



Frode Løndal
Osterfjordvegen 1283
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4343 - 22/68517

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

Dato:
11.09.2022

Avslag på søknad om dispensasjon - oppføring av naust - gbnr 214/73 Fyllingsnes

Administrativt vedtak. **Saknr:** 972/22
Tiltakshavar: Frode Løndal
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot sjø og arealføremål LNF for oppføring av naust med kai vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til naust med kai vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 20-1 og 11-6.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av naust med kai (i betong og tre) og båtopptrekk med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 32,5 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 16,63 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF, byggjegrense mot sjø og byggjegrense mot kommunal veg.

Det vert elles vist til mottekne søknad.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett den 24.05.2022. Sakshandsamingsfristen er 12 veker frå denne dato, men forlengast med den tida saka er på høyring hos eksterne mynde (4 veker). Fristen er 13.09.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF og delvis Bruk og vern av sjø.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF, Bruk og vern av sjø, byggjegrænse mot sjø og byggjegrænse mot kommunal veg. Sistnemnte etter veglova.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø og vassdrag § 1-8 og dispensasjon frå krav gitt i kommunedelplanen.

Byggeforbodet skal sikra og ivareta allmentens tilgang til sjø og vassdrag, og sikra natur og fritidsinteressene. Det skal også sikra visuell kvalitet og oppleving av strandsona sett frå sjøsida.

Arealformålet i kommunedelplanen skal i all hovudsak grad sikra dei same forholda i dette tilfelle då det her ikkje er tale om landbruksareal.

I planen ligg området i sjø utanfor eigedomen i omsynssone friluftsliv og bevaring naturmiljø.

Illustrasjon under viser eksisterande kai å eigedomen.



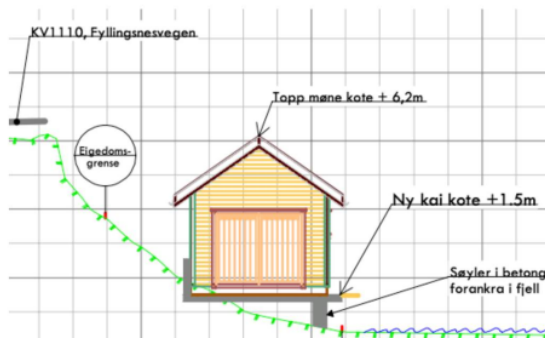
Slik vi vurderer tiltaket vil ein ikkje komma i vesentleg konflikt med hensynet bak bestemmelsen korkje når det gjelde strandsonevern, LNF eller dei nemnte omsynssonen.

På eigedomen er det etablert kai i dag, og den praktiske bruken har vore slik over mange tiår. Sjølv oppføringa av naustet er planlagt

på ein svært skånsam måte og medfører skånsame terrenginngrep. Det er planlagt å fjerna ein mindre del med fjell i bakkant på naustet, deretter vert det etablert ny kai flate som skal stå på søyler ned i sjøen og naustet vert bygd oppå denne. Planlagt gjennomføring og terrengkonsekvens vises på vedlagte situasjonsplan og snitt tilhøyrande den på ein god måte. Teikning og plassering er gjort med stort fokus på tilpassing i terrenget for å redusere fjernverknaden sett frå sjø og for at bygningen skal passa inn med eksisterande bygningar i området. Topp møne er lagt like under vegbana på fylkesvegen slik at naustet ikkje får noko dominerande verknad.

Ein har valt å leggje naustet på ei naturleg «flate» for å gjere minst mogleg inngrep samstundes som ein beheldt nok avstand frå flomålet til å gjera bygningen tilstrekkelig sikker for springflo og høg sjø. Vidare er ytterkant tilpassa dagens kai ut mot sjø, dagens trekai vert fjerna som del av tiltaket her og bygd opp i ein sterkare konstruksjon som naustet kan stå på – teikning og plassering er gjort slik at kai fronten ikkje kjem lengre ut mot sjø en det dagens kai gjer. Tilkomst er sikra gjennom etablert sti og betongtrapp med naboen.

