



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Bergen og Omland Friluftsråd Kommunalt Oppgavefelleskap
Lars Torgilstveit
Hellebakken 45
5039 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2664 - 22/58408

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
22.08.2022

Løyve til etablering av padlehuuk og dispensasjon frå byggegrense mot sjø - gbnr 349/58 og 349/62 lo

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 814/22

**Tiltakshavar:
Søknadstype:**

Bergen og Omland Friluftsråd Kommunalt Oppgavefelleskap
Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø jf. pbl.§1-8 for oppføring av rasteplass/overnattingsbu for besøkande til friluftsområde. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for etablering av rasteplass/overnattingsbu på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket må plasserast som vist i situasjonskart datert 17.02.2022 med heimel i pbl.§29-4, jf. SAK §6-3.**
- 2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §20-4 bokstav a).

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av rasteplass/overnattingsbu opplyst med bruksareal (BRA) på 14 m².

Sak omfattar søknad om dispensasjon frå pbl.§1-8.

Det vert elles vist til søknad motteken 22.03.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Sakshandsamingsfrist er 12 veker frå denne dato. Sakshandsamingsfrist er forlenga med ytterlegare 4 veker for den tid sak har vore på uttale, jf. SAK10 §7-5 og §7-4. Endeleg sakshandsamingsfrist er 12.07.2022. Gebyr for byggesak vert redusert jf. SAK10 §7-6.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Meland sin arealdel er definert som grønstruktur. Tiltak ligg i bandleggingssone H740_1 lo - friluftsområde, jf. føresegn 4.4.3 i kommunedelplan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl.§1-8. Tiltak er vurdert i samsvar med arealføremål «grønstruktur», som fangar opp naturområde, friområde og turdrag som underføremål.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRENSE MOT SJØ FOR TILTAK I IO FRILUFTSOMRÅDE (349/58-62), ALVER KOMMUNE

BOF forvaltar og er grunneigar av Io friluftsområde i Alver kommune, som er deltar i BOF. I denne saka vert det søkt om dispensasjon frå byggegrense mot sjø / strandsona pbl. § 1-8 for bygging av padlehuk/overnattingsbu/rasteplass for dei besøkjande (4,85 m x 2,74 m = 13,3 m²). Arealet er eit statleg sikra friluftslivsområde, som er regulert som friområde. Området er i kommunedelplanen sin arealdel bandlagd med omsynssone H740 «*Bandlegging etter andre lover*» - H740_1 Io friluftsområde – friluftsløva.

Grunn for å gje dispensasjon

Det omsøkte friluftsområdet er sentralt plassert (landfast) i innseglinga til Herdlafjorden. Området er sikra som eit statleg sikra friluftslivsområde gjennom BOF, som er grunneigar. Det er Staten v/ Miljødirektoratet som er den statlige instansen. BOF drifter og forvalter friluftsområdet i samarbeid med kommunen. Ønskja tiltak vil betre tilhøva for dei besøkjande av friluftsområdet, og dermed heve kvaliteten. Denne delen av området er per i dag urørt, mens tilretteleggingstilbodet er ved dagens parkeringsplass og teltplass ved starten av området. Målet er å binde arealet saman med ein merka sti, slik at ein større del av området vert nytta av befolkninga. Padlehuken vil gje eit enkelt overnattingstilbod, for dei som både kjem sjøvegen i kajakk og dei som kjem landvegen med bil. Målet vårt er å skape eit samanhengande nettverk med slike tilbod. BOF har allereie fått løyve til å setje opp ein tilsvarande padlekabin på andre sida av fjorden, Skarvøyna i Askøy kommune. Me ønskjer òg å søkje i Uttoska friluftsområde, Alver kommune ila. 2022. Tiltaket vil verta fundamentert punktvis i fjellet, så det vil vere reversibelt å fjerne i ettertid.

Fordelar med tiltaket

Tiltaket vil

- fremje ålmenta si bruk av strandsona i høve til bruk og opphald/overnattingsmoglegheit
- gje bedre friluftstilhøve og -tilbod for ålmenta
- komplementere og styrke denne type friluftstilbod
- reversibelt tiltak

Ulempene med tiltaket

Strandsona får eitt nytt bygg, som vil vere delvis synleg frå sjø (vert forsøkt tilpassa i storleik, terreng og bakgrunnsfarge for å passe naturleg inn)
Strandsona får eit nytt bygg i eit område, som ikkje er tilrettelagd per i dag

Søknad om byggetillating

Det vert søkt om byggetillating for

- Padlehuk/overnattingsbu/rasteplass for dei besøkjande (4,85 m x 2,74 m = 13,3 m²)

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 03.05.2022:

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Det aktuelle området har store verdiar i form av både friluftsliv og landskap. I verdivurdering av landskap i Hordaland fylke, er området vurdert som «*Indre øy-, holmer og skjærgårdslandskap*», med stor verdi. Området er i stor grad urørt med svært få inngrep. Området er også eit statleg sikra friluftsområde.

Tiltaket skal vere tilgjengeleg for alle og vil på mange måtar vere eit bra tilbod til friluftslivet i området, og kan føre til at fleire kjem seg ut på tur. I dette området kan desse positive verknadene likevel gå på kostnad av områdets urørte landskapsverdi og naturopplevinga for turfolk som ikkje ønskjer å nytte tilbodet. Både friluftsliv, landskap og urørt natur er viktige strandsoneverdiar. Det er viktig at kommunen gjer ein grundig vurdering av desse verdiane. Alternative plasseringar bør også vurderast.

