



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Stiegler Advokatfirma AS
Christina Røvær
Fortunen 1
5013 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/6489 - 22/78338

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

Dato:
14.10.2022

Dispensasjon med løyve til legalisering av kai - gbnr 347/49 Rossland

Administrativt vedtak: Saknr: 1126/22
Tiltakshavar: Kjartan Viken Johannessen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1 og søknad om tiltak etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plankravet for legalisering av kai på gbnr 347/49. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-3, vert det gjeve løyve legalisering av kai.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8, jf. SAK10 § 6-8, godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for eigen kai.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om legalisering av kai på gbnr 347/49 på Rossland. Kai har ein storleik på 1,9 x 2,8 meter. Saka omfattar også søknad om dispensasjon og søknad om riving av eksisterande flytebrygge. Flytebryggje og landgang, som skal tilknyttast omsøkt kai, er godkjent i politisk sak 054/22 den 20.04.22.

Det vert elles vist til søknad mottatt 23.08.22.

Sakshandsamingsfrist

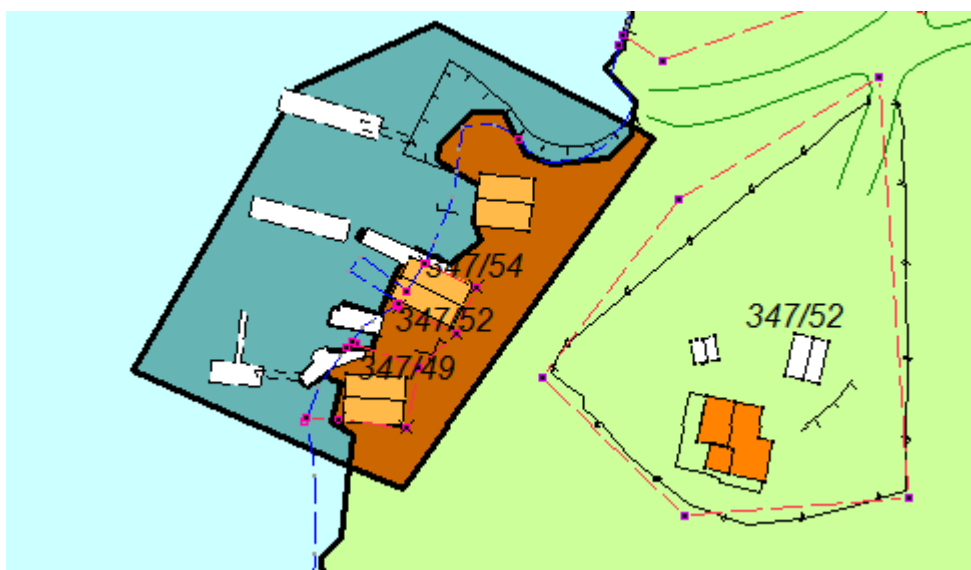
Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.08.22 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel (KDP) 2015-2026 er sett av til område for naust på land NA_12. Området i sjø er i planen avsett til småbåthamn FL_13.

Dersom det skal etablerast kai, skal det utarbeidast reguleringsplan (plankravet), jf. KDP Meland pkt. 1.2.1.

Kart:



Historikk i saka:

Tiltakshavar har søkt om både flytebryggje og landgang den 12.07.21. Det ble gitt avslag på søknaden den 01.12.21.

Flytebryggja med landgang ble godkjent etter klage i politisk vedtak 054/22 den 20.04.22. Flytebrygge med landgang skal tilknyttast eksisterande kai ved naust på gbnr 347/49. Kaien er omsøkt legalisert i denne saka den 23.08.22. Kaien er antatt oppført i 1969/1970 og har ein storleik på 1,9 x 2,8m (5,32m²). Det var satt vilkår for klage at det skulle leggjast ved dokumentasjon på godkjenning av eksisterande kai ved naust på gbnr 347/49.

Sidan dokumentasjon på oppført kai ikkje finns, det søkjast om legalisering av kai her.

Dispensasjon

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

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving den 23.08.22:

1. Innledning

Det vises til sak 21/6489 og søknad om legalisering av kai på gnr. 358 gnr. 49 i Alver kommune.

Eiendommen er uregulert og det er derfor behov for dispensasjon fra plankravet i KPA § 1.2.

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon fra plankravet.

