



Unni Karin Mjøs Haugland
Øvre Mjøs 9
5939 Sletta

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6278 - 22/43821

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
17.06.2022

Avslag på søknad om dispensasjon for planering, samt etablering av naust og brygge - gbnr 416/15 Mjøs

Administrativt vedtak. **Saknr:** 641/22
Tiltakshavar: Unni Karin Mjøs Haugland

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF føremålet og byggeforbodet i strandsona for planering av 40 m², samt oppføring av naust på følgjande vilkår:

- 1. Tilførte massar utanfor naust vert fjerna.**

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til oppføring av naust på gbnr. 416/15 på følgjande vilkår:

- 2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.10.2021.**
- 3. Vindaugsarealet si dagslysflete skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).**
- 4. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.**
- 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for naustet skal det dokumenterast at massar er tilbakeført.**

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF, byggeforbodet i strandsona og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona, jf. KDP 3.5, for etablering av brygge vert avslått, jf. pbl § 11-6.

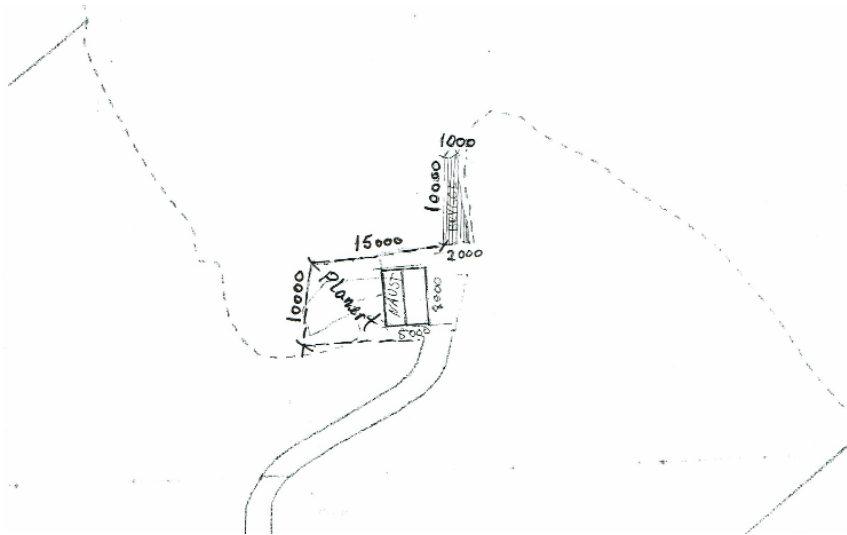
Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om planering av areal ca. 150 m², samt oppføring av naust med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 40 m² og brygge som er opplyst til å vere 10 meter lang og 2 meter på det breiaste og 1 meter på det smalaste.



Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt etablering av naust og brygge. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet, byggeforbodet i 100-metersbeltet og frå arealføremål i sjø, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona, jf. KDP 3.5.

Det vert elles vist til søknad motteken 18.01.2022 og supplert 21.03.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 11.02.2022:

1. Det vart ikkje søkt om dispensasjon. Kommunen etterspurde søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet, dispensasjon frå forbodet mot bygging i 100-metersbeltet og dispensasjon frå arealføremål i sjø.

2. Kommunen etterspurde dokumentasjon på at det tidlegare vart gitt løyve til planering og fylling av massar, evt. informasjon om dette vert søkt om i denne saka.
3. Tiltaka på situasjonskartet må vere målsett og storleik på brygga må oppgås.

Dokumentasjon vart mottteken ved brev frå søkjar 21.03.2022. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Radøy er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet, byggeforbodet i 100-metersbeltet og frå arealføremål i sjø, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

BEGRUNNELSE.

Området er nytta til sauebeite. Tiltaket er ikkje til skade eller kjem i konflikt med Landbruk eller friluftsinnteresser. Området vert ikkje nytta av ålmenta.

