



Bjørn Ulvang  
Bønesheien 156  
5154 BØNES

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 21/381 - 21/83614

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

Dato:  
10.12.2021

## Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 338/40 flytebryggje Refskår

**Administrativt vedtak.**      **Saknr:** 1328/21  
**Tiltakshavar:**              Kristin Ulvang  
**Søknadstype:**              Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### VEDTAK

**Søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av flytebryggje med landgang var avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av flytebryggje med landgang på gbnr 338/40 på Refskår. Flytebrygga har ein storleik på 4,5 x 2,0 meter og tilhøyrande landgang på 3,5 meter. Saka omfattar også søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av flytebryggje til eksisterande naust.

I skriv av 08.10.21 ber tiltakshavar å ikkje handsama søknad om tiltaket ved negativt svar på søknad om dispensasjon, difor er det ikkje gjort vedtaket etter PBL §20-1 i denne saka.

Det vert elles vist til byggesøknad mottatt 22.02.21, dispensasjonssøknad mottatt 8.10.21 og tilleggsdokumentasjon mottatt 05.04.21, 27.05.21, 7.06.21 og 29.09.21.

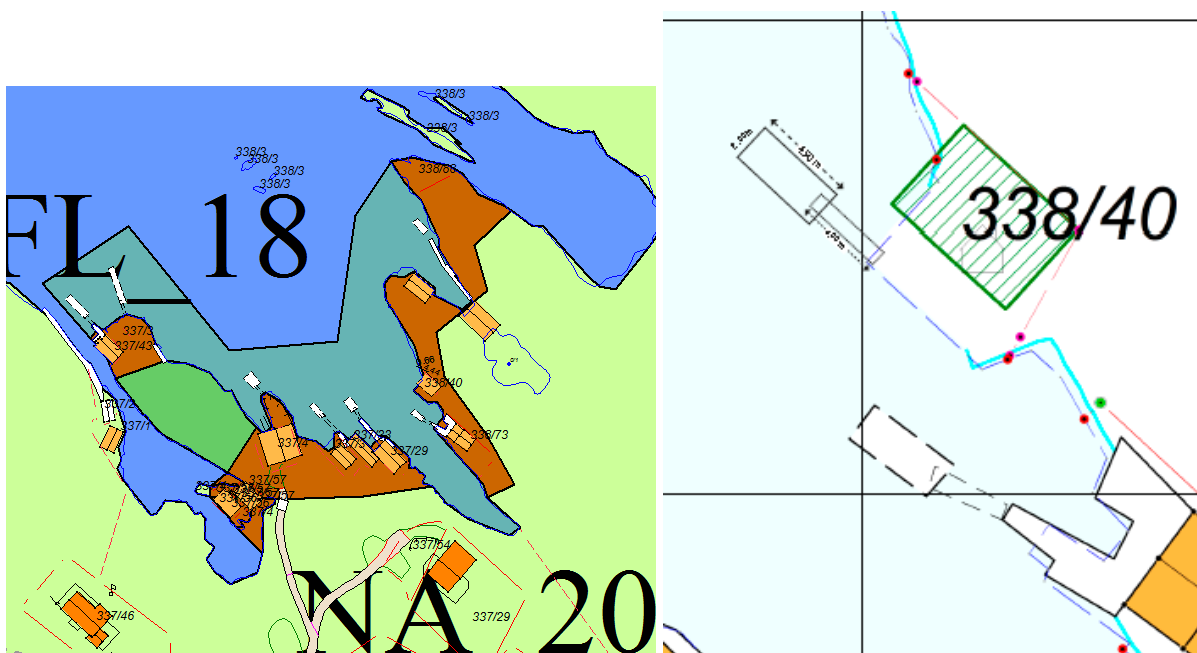
### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.10.21 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 NA\_20 Ådland på land. Området i sjø er i planen avsett til småbåthamn FL\_18. 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 elles må det lagast reguleringsplan.

### Kart:



### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om reguleringsplanen jf. pkt. 1.2.1 kommunedelplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving den 08.10.21:

**Vi søker derfor om dispensasjon** fra plankrav pkt. 1.2 i Kommuneplanen for Meland. Flytebrygge til eksisterende naust kan få unntak fra plankravet kun hvis det er felles brygge for 2 og flere naust, jf. pkt. 1.6.8.

