaksforskriften (SAK 10) §5-2, pbl. §21-2 fjerde ledd og pbl. §19-1 første ledd andre punktum.
2. Det manglar grunngjeven dispensasjonssøknad, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.
3. Det manglar oppdatert situasjonsplan som syner avviket til byggjegrænse, jf. pbl. §21-2 første ledd andre punktum, jf. §21-2 sjuande ledd, jf. SAK §5-4 tredje ledd bokstav i).

Kommunen beklagar lang sakshandsamingstid av klage fremja 14.12.2020 på søknad om dispensasjon og rammeløyve for etablering av småbåthamn – gbnr 427/12 Kvalheim Øvre/Fløholmen.

Planstatus

Eigedommen er uregulert og omfatta av kommunedelplan 2011 – 2023, delrevisjon 2019 for Radøy. Området er avsett til småbåthamn.

Bakgrunn

Saka gjeld avvist klage på søknad om dispensasjon og rammeløyve for utlegging av flytebrygge – gbnr 427/12 Kvalheim Øvre/Fløholmen av 01.12.2020. Saka gjeld søknad av 02.12.2019, mottatt den 03.12.2019, om dispensasjon og rammeløyve for etablering av småbåthamn. Søknaden av 03.12.2019 vart avvist i vedtak av 01.12.2020.

Vedtaket av 01.12.2021 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om småbåthamn / flytebrygge avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.»

Historikk

Den 06.09.2018 vart det i sak 18/1814 avvist søknad om flytebrygge i tidlegare Radøy kommune som no ein del av Alver kommune. Kommunen sitt vedtak vart oppretthalden av Fylkesmannen i Hordland med referanse 2018/1344 den 11.01.2019. Den 18.03.2019, så retta søker ny førespurnad om ny sakshandsaming av tiltaket. Radøy kommune fant ikkje grunn til å ta saka opp til ny handsaming i skriv av 20.03.2019. I skriv frå kommunen av 11.09.2019, så vart det redegjort for planstatus med ny kommuneplan. I skriv frå Radøy kommune av 17.09.2019 vart det opplyst at saka var avslutta.

Noverande søknad om dispensasjon og rammeløyve for etablering av småbåthamn vart mottatt den 03.12.2019 til Radøy kommune. Det vart sendt ut skriv om trong for tilleggsdokumentasjon den 12.12.2019 om manglande nabovarsling, grunngjeving av dispensasjonssøknad samt målsatt situasjonskart og avvik i høve byggegrense. Det har vore ytterlegare mangelbrev i saka av 24.02.2020.

Det vart mottatt suppleringskrav til søknaden den 09.12.2020, 17.12.2019, 02.01.2020, 03.01.2020, 06.01.2020, 24.01.2020, 02.03.2020 samt annan korrespondanse med Alver kommune november – desember 2020. Det er også gjeve tilbakemelding frå ein nabo den 02.01.2020 som opplys at ho ikkje har hatt kontakt med søker om saka,

Avvist klage på søknad om dispensasjon og rammeløyve for etablering av småbåthamn var gjeve av kommunen den 01.12.2020. Klagen er fremja i skriv av 14.12.2020 samt sist supplert den 08.11.2021.

Dokumenta som kan opplyse klagen, jf. forvaltningsloven § 17, er vedlagt. Dette gjeld også dokument i sak 18/1814.

Klagegrunnar

Klagen av 14.12.2020 er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

Det administrative vedtaket vert med dette påklaga, med tilvising til følgjande vedlagde saksdokument :

- 1 Høholmen AS - Småbåthamn - Ny søknad om rammeløyve til tiltak - med vedlegg - 200818
- 1A - Fløholmen AS - Småbåthamn - Ny søknad om rammeløyve. Merknad frå Beate og Anita Myking - 240818
- 2 B-61-rk-ny søknad - dispensasjon - 021219
- 3 B-62-rk-dispensasjon mv 171219
- 4 B-63-ak-dispensasjon mv 020120
- 5 B-64-1 - ak-dispensasjon mv 240120
- 6 B-65 - ak-dispensasjon tilleggsopplysningar - 020320
- 7 Korrespondanse med Alver kommune nov-des 2020

(rk = Radøy kommune, ak = Alver kommune)

Det verserer no fire kommunale hovedkrav retta mot Fløholmen AS i samband med den omsøkte flytebyggja :

