



Kjartan Viken Johannessen
Søråshøgda 137
5235 RÅDAL

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/6489 - 21/80736

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

Dato:
01.12.2021

Avslag på søknad om oppføring av flytebrygge - gbnr 347/49 Rosland

Administrativt vedtak. **Saknr:** 1280/21
Tiltakshavar: Kjartan Viken Johannessen
Ansvarleg søkjar: Kjartan Viken Johannessen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå plankravet og frå planføremål på land og i sjøen for oppføring av flytebrygge med landgang var avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-4, vert det ikkje gjeve løyve oppføring av flytebrygge med landgang.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Ved eventuell klage skal det leggjast ved dokumentasjon på godkjenning av kai ved naust på gbnr 347/49. Om det ikkje ligg føre slik dokumentasjon, må kai søkjast om før løyve på flytebrygge kan handsamast.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av flytebrygge med landgang på gbnr 347/49 på Rosland. Flytebrygga har ein storleik på 6,0 x 2,0 meter og tilhøyrande landgang på 4 meter. Saka omfattar også søknad om dispensasjon og søknad om riving av eksisterande flytebrygge.

Det vert elles vist til søknad mottatt 12.07.21 og tilleggskumentasjon mottatt 28.09.21.

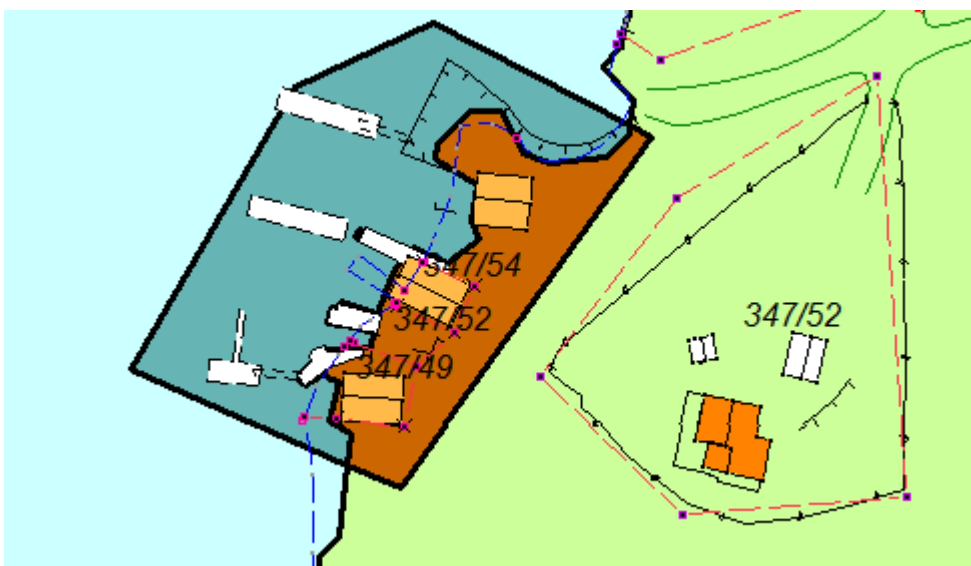
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.09.21 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland er sett av til område for naust på land. Området i sjø er i planen avsett til småbåthamn FL_13. Av planen går det fram at etablering av flytebyggjer/bryggjer skal skje i form av fellesanlegg slik det går fram av pkt.1.6.8 i planføresegna.

Kart:



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet naust, frå arealføremålet i sjø småbåthamn og frå krav om reguleringsplanen jf. pkt. 1.2.1 kommunedelplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving den 28.09.21:

Søker med dette om dispensasjon fra plankravet i byggeområde for nøst NA/12 på landet og byggeområdet FL/13 småbåthavn.

I min søknad søker vi om en tilsvarende flytebrygge, lik de to som alt finnes i Rosslandsvågen.

Disse bryggene er i betong og har følgende mål: 2,5 X 12 meter. Dette er et velprøvd konsept som har vist seg å tåle isforholdene godt over flere år.

Bryggen vi søker om vil være den nytterste og mest eksponerte av flytebryggene som ligger der i dag. Nordvestlig vind er ofte svært sterk og kommer i kast mot bryggene. Det er derfor ofte st aktuelt å fortøye båter på den sørøstlige delen av bryggen, den delen som vender inn i bukten.

For å få plass til to båter på lesiden er det nødvendig med en brygge med de omsøkte målene.

På den eksisterende bryggen har det vært utriggere som har vist seg å ikke tåle de til tider betydelige ismassene og vinden. Dette er en av hovedgrunnene til at vi nå søker om en brygge uten utriggere.

Bryggen vil få god tilpasning i terrenget og vil ikke være til hinder hverken for naboer eller allmenn ferdsel. Denne type brygge uten utriggere vil oppta mindre areal mot nabo enn den eksisterende bryggen.

Som nevnt over vil også den omsøkte bryggen ta av for den verste vinden og fungere som bølgebryter videre innover i bukten.