Naustet på garden stod på denne plass. Det var i svært dårleg stand, og vart rive i 2006. Nytt naust skal byggast. Kan ikkje sjå at dette medfører noko ulemper vedr. «100-m beltet».

Då det er grunnt langs kaifronten ved naustet, vil me føre opp ei brygge langs berget mot aust for å få tilflot for båt. Dette vil også gje ein sikker ombord og ilandstigning. Brygga vert ført opp i treverk med stålpælar til botn. Ingen forureiningsfare. Den vil få ei utforming der den «glir pent inn i terrenget».

Området er planert med reine steinmassar. Utført i 2007.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 19.04.2022:

Planering

På ortofoto ser det ut til at planeringa allereie er utført. Om planeringa er ulovleg utført skal ein vurdere saka utifrå lovleg tilstand på staden. Det er ikkje konkret tatt stilling til i kva grad tiltaket er ulovleg utført, men sidan det er søkt om planeringa, legg vi dette til grunn i vidare vurdering av saka.



Strandsoneverdiene på ortofoto frå 2006 er store, med ein naturleg strandlinje, om ein ser bort frå brygge og naust. Planeringa av område som vist på ortofoto frå 2018 er omfattande og reduserer i vesentleg grad strandsoneverdiene i bukta, både landskap og friluftslivverdier. Den er heller ikkje naudsynt for å føre opp eit naust. Vi viser også til Statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø der det mellom anna står at:

«Landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet og livskvalitet for innbyggerne. Ved planlegging må det tas hensyn til å bevare landskapskvaliteter og å tilpasse det bygde miljø til omgivelsene.»

Planeringa av området tar ikkje omsyn til landskapskvalitetane og er ikkje tilpassa omgivelsene. Vi er svært kritisk til planeringa som er utført.

Brygga

Den omsøkte brygga ser ut til å skulle plasserast langs ein urørt del av strandsona, og skal vere heile 10 meter lang. Brygga vil vere eit privatiserande element i strandsona og, etter det vi kan sjå, byggast på ei naturleg strandsone. Vi er i utgangspunktet kritisk til å anleggje brygge her, då det vil gjere strandsona meir bygd og endre landskapet. Vi meiner også at det er uheldig arealdisponering, med ei 10 meter lang brygge for ein eigar. Det er ofte uheldig å leggje til rette for brygger i område der sjøen er grunn, då det ofte krev større tiltak enn andre stader der tilhøva ligg meir til rette for det.

Naustet

Det har tidlegare lagt eit naust her og det vart gjeve dispensasjon for oppføring av naust i 2005. På bakgrunn av dette vil vi i utgangspunktet ikkje rå sterkt i frå eit naust her, som er godt tilpassa terrenget. Vi kan ikkje sjå at plassering på planert område er vil gje god terrengtilpassing av tiltaket.

Statsforvaltaren rår ifrå tiltaka som omsøkt.

Det er motteken forhåndsuttale frå Bergen Havn datert 02.07.2021:

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.

Vi gir imidlertid en forhåndsuttale i saken.

Ut fra de opplysninger 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 ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.10.2021.

Minsteavstand til nabogrense er opplyst til å vere 42 meter.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for tiltaket.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltakshavar har registrert adresse på gbnr. 416/22 som ligg i underkant av 150 m frå omsøkt naust. Kommunen legg til grunn at tilkomst er ivareteke.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser planert område, naust og brygge.

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

Ansvarleg 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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som avfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

I denne saka må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå LNF-føremålet, byggegrense mot sjø og arealformål i sjø for planering, samt oppføring av naust og brygge.

Omsyna bak formåla:

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Byggjeforbod i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner i sjø er sett for å sikre areal til m.a. ferdsel, fiske og friluft. Med tilhøyrande strandsoner menes områdene innover på land så langt arealbruken står i direkte samanheng med sjøen/vassdraget og arealbruken der. Intensjonen med dette er å sjå strandsona i sjø og på land i samanheng.