1. Fortau langs Fløholmsvegen (700 m fylkesveg)
2. Endring av deler av industrieigedomen Fløholmen 427/12 (Grønholmen) til naturområde - i strid med kommuneplanen - grunngjeve med kommunal påstand om at «Grønholmen er felles for Kvalheim»
3. Flytebyggja må ikkje kryssa kommuneplankartets «byggjegrænse i sjø»
4. Snitt- og fasadeteikningar av flytebyggja (Alver kommune, 1. 12. 2020)

Opplysningar :

1. Statens Vegvesen : ÅDT er under 100, trafikkmengda til flytebyggja utløyser ikkje krav om fortau.
Nabo (bnr. 15,20) : er positiv til flytebyggje, men negativ til fortau som vil medføre inngrep i tunet
2. Det er dokumentert at påstanden : «Grønholmen er felles for Kvalheim» er urett
3. Kommuneplankartets «byggjegrænse i sjø» er basert på den urette påstanden under pkt. 2 ovafor. I sjøalmenningen eksisterer verken byggjegrænser eller eigedomsgrenser.
4. Flytebyggja er ikkje eit bygg, men eit flytande anlegg for småbåtfortøyning samansett av prefabrikkerte flytande element.

Ein vil be om at saka vert handsama korrekt, i samsvar med reglane i forvaltningslova.

Sist supplering av klagen den 08.11.2021 er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

Eg har sidan 2009 arbeidd med ei anna sak Radøy der fellesareal er tema : Fløholmen småbåthamn.

Reguleringssaka havareerte i 2011 etter at kommunen slo fast at Grønholmen er fellesareal og krov at holmen skulle regulerast til naturområde - trass i at Grønholmen inngår i 427/12 og er disponert til industri i kommuneplanen.

Her verserer det no i 2021 ei sak om dispensasjon frå kommuneplanens strek «byggjegrænse i sjø» - som er basert på påstanden om felleseige.

Saka vart avvist av Are Frøysland Grande i desember 2020 og deretter påklaga - utan kommunal respons.

Påstanden om felleseige var også oppe tidleg på 1960-talet i samband med Munch-etableringa. Dåverande Hordabø heradstyre vedtok oreigning avdi ingen melde seg til skyldskifte.

Analyse av utskiftingskartet for «Øvre og Nedre Qualems felles udmark» frå ca. 1860 etterlet ingen tvil om at Grønholmen er ligg til enten 427/12 eller 428/37 som begge er i Fløholmen AS si eige.

Vi viser til klage og supplering av klagen i sin heilskap som ligg vedlagt.

VURDERING:

Alver kommune har gjennomgått momenta i klagen.

I vedtaket om avvising av klage, så var det kommunen sin vurdering at manglande relatert til nabovarsling, grunngjeving av dispensasjonssøknad og oppdatert situasjonsplan som syner avviket til byggjegrænse var så alvorlege at klagen måtte avvist, jf. pbl. §21-3, jf. SAK 10 §5-2, pbl. §21-2 fjerde ledd, pbl. §19-1 første ledd andre punktum, pbl. §19-1 første ledd første punktum og pbl. §21-2 første ledd andre punktum, jf. §21-2 sjuande ledd, jf. SAK §5-4 tredje ledd bokstav i).

Det kan ikkje dispenseres frå saksbehandlingsregler, jf. pbl. §19-2 andre ledd tredje punktum. Dette gjeld for noverande byggesak om søknad om dispensasjon og rammeløyve for etablering av småbåthamn og dei prosessuelle krava etter pbl. §21-3, jf. SAK 10 §5-2, pbl. §21-2 fjerde ledd, pbl. §19-1 første ledd andre punktum, pbl. §19-1 første ledd første punktum og pbl. §21-2 første ledd andre punktum, jf. §21-2 sjuande ledd, jf. SAK §5-4 tredje ledd bokstav i).

I klagen av 14.12.2020 og sist supplert den 08.11.2021, så er det ikkje framlagt ny dokumentasjon på at dei prosessuelle krava i høve nabovarsling, grunngjeving av dispensasjonssøknad og oppdatert situasjonsplan som syner avviket til byggjegrænse er stetta.

Søkjars argumentasjon går på søkjars oppfatning av gjeldande kommunedelplan samt påberopelse av privat eigedomsrett til areal. Administrasjonen presiserer at desse påberopte omsyn ikkje opplys avvissingsgrunnlaget ytterlegare. Argumentasjon kan ikkje gje nokon nærare avklaring om kvifor ikkje søkjar vil oppfylle dei prosessuelle vilkåra i saka eller om han har til hensikt å oppfylle dei prosessuelle vilkåra i saka.