Tiltaket / tomten er plassert naturleg inn i ei eksisterande naustrekke og er fult ut i tråd med bruken av området. Slik det ligg i dag framstår det for oss meir unaturleg at det berre ligg ein kai mellom alle eksisterande nausta. Oppføring av naust på denne eigedomen vil skapa heilhet i naustmiljøet sett både frå land og sjøsida. Omsøkt naust i denne saka medfører ingen privatisering utover det som allereie er i området og kan vanskeleg skapa presedens i andre saker med tanke på at her er det berre ein ubyggt naust-tomt som ligg midt i ei lang rekke med allereie etablerte naust samt det at eigedomen allereie er tatt i bruk til fritids- og rekreasjonsformål med tilknytning til sjø. Slik bygningen er plassert utgjør den etter vårt syn eit naturleg innslag som plasserer seg fint mellom eksisterande bygningar og gjer ein heilskap i området.



Ved å gje dispensasjon bidreg ein til at eigedomen vert tatt i bruk til sitt tenkte formål på ein gjennomført måte, ein oppnår harmoni i bygningsmassen og tiltakshavar med familie får lagra båt, fiske og padlereiskaper på ein trygg måte. Visuelt vil det framstå positivt at desse tinga kjem «under tak» framfor at dei ligg «laust» på kaien og ein unngår iler, betonglodd og tau utover i omsynssonen for fortøying av båtar og anna sidan dette då vert gjort mot kaien.

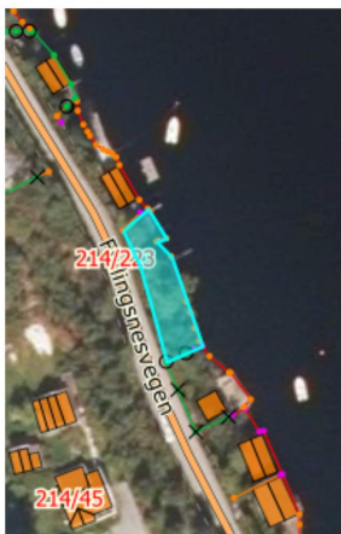
Tiltakshavar peiker sjølv på at arealet, utan tilrettelegging, er bratt og ubrukbart slik at det uansett ikkje er ein funksjonell del av strandsona som vert tatt i bruk. Tilrettelegging på denne skånsame måten vil bidra til å auka tilgjengelegheta samstundes som den etter vårt syn bedrar forholda rundt fortøying og oppbevaring både visuelt sett og med tanke på eventuell negativ påverknad for havbotn og sjøen utanfor.

Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser. Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til nedbygging av landbruket eller medfører ei større privatisering av naturområdet som er nytta av ålmenta.

Det vert søkt om dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om å etablere seg på staden, sikra seg tilhørighet til heimstaden samt eit sterkt ynskje om å vidareføra desse banda til neste generasjon. Grunna nettopp denne sterke relasjonen er det i realiteten berre Baløy som er aktuell for etablering av fritidsbustad samstundes som ein er oppteken av at dette skal skje på ein skånsam måte for både naturen og menneska som bur her pr. i dag.

Oppsummering

Tiltaket er godt tilrettelagt, tilpassa området og fult ut i tråd med eksisterande bebyggelse, topp møne er underordna vegen i bakkant. Vidare er det planlagt med svært skånsame terrenginngrep og ein godt tilpassa profil som gjer liten eller ingen negativ fjernverknad. Materialbruk og farger vert tilpassa området og naturen rundt på ein god måte og størrelsen er tilpassa omkring liggjande bygningar samt storleik på eksisterande kai.



Ingen fritidsinteresser eller allmenne hensyn vert etter vår vurdering bygd ned som følgje av tiltaket og ein tek i bruk og fortettar eit området som allereie er bebygd med tilsvarande naust utan behov for etablering av ny infrastruktur. Så langt me kan sjå er det få, om nokon, negative verkander for strandsona eller sjøområdet utanfor i og med at tiltaket i realiteten ikkje endrar bruken av området. Tvert om kan tiltaket bidra til ein betre visuell framtoning og meir skånsam bruk av sjøen ved at ein unngår lodd, iler og tau for fortøying av båt. Saka her har så mange særtrekk når det kjem til plassering, området rundt, parkering og tilkomst at det er vanskeleg å sjå at eit løyve skulle kunna medføre presedens i andre saker.