Vi søker om å få dispensasjon fra plankravet slik at byggesøknad for en liten flytebrygge på 2x4,5 meter med landgang kan bli behandlet. Flytebryggen vil ha samme volum, utforming estetikk som eksisterende bebyggelse (naust og flytebrygger) i område uten å fremstå som privatiserende for strandlinjen/ område.

De fleste naustene i område har tilsvarende eller lignende flytebrygger.

Vi har tidligere fått opplyst fra kommunen at område det søkes i er satt av til FL\_18 (småbåthavn) og at det i kommunedelplanen for Meland i punkt 2.1.1a kan gis fritak for kravet til reguleringsplan når område i vesentlig grad er utbygd uten reguleringsplan.

### **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 14.07.21. Dei skriv:

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.

Videre er det registrert fiskerierteresser (låssettingsplasser) i området for omsøkt tiltak. Før vi behandler saken videre ber vi derfor om Fiskeridirektoratets vurdering av hvorvidt tiltaket vil komme i konflikt med fiskeri- og eller akvakulturerteresser i området. Fiskerilaget Vest er også satt som kopimottaker i tillegg de har merknader. Vedlagt følger relevante dokumenter.

Vi gir imidlertid en forhåndsuttale i saken.

Ut fra de opplysningene 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 2 merknader frå nabo på gbnr 338/3. Merknad av 09.03.21:

Som eier av gårdsnr. 338, bruksnr. 3 har vi mottatt informasjon om at en naboeiendom ønsker utlagt flytebrygge i Ådlandsvågen. Av tegningene går det frem at denne vil ligge langs vår eiendom mot sjøen. Ønsker med dette å fremme innsigelse da dette til synelatende kan være til urimelig hinder for oss. Ber om at det ikke gis tilsagn til tiltak som forringer våre fremtidige muligheter på egen grunn i dette område.

Og merknad av 11.04.21:

Vikjøpte gårdbruken 338/3 som arv i 2020. Bakgrunn for å gjøre en slik investering var fremtidig potensielle muligheter i området for hytte/haus eiendommer, båtplasser og på sikt bygge oss en fast bolig i området. Vi er i dag underlagt driveplikt og tilbringer mye tid med oppgradering på gården ihelgene.

Strandlinjen i Ådlandsvågen er svært viktig for oss og barna våre. Vi har eid gården i kort tid og trenger tid på å få oversikt over alt som skjer i vågen. Vi har sendt inn våre ønsker og innspill til arbeidet med drøy kommuneplan for Alver Kommune.

Vi ser at arbeid som pågår hos 338/40 med drytt naust og flytebrygge vil redusere våre muligheter til fremtidige brygge/båtplass. Derfor har vi påpekt til eiere av 338/40 at vi ikke vil ta stilling til noe før vi har hatt tid til å vurdere egne ønsker. Vi ser at neset er egnet for brygge og ønsker at egne barn skal kunne få båtplass i fremtiden.

Vi ser at flytebryggen vil være til hinder for egne aktiviteter i vår strandsone. Viser herunder til øvrig dokumentasjon og dom som slår fast at avstand på 9 meter er egnet til å krenke nabos strandrett.

Henvisninger:

- Viser til søknad fra eier av Gnr/Bnr 338/40 der de søker om flytebrygge fra deres naustetomt.
- Viser også til våre innspill, som eiere av mye eiendom rundt Ådlandsvågen, til reguleringsplan for området rundt Ådlandsvågen datert 17.08.20.
- Viser til: <https://www.nef.no/forsidemytt/flytebryggeanlegg-i-strid-med-nabos-strandrett/>

Viser også til vedlagte dokumentasjon som vedlegg til denne merknaden, som viser bilder og kart over området.

Søklar svarte følgende på merknader i e-post av 4.05.21:

Vi viser til vår søknad om flytebrygge og deres brev av 16. april 2021 vedrørende nye innsigelser - med tilhørende spørsmål, påstander og illustrasjoner.