Til slutt ønsker jeg å vise til vedlagte sakspapirer for gbnr 347/10. Arkivsak ID2013000271 og 13/271. Dette dreier seg om den innerste bryggen i bukten og er identisk til den vi søker om.

I tillegg ble det søkt om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen den 27.07.21:

Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø.

Søknaden gjelder utlegg av flytebrygge i betong på nøstetomt tilknyttet Gnr.347, Bnr.49.

Vedlagt følger situasjonskart med inntegnet flytebrygge som er påført ytre mål. I tillegg følger med målsatte tegninger av bryggen.

Begrunnelse for søknaden:

Det finnes allerede en flytebrygge på stedet. Denne er laget av treverk og ble lagt ut i 2008. Den bærer nå preg av betydelig slitasje. Særlig sliter vintrene med kraftig ising. Treverk til lite egnet under slike forhold. Det finnes allerede to flytebrygger i betong ved siden av og disse klarer værforholdene på en helt annen måte.

Den ovennevnte flytebryggen vil erstatte bryggen fra 2008.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og Bergen Hamn.

Statsforvaltaren i Vestlandet og fylkeskommune har ikkje gitt uttale i saka. Eventuelt dispensasjonsvedtaket skal sendast til klagevurdering til statsforvaltaren.

Bergen hamn har gitt uttale i brev datert 24.11.21. Dei skriv:

Vurdering av omsøkt tiltak

Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til utlegging av flytebrygge med tilhørende landgang. 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 søker om at tiltaket også krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. Det bes om at eventuelt dispensasjonsvedtak oversendes hertil når det foreligger i saken slik at BHF IKS kan behandle søknaden.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre 1 merknad frå nabo på gbnr 347/52 av 6.07.21:

Viser til nabovarsel om oppføring/utlegg av flytebrygge (GNR347, BNR.49)

Vi godtar ikke at det legges ut brygge slik nabovarsel fremlegger det.

Vi har lenge delt brygge. Det var en lang prosess den gang med hvordan flytebryggen kunne plasseres, siden det er trangt mellom nøstene og muligheten til å legge en båt der likeså.

Det ble til slutt enighet om at det mest hensiktsmessige var at man delte brygge. Vi syns fremdeles det er beste løsning. Men Johannessen har bekreftet at de ikke ønsker å dele brygge lenger.

Vi har behov for båt plass til våre båter. Dvs. vi må anskaffe egen brygge.

Vi mener det vil bli veldig trangt å legge 1 brygge på 12 meter slik nabovarselet viser. Når vi må legge en til ved siden av.

Med båter på begge sider av bryggene så vil det bli veldig trangt.

Det er også båt utslipp fra nøstene som det må tas hensyn til, reff. Vedlegg 1

Viser også til at fortøyning av småbåt/fritidsbåt gjøres best i bås, ikke langs siden på flytebrygger slik det er tiltenkt.

En mulig løsning er om Johannessens brygge vinkles en del utover slik at det kan gjøres plass til vår fremtidige brygge ut fra vår nøstetomt. Dvs. en som vi også må søke og få tillatelse til. Før vi har en slik tillatelse så vil vi ikke kunne støtte eller godta at det legges en ny brygge på stedet som vi ikke er deleier i.

2. Vedlegg

1. Avtale fra 2006.
2. Skisse påført båt utslipp fra nøst

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.09.20.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera ca.7 meter.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Det er opplyst at eigedomen har tilkomst via privat veg.

Vi legg til grunn at parkering skjer på parkeringsplass ved eksisterande naust eller hytte på gbnr 347/49, som ligg ca. 180 meter unna.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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 innafor 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Arealet i sjø er omfatta av kommunedelplanen til Meland og er satt av til Småbåthamn FL_13. Arealet på land er er satt av til naust NA_12. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje fillatast. I tillegg krev tiltaket dispensasjon frå plankrav for opparbeiding av felles reguleringsplan for område.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av flytebyggje på uregulert eigedommen bygd med naust i ca.1969, avsatt til naustføremål i KDP Meland. Av kommunedelplanen går det fram at det berre kan førast opp byggje/flytebyggje i direkte tilknytning til eksisterande bygg (naust i dette tilfelle) som fellesanlegg, jf.pkt.1.6.8 i KDP.

Det er etablert naust på omsøkte eigedommen gbnr 347/49. Administrasjonen ser at flytebyggje vil sikre eigar tilkomst til sjø. Det ligg fleire flytebyggjer i området, men administrasjonen kan ikkje sjå at alle desse er godkjent oppført. Kommune kan ikkje sjå utifrå dokumentasjon i vårt arkiv at eksisterande flytebyggje på gbnr 347/49 oppført ca. i 2008 eller eksisterande kai er omsøkt eller godkjent.

Kommune kan heller ikkje sjå at flytebryggje på gbnr 347/54 omsøkt og godkjent. Det kunne vere et fordel for eigedommer gbnr 347/49, 347/54 og 347/52 å samarbeide for å etablere felles anlegg i samsvar med KDP føresegn 1.6.7.

