



Isdalstø Anleggsservice As  
Stølen 9  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/1090 - 23/11525

Saksbehandlar:  
Mette Robertsen  
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:  
10.07.2023

Løyve til oppføring av 3 naust, kai, og flytebrygge - gbnr 220/10  
Store Urdal

**Administrativt vedtak:** Saknr: 158/23  
**Tiltakshavar:** Steinar Mørch  
**Ansvarleg søkjar:** Isdalstø Anleggsservice As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Det vert gjeve løyve for oppføring av 3 naust på per 40 m<sup>2</sup>, kai, og flytebrygge på gbnr 220/10 slik det er søkt om, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonskart datert 13.04.2023, 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.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Parkeringsplass f\_SPP må vere ferdig opparbeida før det vert gjeve ferdigattest for nye bygg (BUN2), jf. rekkefølgekrav i reguleringsplanen § 2.3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

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

## SAKSUTGREIING

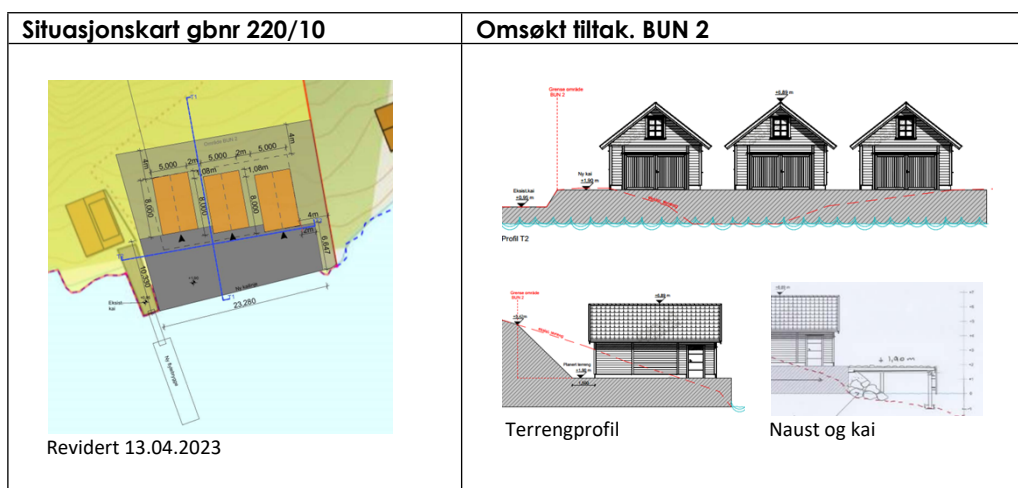
### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 3 stk naust med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 40 m<sup>2</sup> (per), og samla bygd areal (BYA) ca. 120 m<sup>2</sup>. Saka gjeld også oppføring av kai framføre nausta på om lag 10,1 m/ 6,6 m x 25,7 m, samt flytebrygge. Tiltaka er lokalisert på Hamneset, gbnr 220/10.

Utnyttingsgrad samla for dei tre nausta er opplyst til 120 m<sup>2</sup> BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 03.02.2023, supplert 29.03.2023, samt 16.04.2023.



### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon var etterspurt ved brev av 23.02.2023:

1. Dersom det er ynskjeleg at søknaden skal handsamast som ein ett-trinn søknad, må søknaden supplerast med ansvarsrettar knytt til dei ulike tiltaka/ fagområda.
2. Det må gjerast greie for om tiltaket krev løyve til mudring, dumping eller utfylling i sjø. Kommunen rår til at De tar kontakt med Statsforvaltaren ved behov for avklaring.
3. Høgd på nausta stettar ikkje § 3.2 punkt 2. b. Tillat mønehøgd på nausta er sett til maks 5,0 meter. Slik nausta no er utforma med ei høgd på 5,38 m, er det naudsynt å søkje dispensasjon frå nemnte føresegn. Dersom De ikkje ynskjer å søke dispensasjon, kan søknaden supplerast med reviderte teikningar av nausta, med maks mønehøgd på inntil 5,0 meter. Kommunen tilrår dette.
4. Omsyn til auka havnivåstigning og stormflo må gjerast greie for. Direktoratet for samfunnsikkerheit og beredskap (DSB) har rettleiar med omsyn til havnivåstigning og stormflo. De kan nytte denne lenka:  
<https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieill/veiledere/havnivastigning-og-stormflo.pdf>