Vår samla vurdering at hensynet bak bestemmelsane ikkje vert vesentleg tilsidesett og at fordelane er klart større en ulempene – det bør difor kunne gjevast dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland:

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå, omsyna i lovas formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Naustet ligg i dag både i LNF-formål og i strandsona. Tidlegare Lindås kommune ligg i sone 2 i dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det mye til for å dispensere frå byggeforbodet i strandsona.

Omsøkt naust skal ligge på eit tynt belte mellom veg og sjø. Landskapet er bratt opp mot veg og det ligg ein del naust og hus og hytter, spreidd langs sjøen her. Kommunen må vurdere i kva grad særleg landskapsverdiar vert påverka og korleis tilgjenge vert endra. Strandsona skal i utgangspunktet vere ubyggd og tilgjengeleg for ålmenta. Grønstruktur i strandsona er også viktig. Det er ikkje opplyst, kva som er lovleg tilstand i området. Vi minner om at lovleg tilstand i området, skal vere grunnlag for vurderingane.

Statlege planretningslinjer for ei differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen er klare på at tiltak i strandsona skal planleggast, mellom anna for å hindre ein bit for bit utbygging av strandsona. Dette er særleg viktig i områder med stort byggepress. Statsforvaltaren er uroa for ein bit for bit utbygging i området. Vi ber kommunen vurdere og legge vekt på dette i vurderinga av dispensasjonen.

Det er henta inn slik uttale frå kommunale vegmynde:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale dispensasjon – oppføring av naust i område som innanfor kommuneplanen sin arealdel er derfinert som LNF og Bruk og vern av sjø.

Tiltaket er tenkt plassert innanfor byggegrense mot kommunal veg. Da området er uregulert, skal dispensasjon frå byggegrense gis etter Veglova § 29. Vi kan, per dags dato, ikkje sjå at det er sendt inn søknad om dispensasjon til Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning vil ta stilling til tiltaket når søknad ligg føre.

Det er henta inn slik uttale frå Bergen Hamn den:

Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til oppføring av betongkai og bygging av naust. 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 er søknadspiktig etter havne- og farvannsloven. Søknadsskjema er tilgjengelig på www.bergenhavn.no under «søk om tiltak i sjø». Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.01.2022.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 2,2 meter og tiltaket vil krav dispensasjon etter veglova § 29.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 1,8 og mønehøgde på kote ca. + 6,2.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande terreng, og plassering i høve terreng.

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 ulemperne, 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.

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. Friluftsdelen i LNF har som føremål å verne ålmenta sine friluftsinteresser og området si landskapsverdi.

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 plante- og dyreslag, og har i mange tilfelle og særlege landskapsmessige verdier.

Administrasjonen er av den oppfatning at etablering av naust med betongkai på eigedommen vil føre til ein uheldig privatisering av området, og undergrava omsyna som var meint å ivaretaast da kommunestyret vedtok at området skulle ha arealføremål LNF med byggjeforbod, i staden for arealføremål naust. Fråviket frå omsyna blir for stort når tiltaket i tillegg krav betongkai i LNF og byggjeforbodssona. Delar av kaien går dessutan inn på arealføremål bruk og vern av sjø og vil vere direkte i strid med forbodet mot kaianlegg i KP pkt. 3.5.1.

Her må nemnast at det klare utgangspunktet er at det ikkje skal tillatast med tiltak som er i strid med arealføremålet og byggjeforbodssona, og at unntak berre skal gjerast når fordelane er klart større enn ulempene. Ein slik kvalifisert overvekt av fordelar føreligg ikkje for dette tiltaket. Frå før står det oppført 3 naust sør og 2 naust nord for tiltaket, noko som kunne vert argument for at det skal kunne gjerast unntak i dette tilfellet også. Dei eksisterande nausta har derimot stått der sida 1970-tallet, før den fyste plan- og bygningslova, og lenge før noverande kommuneplan ble vedtatt i 2019.

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

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknaden avslått.

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 byggtknisk 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 klagt 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 reisas 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.: 22/4343

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Frode Løndal

Osterfjordvegen 5913
1283

EIKANGERVÅG