Aller først vil vi gjøre oppmerksom på at flytebryggens mål og plassering ikke er korrekt gjengitt i disse illustrasjonene. I den vedlagte dokumentasjonen følger en kopi av tegningen vi sendte inn den 5. april i år.

Vi har ikke gravd ut området mellom eiendommene 338/73 og 338/40.

Naustet som nå er revet holdt på å rase ut i mange år. Da den tidligere eieren av eiendommen spurte om noen ville ordne naustet hans som holdt på å rase ut, tok vår far/svigerfar på seg oppgaven (vi viser i den forbindelse til vedlagte dokumentasjon).

I henhold til kontrakt av 07.11.2006 har vi disposisjonsrett/råderett over området mellom de to eiendommene.

Når det gjelder spørsmålet/påstanden om at bryggen på vår eiendom er fylt ut, er det heller ikke korrekt. Alt arbeidet som er gjort er i samsvar med godkjent søknad og byggemelding (illustrasjoner følger også av vedlagte dokumentasjon).

Og i e-post av 18.02.21:

Forstår godt at dere vil utvikle området deres ved sjøen. Det at Kristin og Bjørn ønsker å ligge ut en flytebygge kan vi ikke se at det skal komme i veien for deres ønsker om utvikling av området.

Flytebryggen kommer ca. 9-11 m fra deres tomtegrense, og vil bli lagt der tidligere eier av 338/40 (Odd Landsvik) hadde båten sin liggende.

Dere skal selvfølgelig ikke gjøre noen avtaler med meg. Når det gjelder hvem dere skal signere avtaler med er det selvfølgelig Kristin og Bjørn Ulvang.

Som det går frem av søknaden om flytebryggen, er det de eiendommen er tinglyst på. Jeg har ikke gjort eller skal gjøre noen avtaler med dere.

Kristin og Bjørn har arbeid som krever mye av deres tid, derfor har jeg fått fullmakt av de til å klargjøre søknaden som vil bli sendt kommunen.

I gjeldende kommunedelplan for Meland kjem det fram under punkt 1.2.1 at arealet der naustet ligger er avsett til framtidig småbåtham/flytebrygger.

Kan ikke se at flytebryggen skulle kunne ødelegge mulighetene for dere i vågen.

Kristin og Bjørn leier i dag kortvarig båtplass hos Kent Gullaksen på andre siden av vågen.

Skulle flytebryggen bli avslått, må båten deres ligge der Odd Landsvik hadde båten liggende, dvs. der flytebryggen er planlagt.

Søknaden om flytebryggen blir sendt denne uken til kommunen, da må dere ta stilling til evt. klage/insigelser. (Refr. til tidligere nabovarsel og tekninger)

Når det gjelder avtalen om røret til evt. fiber som ligger i grøften til vannledningen, ligger det ved 2 avtaler. Dere ser på hvilken dere vil skrive under på.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.02.21, mottatt 22.02.21. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera ca.9 meter.

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

Det er opplyst at egedomen har tilkomst via privat veg.

Vi legg til grunn at parkering skjer på parkeringsplass ved eksisterande naust på gbnr 338/40 eller ved hytte på gbnr 338/75 som ligg ca.88 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.

## **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 innafør 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\_18. Arealet på land er satt av til naust NA\_20. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med arealføremål, men krev dispensasjon frå plankrav for opparbeiding av felles reguleringsplan for område.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av flytebyggje på uregulert eigedommen bygd med naust i 2021. 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 338/40 i 2021. Administrasjonen ser at flytebyggje vil sikre eigar av hytte på gbnr 338/75 og naust på gbnr 338/40 tilkomst til sjø. Tiltakshavar har tidlegare søkt om fritak frå plankrav pkt.2.1.1.a) då område er utbygd i vesentleg grad utan reguleringsplanen frå før av. Det ligg fleire flytebyggjer i aktuelt området, men administrasjonen kan ikkje sjå utifrå dokumentasjon i vårt arkiv at desse er godkjent oppført. Då kan ikkje kommune gi fritak frå plankravet i dette tilfellet.

Det kunne vere et fordel for nausteigedommer å samarbeide for å etablere felles

anlegg i samsvar med KDP føresegn 1.6.8.

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 generelt til å finne felles løysingar heller enn at kvar eigedom skal ha si bryggje. Dette arbeidet kan gjerast i framtidig reguleringsplanen.