5. Kotehøgder på kai og naust må visast på snitt teikningar.
6. Nytt og opphaveleg terreng skal gå fram på teikning.
7. Høgdeforskjell mellom BUN1 og BUN2 må visast på snitt teikning.
8. Det må gjerast greie for korleis kaien skal utførast. Arealet på sjøve kaien bør gå fram på eit målsett situasjonskart.
9. Situasjonskartet må syne plassering av nausta innafor byggegrense.
10. Det må gjerast greie for utvendige dører i 2 etasje.
11. Det må gjerast greie for om tiltaket stettar Detaljreguleringsplanen for Hamneset § 3.2 med omsyn til vindusareal. (Areal på vindauga skal vere mindre enn 3% av BRA)
12. Kommentar frå søkjar med omsyn til merknader til tiltaket manglar.
13. Administrasjonen viser elles til Detaljreguleringsplan for Hamneset, gbnr. 220/10 m. fl. og gir tiltakshavar merksam på at følgande rekkefølge krav knytt til utbygging av omr. BUN2: «Parkeringsplass f\_SPP må vere opparbeid før det vert gjeve ferdigattest for nye bygg (BUN2) i planområdet», jf. § 2.3.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 29.03.2023. Tilleggsopplysningane viste mellom anna at tiltaket var endra på, og at deler av tiltaket låg utafor omr. BUN2. Søkjar vart gjort merksam på dette ved brev av 31.03.2023. Oppdaterte teikningar med meir vart motteke den 16.04.2023.

Manglar med omsyn til ansvarsrettar etterspurt i mangelbrev datert 23.02.2023 vart på ny etterspurt 02.06.2023, samt den 09.06.2023. Erklæring om ansvarsrettar og gjennomføringsplan vart motteke den 08.06.2023/ 13.06.2023.

Søknaden vart oversendt Bergen Hamn Farvassforvaltning IKS for behandling etter særlov den 05.06.2023. Løyve låg føre den 26.06.2023.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.06.2023. Frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hamneset, Aurdal Gnr. 220, bnr.10. Plan id nr 1263-201612 er definert som Uthus/ naust/ badehus.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er inntil 40 m2 BYA per naust.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Tiltaket er i tråd med detaljreguleringsplan for Hamneset, gbnr 220/10 mfl. Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknader frå nabo på gnr 219 bnr 18. Nabo skriv i merknad datert 31.01.2023 slik:

Mine merknader i egenskap av nabo søker å ivareta innsyn og tilflott til egen eiendom ( badevik og kai). Naust og kai blir (kan bli) , med angitt mål og plassering, svært dominerende i forhold til det eneste praktiske tilholdssted ved sjøen på min eiendom.

Jeg ser at naust er plassert 4 m fra min eiendom, dette i samsvar med plan. Kai er ikke angitt med avstand til nabogrense, heller ikke de angitte sprengningsarbeider. Også disse, som krever tillatelse, må i tilfelle angis med avstandsgrense på 4m.

Høyde på kai og naust er angitt til 2,5m + 5m. Hva er her referansenivået? Dersom dette er middel vannstand blir kai og naust svært høyt og dominerende sett fra min badevik/kai. Anlegget bør ikke plasseres høyere i terrenget enn de eksisterende naust/kaier,

Jeg legger til grunn at omsøkt flytebrygge plasseres mot vest slik tegning viser.

Tiltakshavar har kommentert merknad frå nabo på gb 219 bnr 18 slik:

Eiendommen Gnr.219, Bnr.18 er i gjeldende kommunedelplan for Alver kommune avsatt til hytteformål og til dels LNF formål. Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen er bebygd med hytte og naust med kai. Eiendommen har ca. 120m strandlinje.

