



Arkoconsult AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/8825 - 22/47400

Saksbehandlar:  
Josep Gayrbekov  
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:  
22.06.2022

Rammeløyve til oppføring av flytebrygge, med dispensasjoner -  
gbnr 217/1 Romarheim

**Administrativt vedtak:** Saknr: 695/22  
**Tiltakshavar:** Eirik Halvorsen  
**Ansvarleg søkjar:** Arkoconsult AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF for oppføring av landgang til flytebryggje. Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av flytebryggje med landgang på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.08.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Løyve frå Bergen hamn for oppføring av tiltaket etter lov om hamnar og farvatn.
2. Tillatels frå vegstyresmakta etter veglova for tiltak nærmare enn 15 meter frå kommunal veg.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

#### SAKSUTGREIING

##### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 15x3m flytebryggje med tilhøyrande landgang.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF.

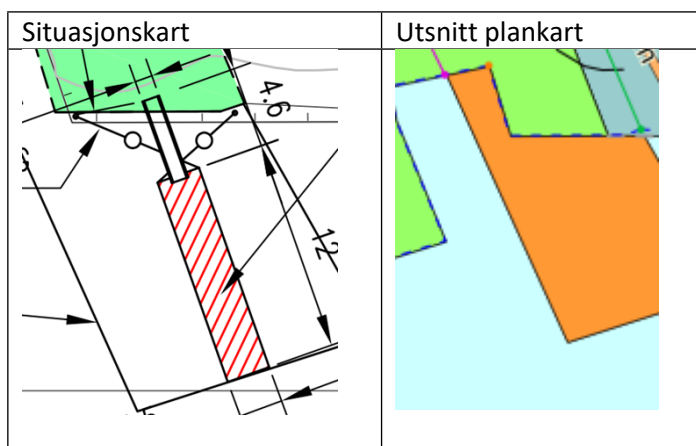
Det vert elles vist til søknad motteken 15.10.2021 og supplert 01.03.2022.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22. juni 2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som småbåtanlegg BAB14. Landgangen går delvis inn på området med arealføremål LNF.



### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF og byggjegrænse mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

#### 1) Arealformålet LNF

Formålet med at område er avsatt til LNF er for å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivareta allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Det er klart at de hensyn som begrunner reglen, ikke blir vesentlig tilsidesatt i saken. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og blir dermed ikke brukt til jordbruksproduksjon. Arealet vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål. Kjettingene og landgangen vil plasseres naturlig i tilknytning til flytebryggen. Arealet som opparbeides er minimalt og ligger tett opp til et område som allerede er bebyggt. Tiltaket som berører LNF-formålet vil dermed i veldig liten grad medføre økt privatisering sammenlignet med dagens situasjon. Vi kan dermed ikke se at ønsket tiltak om å ha kjettinger og landgang plasser i et LNF-område tilsidesetter noen av de hensyn som LNF-formålet skal ivareta.

Med bakgrunn i overnevnte, vurderer vi at hensynene bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt.»

### **Fordeler/ulempene med tiltaket**

Ulempene ved å gi dispensasjon vil være at det blir gitt dispensasjon fra gjeldende plan.

Selv om tiltaket som er plassert i LNF-området er ment til eget bruk, vil likevel en av fordelene være at nabolaget vil få tilkomst/tilgang til flere båtplasser, noe som har vært etterspurt blant befolkningen i kommunen. I tillegg vil tiltaket i større grad legge til rette for aktiviteter langs og i sjøen, både for store og små, samt skape muligheter for rekreasjon.

Videre ønsker vi å fremheve at det vil være naturlig at deler av tiltak som skal plasseres i et område avsatt til småbåthavn også har tilknytning til landarealet. Det vil derfor være naturlig at ei flytebrygge er forankret i og har gangadkomst plassert på landområdet. Landgangen og kjettingene vil være med på å realisere muligheten for å ta i bruk området som er avsatt til småbåthavn i gjeldende plan.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser. De finnes ingen, slik vi ser det, vektige argumenter for hvorfor dette tiltaket ikke skal kunne gjennomføres.

Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

### **byggjegrense mot sjø:**

#### **Grunner for å gi dispensasjon**

Av forarbeidene fremgår det at formålet med byggjegrense / forbudet mot bygging i strandsonen, er å sikre allmenhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det å beskytte og bevare plante- og dyreliv, jfr. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Situasjonsplanen viser at tiltaket kun skal plasseres på en liten del av landområdet. Landgangen og kjettingene vil derfor i svært liten grad forringe allmenhetens frie ferdsel. Tiltaket vil heller ikke påvirke plante- og dyrelivet i særlig stor grad. Landgangen vil i tillegg være enkel å fjerne ved behov.