2. Rettslig utgangspunkt

Vilkårene for å innvilge dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Etter denne bestemmelsen kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og lovens formålsbestemmelse ikke blir «vesentlig tilsidesatt». Videre er det et krav at fordelene ved dispensasjonen etter en «samlet vurdering» er «klart større enn ulempene».

Det anføres at vilkårene for å gi dispensasjon fra de nevnte bestemmelsene er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

3. Plankravet

3.1. Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hovedhensynet bak bestemmelsen om plankrav er at kommunen skal få mulighet til å foreta en helhetlig vurdering av områder «der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 221.

Krav om reguleringsplan er aktuelt hvor det er «behov for en helhetlig planlegging av vegsystemer og andre former for overordnet infrastruktur, eller for å sikre at ulike typer av tiltak innenfor området tilpasses hverandre på en god måte», jf. Frode Innjord, Plan- og bygningsloven med kommentarer, 2010, s. 254.

Plankravet skal med andre ord sikre en helhetlig arealdisponering og forsvarlig utredning av overordnede forhold som infrastruktur, tomteutnyttelse, bygningstype, forholdet til kulturminner mv., samt sikre medvirkning fra offentlige myndigheter og berørte grunneiere.

Det anføres at disse hensynene ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved omsøkte tiltak.

Omsøkte tiltak innebærer legalisering av en kai på en eiendom hvor det allerede er oppført flytebrygge og naust. Eiendommen, og området for øvrig, er allerede utbygget. Tiltaket medfører ikke endret behov for infrastruktur. Omsøkte tiltak medfører ikke et behov for helhetlig planlegging. Forholdene som typisk skal belyses i en planprosess vil i tilstrekkelig grad bli belyst og ivaretatt gjennom byggesaksbehandlingen.

At det ikke er behov for å gjennomføre en planprosess underbygges også av kommunens vedtak som ble fattet av Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 20.04.22 (deres ref. 21/6489 – 22/31481). Her ble det gitt dispensasjon fra plankravet for en flytebrygge.

Av vedtaket fremgår det

«APM har vurdert presidents og ser at det aktuelle området tåler flytebrygge tilhørende de 4 naustene som er etablert i dag.» (min utheving).

Kommunen har i forbindelse med søknaden om flytebrygge vurdert det slik at det ikke er behov for å gjennomføre en planprosess og at området tåler utbygging. Flytebryggen denne dispensasjonen knytter seg til er festet i og ligger i direkte tilknytning til kaien som nå søkes legalisert. Vi kan ikke se at det er grunnlag for en annen vurdering hva gjelder kaien som nå søkes legalisert.

En eventuell tilsidesettelse av hensynene plankravet og lovens formålsbestemmelse kan uansett ikke anses som vesentlig som er lovens krav.

Hensynet bak plankravet og lovens formålsbestemmelse blir ikke «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

3.2. Fordelene er klart større enn ulempene

Denne side kan ikke se at det innebærer noen ulemper å innvilge dispensasjon i det foreliggende tilfellet.

Det er åpenbart at en planprosess er nødvendig for å gi kommunen et godt nok beslutningsgrunnlag for tiltaket som omsøkes ved denne søknad. Et krav om reguleringsplan for et tiltak som dette, vil påføre tiltakshaver kostnader som klart står i misforhold til tiltakets omfang.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver får legalisert tiltaket, og dermed fortsatt kan utnytte eiendommen på en hensiktsmessig måte. Dette vil også komme fremtidige eiere til gode, og må derfor anses for å være en objektiv fordel for eiendommen.

Det anføres at fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

4. Avslutning

Med bakgrunn i det ovennevnte bes det om at det gis dispensasjon fra KPA § 1.2.

Uttale fra 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. Dispensasjonsvedtaket skal sendast til klagevurdering til statsforvaltaren.

Bergen hamn har gitt uttale i brev datert 17.08.22.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre 1 merknad frå nabo på gbnr 347/52 av 6.07.21. Administrasjonen vurderer at merknaden går på flytebryggje og ikkje på kai som er omsøkt her.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.08.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera ca.0,8 meter til gbnr 347/52. Eigar av gbnr 347/52 har i dokument datert 4.08.22 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,8 meter frå nabogrensa.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Det er opplyst at eigedomen har tilkomst via privat veg.

Vi legg til grunn at parkering skjer på parkeringsplass ved eksisterande naust eller hytte på gbnr 347/49, som ligg ca. 180 meter unna.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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.

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav for opparbeiding av felles reguleringsplan for område.