Kommunen har vurdert at tiltaket er i samsvar med LNF-formålet. LNF-område skal i utgangspunktet vere ubygd, med unntak av naudsynta tiltak for landbruk. Det opnast også for enkle tiltak for å legge til rette for friluftsliv. Vi stiller spørsmål ved kommunen sin vurdering om at tiltaket er i samsvar med LNF-formålet. I utgangspunktet vurderer vi at eit permanent byggverk av denne karakteren ikkje vil vere i samsvar med LNF-formålet, som i utgangspunktet skal vere ubygd.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune v/kulturavdeling den 27.07.2022:

Gbnr 349/58 lo - søknad om etablering av rasteplass/overnattingsbu - uttale kultur

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om etablering av rasteplass/overnattingsbu/padlehuk på gbnr 349/58 lo. Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Meland sin arealdel er definert som grønstruktur. Tiltak ligg i bandleggingssone H740, jf. føresegn 4.4.3 i kommunedelplan

Padlehukar er små, enkle bygg som står opne og er tilgjengelege for ålmenta for pausar og overnatting. Padlehuken vil i følgje søknaden verta bygd slik at det er eit reversibelt tiltak. Den skal tilpassast omgjevnadene i storleik, utforming og fargeval. Den omsøkte padlehuken vil inngå i eit nettverk av padlehukar og overnattingstilbod ved sjø.

Den aktuelle eigedomen der padlehuken er tenkt plassert ligg i eit statleg sikra friluftsområde på nesten 800 mål. Det er berre søndre del av området som per i dag er tilrettelagt. Her er det mellom anna parkeringsplass, teltplass og toalett. Denne delen av området ligg ikkje i tilknytning til sjø, men fungerer som tilkomst til resten av friluftsområdet. Det går stiar vidare nordover i området, men desse stiane er per i dag lite tilrettelagde og dels gjengrodd. Dette gjer at heile området nord for parkeringsplassen per i dag er lite tilgjengeleg for gåande og dermed lite nytta.

I kartlegginga av friluftsområde frå 2016 vart den nordvestlege delen av lo og sjøområda nærast land skildra slik: *«Den ytste delen av området er mest populær for båtfolket, mellom anna Kobbevågen og nokre pollar på nordsida. Bra fiske. Området er delvis tilplanta av gran og er prega av mykje gjengroing. Nokre stader hindrar skogen bruken av området, og det gamle utsiktspunktet Ørnehaugen er ganske gjengrodd. Speidaren og skuleklassar nyttar delar av området i blant.»* Området vart klassifisert som eit viktig friluftsområde.

Det er vår vurdering at ein padlehuk på den aktuelle plasseringa vil løfta friluftskvalitetane i området. Dette gjeld særleg for dei som kjem sjøvegen. Padlehukar er eit etterspurt tiltak blant padlarar, og eit nettverk av padlehukar vil gjera området meir attraktivt for padling spesielt og friluftsliv generelt. Søkjar skriv i søknaden at dei ynskjer å merka sti frå parkeringsplassen og utover. Vert dette gjennomført vil padlehuken kunna vera eit attraktivt tilbod også for dei som kjem gåande.

Me kan ikkje sjå at dette tiltaket vil ha særlege negative konsekvensar. Det er eit reversibelt tiltak, det er eit mindre bygg som er tilpassa omgjevnadane i utforminga, og det vil vera ope og tilgjengeleg for ålmenta.

På bakgrunn av dette vil me rå til at det vert gjeve løyve til oppføring av padlehuk på den aktuelle plasseringa på lo.

Søknad vart òg sendt på uttale til Vestland fylkeskommune. Vestland fylkeskommune har ikkje kome med uttale i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.02.2022.

Tiltaket er plassert om lag 10-11 meter frå sjø, i strid med byggegrense mot sjø jf. pbl.§1-8.

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.

Tekniske krav til byggverk

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

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 kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det generelle byggeforbodet i strandsona følgjer av pbl.§1-8. Det går her fram at det i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er eit mål at strandsona skal haldast som natur- og friluftsområde som er tilgjengeleg for alle.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak pbl.§1-8 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå pbl.§1-8 er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om å etablere eit tiltak som vil legge til rette for bruk av området som eit

friluftsområde. Føremålet med tiltaket er å leggje til rette for rasteplass og overnattingsmogelegheit innanfor friluftsområdet. Dette er òg vektlagt i dispensasjonssøknad der det er presisert at føremålet med tiltaket er å leggje til rette for at området vert nytta av befolkninga. Det er følgjeleg ikkje tale om eit tiltak som verkar privatiserande i strandsona. Desse tilhøva taler for at tiltak er i samsvar med omsyn bak pbl.§1-8, ved at natur- og friluftsområde vert tilgjengeleg for alle.

Kommunen legg elles vekt på at det er tale om eit mindre tiltak, som ikkje medfører store terrenginngrep eller vil medføre særlege landskapspåverknadar frå sjø. Det er opplyst at tiltak skal fundamentierast punktvis i fjellet, og vil vere reversibelt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl.§1-8 er oppfylt.

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

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en 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 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 all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/2664

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
tegninger

Mottakrarar:

Bergen og Omland Friluftsråd Hellebakken 45 5039
Kommunalt

BERGEN

Oppgavefellesskap

Bergen og Omland Friluftsråd Hellebakken 45 5039
Kommunalt

BERGEN

Oppgavefellesskap