Sett opp mot nasjonale og regionale interesser vil det være vesentlig at kommunen ivaretar friluftslivet og biologisk mangfold. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil være til hinder for dette, og anser derfor at nasjonale og regionale interesser ikke blir tilsidesatt.

Med bakgrunn i overnevnte kan vi ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen.

#### **Fordeler/ulempene med tiltaket**

Selv om tiltaket, som er plassert i strid med byggjegrense mot sjø, er ment til eget bruk, vil likevel en av fordelene være at nabolaget vil få tilkomst/tilgang til flere båtplasser, noe som har vært etterspurt blant befolkningen i kommunen. I tillegg vil tiltaket i større grad legge til rette for aktiviteter langs og i sjøen, både for store og små, samt skape muligheter for rekreasjon.

Videre ønsker vi å fremheve at det vil være naturlig at deler av tiltak som skal plasseres i et område avsatt til småbåthavn også har tilknytning til landarealet. Det vil derfor være naturlig at ei flytebrygge er forankret i og har gangadkomst plassert på landområdet. Landgangen og kjettingene vil være med på å realisere muligheten for å ta i bruk området som er avsatt til småbåthavn i gjeldende plan.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune avd. Landbruk den 26.04.2022:

Landbruksavdelinga har ingen merknader til at det vert gitt løyve til flytebrygge som omsøkt. Bruk av fjorden til rekreasjon, transport og fiske har vore viktig for gardsbruka på Romarheim og det ligg godt til rette for flytebrygger i dette området langs sjøkanten.

Sjølv om kjetting/landgang skulle koma litt inn på LNF-område vil det ikkje ha noko negative konsekvensar for LNF-føremålet.

Det har ikkje kome uttale frå Statsforvaltaren i Vestland.

Det er ikkje henta inn uttale frå Vestland Fylkeskommune, men vil få vedtaket til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.08.2021.

Tiltaket plasserast nærmare enn 15 meter frå kommunal veg og vil krevje dispensasjon etter veglova.

### **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 ikkje 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 minn på om at tiltaket skal utførast i samsvar med TEK.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK).

### **Avfallsplan**

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

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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.

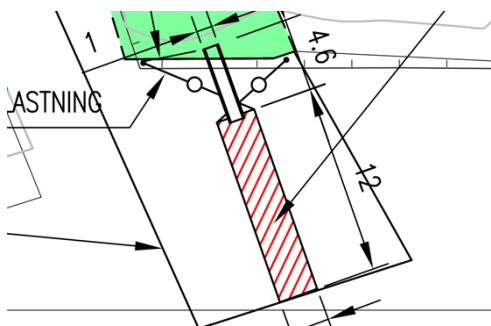
Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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 dispensasjonen kan medføre.

Arealføremålet LNF skal verne om interessa knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Ein skal unngå uheldig fortetting og omdisponering av areal som anten skal nyttast til landbruksføremål eller som kan nyttast og har kvalitetar innan natur og friluftsliv.

Omsynet bak byggjegrænse mot sjø er å sikre ålmenta tilgang til viktige rekreasjonsområde, både frå land og sjø. Strandsona er ofte viktige oppvekstmiljø for spesielle plane- og dyre slag, og har i mange tilfelle særlege landskapsmessige verdiar.

Tiltaket vurderast å være naudsynt for at tiltakshavar skal kunne etablere flytebyggje i tilgrensande område sett av til småbåtanlegg, og går berre delvis inn på LNF-området for å kunne forankrast i og gje gangåtkomst til landområdet. Kjettingane og landgangen som plasserast i LNF-området tek opp veldig lite areal i på ein teig som ikkje nyttast til jordbruk. Tiltaket tilsidesett ikkje omsyna bak arealføremålet.



Tiltaket vurderast heller ikkje - på grunn av sitt omfang og sin plassering - å tilsidesette omsynet bak byggjegrænse mot sjø noko nemneverdig. Flytebyggja vil gje nærområdet tilgang til fleire båtplassar, og samtidig leggje til rette for aktivitetar langs og i sjøen. Ein kan ikkje sjå at tiltaket vil innskrenke ålmentas tilgang til området, eller hamne i strid med området landskapsmessige verdiar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF og byggjegrænse mot sjø er oppfylt.

### **Sjølvbyggjar**

Tiltakshavar har søkt som sjølvbyggjar for funksjonane som prosjekterande og utførande. Han opplyser å ha naudsynt kompetanse på bakgrunn av eigen og utdanning og/eller praksis, samt gjennom bruk av medhjelpars kompetanse. Ut i frå tiltakets art og omfang vurderer administrasjonen at tiltakshavar kan godkjennast som ansvarleg for desse ansvarsområdene.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### 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.

### Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

#### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

#### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

#### **Ferdigstilling**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/8825**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov  
Rådgjevar

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

#### **Mottakarar:**

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS

SEN

Eirik Halvorsen

Romarheimsnes 5994  
et 26 A

VIKANES