Dei prosessuelle bestemmelsene i plan- og bygningsloven og tilhøyrande Byggesaksforskrift si rettsverknad er fulgt opp av Sivilombudet. Det er stetta av Sivilombudet at verken kommunen

eller Statsforvaltaren har heimel til å gje dispensasjon når det ikkje ligg føre ein grunngeven dispensasjonssøknad eller dokumentasjon på nabovarsel.¹

Administrasjonen har registrert at det er opplyst frå søkjar at det er gjennomført nabovarsling den 04.07.2018 i saka frå 2018, sak 18/1814. Nabovarsling varer kun i eitt år til den 04.07.2019, jf. pbl. §21-3 og SAK §5-2 andre ledd. I tillegg gjaldt denne nabovarslinga eit anna tiltak enn det som er tiltaket i vår sak. Nabovarslinga i sak 18/1814 har difor ingen relevans for noverande sak.

Alver kommune kan ikkje sjå at det har kome inn nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering i saka enn den som ligg til grunn for vårt vedtak datert 01.12.2020.

Det er kommunen sin vurdering at manglande i saka er alvorlege og medfører at saka ikkje kan realitetshandsamast og saka må avvistast. Manglane rettar seg til nabovarsling, grunngeving av dispensasjonssøknad og oppdatert situasjonsplan som syner avviket til byggjegrense, jf. pbl. §21-3, jf SAK 10 §5-2, pbl. §21-2 fjerde ledd, pbl. §19-1 første ledd andre punktum, pbl. §19-1 første ledd første punktum og pbl. §21-2 første ledd andre punktum, jf. §21-2 sjuande ledd, jf. SAK §5-4 tredje ledd bokstav i).

Klagen på vedtak om avvist klage tas ikkje til følgje og vedtak i sak 20/335, datert 01.12.2020, vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Krav til detaljregulering og fagkompetanse

Kommunen ønskjer å fremje i klageomgangen at sjølv om søkjar vel å søkje på nytt og innfri dei prosessuelle vilkåra i saka, så vil kommunen avslå søknaden då tiltaket krev detaljplan, jf. pbl. §§12-1 tredje ledd og 12-3.

Reguleringsplan i form av detaljplan er en reguleringsplan som vil gje det mindre området tiltenkt småbåthamn planfagleg kyndigheit og fokuset på heilskap og samanheng får betre fokus. Det vil også gje naboar og andre interessentar moglegheit til medverknad, jf. pbl. §5-1. Ein detaljplan vil også gje betre forutberegnelighet for både kommunen og den enkelte borgar istadenfor ein dispensasjon.

Vidare er ein detaljregulering ein politisk vedtatt plan over eit avgrensa område. Detaljplanen vil fastsette korleis området kan nyttast og kva som kan etablerast/byggast. Detaljplanen vil bestå av arealplankart og føresegnar. Føresegnene gjev konkrete føringar kva som gjerast. Ein slik detaljplan for småbåthamn vil vere rett løysing i saka.

Klagar har i saka påberopt seg manglande administrativ mynde til å handsame søknaden. I følgje søkjar er søknaden ein prinsipiell sak som krev politisk handsaming.

Administrasjonen opplys at etter gjeldande delegeringsreglement, så kan administrasjonen handsame søknaden og fatte vedtak om avvisning av søknad om dispensasjon og rammeløve for etablering av småbåthamn. Dersom det vert søkt på nytt om dispensasjon og rammeløve for etablering av småbåthamn, med føresetnad at dei prosessuelle vilkåra er oppfylt slik som nabovarsling, grunngeving av dispensasjonssøknad og oppdatert situasjonsplan, vil eit avslag kunne pålagast av søkjar. Dersom administrasjonen ikkje endrar sitt syn i klageomgangen, vert saka skrevet opp til politisk behandling av Utval for areal, plan og miljø (APM).

¹ SOM-2018-4012

Administrasjonen ønskjer å understreke at dersom sækjar vel å sækje om detaljregulering av området for småbåthamn, så kan detaljplanen vere gjenstand for politisk handsaming ved at det er kommunestyret i utgangspunktet som vedtar detaljplanen, jf. pbl. § 12-12. Samtidig er det gjeve ein unntaksregel i pbl. § 12-12 andre ledd for mindre reguleringsplanar av kurant karakter i samsvar med arealføremål i kommuneplan/kommunedelplan og det er mindre enn fire år sidan den overordna planen vart vedteke av kommunestyret.