Vurderinga av omsyna er samanfallande og vil bli vurdert samla.

Planering og naust:

Kommunen etterspurde dokumentasjon på at det er gitt løyve til planering eller at planering vert tatt med i søknaden. Etersom tiltakshavar la til planering i søknaden, legg kommunen til grunn at planeringa er ulovleg utført.

Området som er omsøkt planert er ca. 150 m² og strandsoneverdiane er store. Kommunen vurderer planeringa som omfattande, og ei godkjenning av planering av 150 m² her vil bidra til at strandsoneverdiane i bukta, både når det gjeld natur- og kulturmiljø, landskap og friluftsverdier vert vesentleg redusert.

I tillegg vil ei slik planering legge beslag på areal som skal nyttast til landbruk-, natur og friluftsføremål, ei nedbygging av dette området vil avgrense ålmenta si natur – og friluftsinnteresser og auke privatiseringa.

Med det sagt, så vart det i 2005 gitt løyve til riving og oppføring av nytt naust ettersom naustet var i dårleg stand. Utifrå ortofoto kan det sjå ut til at det har stått eit naust på eigeidomen med ca. lik plassering heilt tilbake til 1961. Slik administrasjonen forstår uttalen frå Statsforvaltaren, så er ikkje Statsforvaltaren negativ til eit naust, men til plassering av naust på ulovleg planert område.

Massane som vert tilført då området vart planert i 2007 er reine steinmassar, og administrasjonen vurderer det som det minst inngripande alternativet for eit godt fundament for eit naust. Administrasjonen er positiv til planering og tilføring av massar for 40 m² der naustet er plassert (fotavtrykket til naustet). Resterande område kan ikkje administrasjonen sjå at det er trong for å fylla med massar for å kunne nytte naustet som planlagt, og vil med det krev at tilførte massar utanfor dei 40 m² vert fjerna.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbudet i strandsona ikkje vert sett vesentleg til side om det vert sett vilkår om at tilførte massar utanfor naustet skal tilbakeførast.

I vektinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt vekt på at det har vore naust her på eigedomen sidan 1961 og fram til 2006, det vart gitt løyve til naust i 2005, at utforminga av naustet held seg innanfor krava som er sett i kommunedelplanen, samt at Statsforvaltaren ikkje rår sterkt ifrå oppføring av naust.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggeforbudet i strandsona for planering av 40 m² og oppføring av naust er oppfylt på vilkår at tilførte massar utanfor naust blir fjerna.

Brygge:

Brygga er 10 meter lang og skal plasserast på og langs med svaberg som og har vesentleg landskapsverdi og som framstår som urørt del av strandsona. Kommunedelplanen for Radøy opnar ikkje for etablering av brygge verken i område set av til LNF eller område avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. Brygga vil vere i strid med formål både på land og i sjø.

Ei brygge her vil gjere området meir privatisert enn slik det fremstår i dag. Administrasjonen vurderer at omsyna bak arealføremåla vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for etablering av brygge slik det er søkt om. Kommunen har hatt ei restriktiv haldning til etablering av brygger i andre område enn der kommunedelplanen spesifikt opnar for å etablere brygger, som til dømes småbåthamn. På denne måten får ein ei styrt tilrettelegging av brygger som er avklart gjennom planprosess og der ein har tilrettelagt for felles løysingar.

Det er mange som ønskjer å etablere kai/brygge på eigen grunn. Det er administrasjonen si vurdering at eit vedtak om dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre liknande saker, og på den måten undergrave planen slik at ein får ei uheldig og ikkje ønskjeleg utvikling på sikt.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av brygge er ikkje oppfylt, og når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppføring av brygge avslått.

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 nabovarslast 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 byggt teknisk 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 all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/6278

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Magne Haugland

Mottakarar:

Unni Karin Mjøs Haugland

Øvre Mjøs 9

5939

Sletta