Omsøkte tiltak gjeld legalisering av kai knytte flytebryggje med landgng på uregulert eigedommen bygd med naust i ca.1969, avsatt til naustføremål i KDP Meland. Av

kommunedelplanen går det fram at det berre kan førast opp bryggje/flytebryggje 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 347/49. Administrasjonen ser at kai vil sikre eigar tilkomst til sjø. Det ligg fleire kai og flytebryggjer i området, men administrasjonen kan ikkje sjå at alle desse er godkjent oppført. Kommune kan ikkje sjå utifrå dokumentasjon i vårt arkiv at eksisterande kai på gbnr 347/49 oppført ca. i 1969/1970 er omsøkt eller godkjent.

Dersom det skal etablerast kai, skal det utarbeidast reguleringsplan (plankravet), jf. KDP Meland pkt. 1.2.1.

1.2 Plankrav, jf. pbl § 11–9, nr 1

1.2.1 Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder områder for bruk av overskotsmassar og masseuttak etter pbl § 11–7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig idrettsanlegg, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11–7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebryggjer etter pbl § 11–7 nr 6, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20–2, jf § 20–1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11–9 nr 1. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b.

Generelle omsyn bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse § 1-1.

Spesifikke omsyn bak plankravet i KDP Meland pkt. 1.2.1 er å sikre detaljert oversikt over plassering, storleik, utforming av framtidige/noverande småbåthamner, småbåtanlegg, kai, fellesbryggjer og flytebryggjer. Slike anlegg vil regulere ferdsel på sjø og sikre båtane på ein betre måte enn der området ikkje er regulert. Det vert auka sikkerheit på sjø og faren for ulykker og forureining vert redusert når det ligg ein plan til grunn som settar krav til utføring av tiltaka. Planen vil også løyse utfordringar med tilkomst og parkering til området der tiltaka skal etablerast.

Isolert sett ser ikkje kommunen at tiltaket er i konflikt med korkje planføremål naust NA_12 på land, eller planføremål i sjøen- småbåthamn FL_13. Det er allereie gitt dispensasjon frå plankravet for oppføring av flytebryggje med landgang på same eigedommen i APM sak 054/22.

Kommune har lagt vekt på beskjeden storleik på eksisterande kai og anser tiltaket som naudsynt for å nytte naust. I tillegg skal tiltaket ikkje medføre terrenginngrep, privatisering eller skape ulemper for eksisterande infrastruktur med arealbruk då område er bygd frå før av.

Fordelen ved å gi dispensasjon er å utnytte nausteeigedom på en hensiktsmessig måte. Det vert umogeleg å nytte godkjent flytebyggje utan legalisering av etablert kai.

Vilkåra for å gje dispensasjon for etablering av flytebyggje på gbnr 347/49 er etter dette oppfylt. Når det vert gjeve dispensasjon vert søknad om løyve til å legalisere kai etter plan- og bygningslova kap. 20 godkjent.

Vurdering av personleg ansvarsrett

Personleg ansvarsrett

Tiltakshavar har søkt om personleg ansvarsrett for alle funksjonar ved oppføring/legalisering av kai.

Ved søknad om personleg ansvarsrett er det opplyst at kompetansen ved personleg ansvarsrett er dekkja gjennom bruk av eigen kompetanse. SAK10 § 6-8 legg til grunn at kommunen kan godkjenne ansvarsrett for personleg sjølvbyggjar om personen sannsynleggjere at arbeidet blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med heimel i plan- og bygningslova.

I denne konkrete saka er det søkt om legalisering av kai. Tiltaket oppfyller såleis krava i SAK10 § 6-8.

Etter ei konkret vurdering vert det gjeve personleg ansvarsrett til tiltakshavar for oppføring av kai.

Vurdering av merknad

Tidlegare merknaden frå eigar av gbnr 347/52 går på flytebyggje. Kommune har vurdert merknaden i saka relatert oppføring av flytebyggje tidlegare.

Kommune viser til mottatt samtykkje frå eigar av gbnr 347/52 i ettertida den 04.08.22 og legg til grunn at naboar er samd i tiltaket -kai -då klagar har samtykket til legalisering av kai slik det er omsøkt.

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.
- 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 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.: 21/6489

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bente Helene Arnesen	PRESTESTIEN 4	5118	ULSET
Kjartan Viken Johannessen	Søråshøgda	5235	RÅDAL
	137		

Mottakarar:

Stiegler Advokatfirma AS	Fortunen 1	5013	BERGEN
--------------------------	------------	------	--------