Administrasjonen presiserer at det er krav til fagkompetanse ved at utarbeiding av plan av privat aktør skal gjerast av «fagkyndig», jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd. Målet er at dette skal sikre kvalitet.² Bestemmelsen gir ikkje anvisning på kva utdanning eller fagbakgrunn den fagkyndige må inneha. Dette vert ein konkret heilskapleg vurdering av kommunen i den enkelte sak. Kven som er «fagkyndig» må sjåast i samanheng med pbl. §§ 12-16 til 12-17 som gjev reglar om sentral godkjenning av planføretak. Målet er å lette dokumentasjon av faglege kvalifikasjonar og forenkle kommunen sine vurderingar kva som er fagkyndig kompetanse.

Spørsmål i saka kan rettast til sakshandsamar på e-post tone.furustol@alver.kommune.no eller på telefon 56375401.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Tone Furustøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Avvist søknad om Småbåthamn - gbnr 42712 Fløholmen

Tilleggsdokumentasjon gbnr 427/12 Kvalheim Øvre/Fløholme - Flytebyggje i småbåthamn B-65 - - ak-dispensasjon tilleggsopplýsningar - 020320

Re Gnr. 427 bnr. 12 i Alver. Fløholmen AS. Flytebyggje i småbåthamn. Dispensasjon frå kommuneplanens byggjegrænse i sjø.

SV Gnr. 427 bnr. 12 i Alver. Fløholmen AS. Flytebyggje i småbåthamn. Dispensasjon frå kommuneplanens byggjegrænse i sjø.

VS Fløholmen småbåthamn

Fløholmen AS - Tiltaksplan - Omsøkt flytebyggje og rammegodkjende landanlegg - 020320

Fløholmen AS - Omsøkt flytebyggje - med kommunalt situasjonskart under - 020320

Fløholmen AS - Omsøkt flytebyggje - med kommuneplan under - 020320

Førebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon - GBNR 427/12 Fløholmen sitkart_427_12_ver2

Situasjonskart

Dispensasjon frå kommuneplanens byggjegrænse i sjø - GBNR 427/12 Kvalheim Øvre/Fløholmen B-64- 1 - ak-dispensasjon mv 240120

Byggesak gbnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - småbåthamn - Dispensasjonar og ny politisk handsaming

Ny søknad - dispensasjon - 021219

Førespurnad om status i saka - gbnr 427/12 Kvalheim øvre

E-post - Ny søknad om rammeløyve.

Klage på administrativt vedtak gbnr 427/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - Flytebyggje i småbåthamn

² Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 230

Vedlegg:

Epostmelding - Gbnr. 427/12 i Alver. Fløholmen AS. Flytebryggje i småbåthamn. Sak 20/335.

Kopi av ny søknad om rammeløyve til tiltak - med vedlegg - 2018

Kopi av ny søknad om rammeløyve frå 2018

2 B-61-rk-ny søknad - dispensasjon - 02.12.19

3 B-62-rk-dispensasjon mv 17.12.19

4 B-63-ak-dispensasjon mv 02.01.20

5 B-64- 1 - ak-dispensasjon mv 24.01.20

6 B-65 - ak-dispensasjon tilleggsopplysningar - 02.03.20

7 Korrespondanse med Alver kommune nov-des 2020

Kommunens delegasjonsreglement - gbnr 427/12 Kvalheim Øvre/Fløholmen

Ny søknad om rammeløyve - utlegging av flytebrygge - gbnr 427/12 Kvalheim

2 B-61-rk-ny søknad - dispensasjon - 021219

3 B-62-rk-dispensasjon mv 171219

4 B-63-ak-dispensasjon mv 020120

5 B-64- 1 - ak-dispensasjon mv 240120

6 B-65 - ak-dispensasjon tilleggsopplysningar - 020320

Byggesak gbnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - småbåthamn - søknad om dispensasjon - trong for tilleggsdokumentasjon

Tilleggsdokumentasjon til klagesak om småbåthamn og førespurnad om status i saka - gbnr 427/12 Kvalheim Øvre/Fløholmen

Byggesak gbnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - småbåthamn - sak avslutta

Byggesak gbnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - småbåthamn - planstatus etter ny kommuneplan

Byggesak gbnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - småbåthamn - førespurnad om ny handsaming

Kopi til:

Siv.ing Vidar Mjøs

Fabrikkgaten 7b

5059

BERGEN

Siv.ing Vidar Mjøs

Fabrikkgaten 7b

5059

BERGEN

Mottakarar:

Statsforvaltaren i Vestland

Njøsavegen 2

6863

LEIKANGER