Tiltakshavar viser i dispensasjonssøknaden til likebehandlingsprinsippet i forvaltningslova og legger ved dokumentasjon på flytebryggje på gbnr 347/10 som er omsøkt og godkjent i Meland kommune i 2013 i politisk sak 2013000271.

Kommune viser til anna plangrunnlag og planføremål på gbnr 347/49 og 347/10 både i 2013 og i dag. Daverande LNF-eigedommen -kan ikkje samanliknast når de har forskjellige planføremål. Ny gjeldande kommunedelplan for Meland ble vedtatt i 2019. Forhald skal vurderast etter ny plan og vedtak av 2013 er lite relevant ved nyleg endring av planen i dette tilfellet.

Eigedommen gbnr 347/10 er registrert som LNF-eigedommen i drift per i dag og ligg i uregulert område SN_8 Rosland. Tiltaka knytte til SN_8 LNF-spreidd næring (gardsturisme, driftsbygning, overnatting/utleigehusvære) krev ikkje dispensasjon frå LNF-føremål eller strandsona, dette er godt beskrive i Landbruks pluss rettleiaren. Såleis eigedom gbnr 347/10 har anna planføremål i dagens kommunedelplan enn omsøkte gbnr 347/49.

Regelverket ble mildare i 2013 når det gjaldt både strandsona, tiltak i sjøen og LNF-føremål. I siste 18 år etter godkjenninga på gbnr 347/10 ble dispensasjonspraksis for å godkjenne tiltak i strandsona eller i sjøen mykje strengare.

Vi viser til at denne delen av Alver ligg i sone to i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det mykje til for å gje dispensasjon.

Statsforvaltaren skrivar generelt om stort utbyggingspress og bevaring av strandsona, slik at privatisering av strandsona ikkje skjer i form av tilfeldige dispensasjonar. Statsforvaltaren er uroa for uheldig presedensverknad ein dispensasjon kan ha for liknande saker i området. Statsforvaltaren oppfordrar til å finne felles løysingar heller enn at kvar eigedom skal ha si bryggje. Dette arbeidet kan gjerast i framtidig reguleringsplanen.

Isolert sett ser ikkje kommunen at tiltaket er i vesentleg konflikt med korkje planføremål naust på land, eller planføremål i sjøen- småbåthamn FL_13, men tiltaket kjem i vesentleg konflikt med planføresegn om felles flytebryggje til bruk av to eller fleire eigedommar. Kommune meiner at tiltaket medfører privatisering av område avsett til felles flytebryggjeanlegg og det vert vanskeleg å oppnå planføremål om felles anlegg om det vert gjeve dispensasjonar til kvar nauteigar.

Kommune vil oppfordre grunneigare til samarbeid om felles anlegg i tråd med planen.

Kommunen vurderer at ei godkjenning av tiltaket slik det er søkt om vil kunne medføra ulemper i form av presedens for tilsvarande søknadar og det vil privatisere

felles området i sjøen. Vi kan dermed ikkje sjå at det ligg anna enn private fordelar til grunn som tilseier at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Vilkåra for å gje dispensasjon for etablering av flytebrygge på gbnr 347/49 er etter dette ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om løyve til å etablere flytebryggja etter plan- og bygningslova kap. 20 avslått.

Vurdering av merknad

I merknaden frå eigar av gbnr 347/52 kjem det opplysningar at flytebryggje som er oppført ca. i 2008 kan nyttast av begge eigedommar gbnr 347/49 og gbnr 347/52 etter signert privat avtale av 2006. Nabo vil ikkje samtykkje til riving av eksisterande flytebryggje, kor han er deleigar i. Kommune vil ikkje ta stode til privatrettslege avtalar, rettigheter.

Oppført i 2008 felles flytebryggje for gbnr 347/49 og 347/52 er ikkje omsøkt eller godkjent ifølgje vårt arkiv. Etablert ulovleg tiltak kan rivast utan søknad og vi legger til grunn at tiltaket eksisterer ikkje.

Nabo på gbnr 347/52 skrivar at søkjar vil ikkje dele flytebryggje lenger og at det vert trangt med to flytebryggjer på 12 meter i nærleiken.

Kommune er samd med nabo i at det vert for trangt med to flytebryggjer til kvert naust og viser til føresegn om utforming av felles flytebryggjeanlegg i pkt.1.6.7. Merknaden er delvis teke til følgje i dette tilfellet etter konkret vurdering.

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.

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. 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 eventuell klage skal det leggjast ved dokumentasjon på godkjenning av kai ved naust på gbnr 347/49. Om det ikkje ligg føre slik dokumentasjon, må kai søkjast om før løyve på flytebyggje kan handsamast.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/6489

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

dispensasjon frå plankravet
EBA 12
Layout flytebyggje 200917
Søknad om dispensasjon
Situasjonsplan

Mottakarar:

Kjartan Viken Johannessen

Søråshøgda
137

5235

RÅDAL