Kommune finn at 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 planføresmål om felles anlegg om det vert gjeve dispensasjonar til kvar nausteigar.

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 flytebryggje på gbnr 338/40 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 ikkje handsama etter ønske frå tiltakshavar.

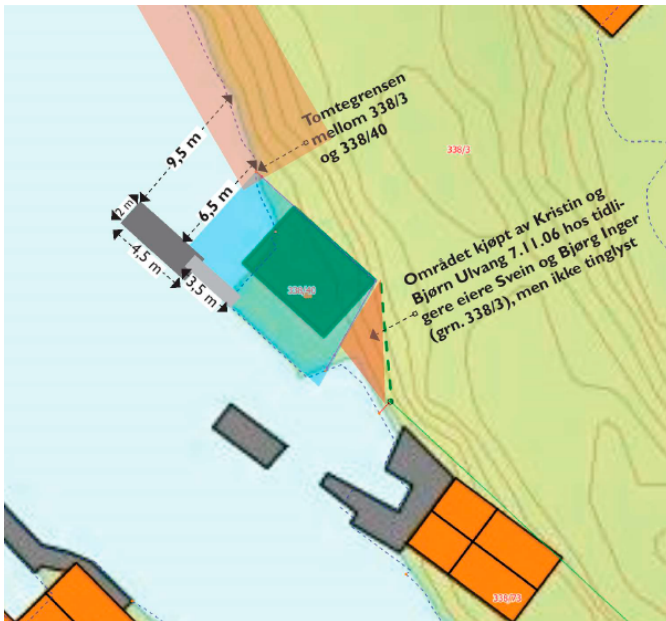
### **Vurdering av merknad**

I merknaden frå eigar av gbnr 338/3 kjem det opplysningar at flytebryggje skal <være urimelig hinder for eigedommen og kan forringe framtidige muligheter på egen grunn>.

Kommune synes det er vanskeleg å vurdere om omsøkt flytebryggje kan medføre ulemper for framtidig båt plass/bryggje på nabo eigedommen gbnr 338/3 då det ligg ingen konkret grunnlag for plassering av slik.

Nabo på gbnr 338/3 skrivar at flytebryggje plassert 9 meter frå grensa kan krenke privat rett til å nytte strandsonen. De har ønske å ha bryggje/båt plass og har sendt innspel til framtidig kommuneplan for Alver.

På revidert kart, mottatt 06.04.21, er det vist minste avstand til gbnr 338/3 på ca. 6,5 m frå omsøkte flytebryggje:



I tråd med PBL §29-4 er det høve å plassere tiltak 4 meter frå nabogrense. Når det gjeld eventuell hindring av tilflåt til framtidig flytebryggje kan ikkje kommune ta stode til dette når ingen konkret planer om framtidig bryggje/båtplass ligg føre, og naust som er godkjent på gbnr 338/3 ligg ca.20 meter unna på mottsett siden av halvøya.

Nabo viser til Høyesterett sak frå 2005 om oppført flytebryggje med lengde på 230 meter på Hvaler. I vurdering har Høyesterett funnet at selv om flytebryggje var i samsvar med reguleringsplanen, krenka det naboens utbygningsrett og strandrett.

Kommune kan ikkje sjå at desse to saker kan samanliknast. Utvilsamt at stort regulert flytebryggjeanlegg har verknad på naboieigedommen. I omsøkte sak har tiltaket beskjeden storleik på 9 m<sup>2</sup>, ligg 6,5 meter unna eigedomsgrensa og 20 meter unna naust på gbnr 338/3.

Terrenget langs strandlina er krevjande, kupert og bratt. Kommune viser til føresegn om utforming av felles flytebryggjeanlegg i pkt.1.6.8 og vil tilrå å samarbeide om felles løysing i disse vanskelege terrengforhald på staden. 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](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.
- 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 all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/381

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

### Kopi til:

Yngve Nilsen

Håvardstunveg 5254  
en 32 F

SANDSLI

### Mottakarar:

Bjørn Ulvang  
Kristin Ulvang

Bøneshøien 156 5154  
Bøneshøien 156 5154

BØNES  
BØNES