Naust og kai på eiendommen gnr.219, bnr.18 er plassert ca. 10m fra grensen mellom brukene.

I samsvar med reguleringsplanen for Hamneset søkes det om løyve til kai og tre frittstående naust med kai innenfor formåls grensen.

Sik vi har forstått det vil det være et krav at høyde plan kai og naust er i samsvar med DSB sin veileder for Havnivåstigning og stormflo fram mot år 2090.

Det er beregnet at minste høyde over normal vannstand jfr. kartref. NN2000 i Alver vil være + 1.90m. Dette er 60 cm lavere enn oppgitt i nabovarslet.

Grunnplan for naustene og kai vil bli bygd med + 1.90 m som om referanse. Det vil ikke være behov for sprengningsarbeider nærmere 4m nabogrense for kai. Nærmeste punkt på Kai front blir plassert ca. 1m fra nabogrense.

Foreløpige terrengprofiler viser at det i mindre grad vil være behov for skyting utover 3m fra nabogrense for naustene.

Flytebryggen er plassert i forlengelse av eksisterende kai og med størst mulig avstand til nabogrensen.

Alt i at har vi innenfor gitte forutsetninger søkt å tilpasse byggingen av naustene og kai til Fredrik Verling sine merknader på en god måte.

Det ligg også føre merknad frå eigar av gnr 219 bnr 2. Nabo skriv i merknad datert 02.02.2023 slik:

Me nokre få ting me vil nemna. Det eine er parkering til eigdommen. Eg ser at eigarane av eigdommen har tenkt på dette i sin plan, men eg er litt usikker etter å ha lest det endelege vedtaket om det vart godkjent eller ikkje. Då tenkjer eg på parkering langs Vikanesvegen, då myndigheitene ikkje godkjente avkøyrsløse og parkering til eigdommen. Som forøvrig hadde vore det beste. Men, dersom ein får utvida vegen der ein planlegg parkering langs vegen er dette ei god løysing.

Underteikna køyrer stundom forbi for å slå nokre teigar på Store Urdal. Då har eg tvillinghjul på traktoren, som gjer at den er betydeleg brei. For å ha litt klaring på begge sider bør det vera fri vegbreidde på 3,5m. Dette med tanke på parkeringa langs vegen. Dersom det er plass til fire bilar

Tiltakshavar har kommentert merknad frå nabo på gb 219 bnr 2 slik:

Endelig vedtak i reguleringsplanen for Hamneset godkjenner parkering langs den kommunale vegen – Vikanesvegen – med utvidelse for 3-4 biler slik den er vist på plankartet. Avkjørsle til Vikanesvegen falt bort da det ikke ble gitt anledning til bygging av ny veg til nye 2 hytter i planen. Andvik er allikevel enig i at utviding av vegen som det fremkommer i planen er en god løsning.

Vikanesvegen er skiltet med gang og sykkelveg og med tillatelse til kjøring til eiendommene. Det vil si at gangtrafikk og til dels sykkeltrafikk har fortrinn. Største tillatte kjøretøybredde på offentlig veg er 2,55m med unntak for utrykningskjøretøys og kjøretøy som utfører arbeid på vegen. Fra år 2020 er det allikevel gitt generell dispensasjon for kjøring ma. traktor med bredde inntil 3,5m på offentlig veg på vilkår.

På store deler av Vikanesvegen mellom avkjørslen på Urdal og tunet på Gnr.219, Bnr.2 er vegbredden mindre enn 3.5m. I tillegg er det høye skjæringer og høye murte vegskuldre til dels rett ut i sjø. På disse strekningene vil det ikke være plass for gående og syklende trafikanter å passere traktor som Andvik nytter til innhenting av høy på Urdal.

## Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 01.02.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand fra nausta til nabogrense vist til å vere 4 meter. Situasjonsskartet syner kai med avstand på 2 meter til nabogrense.

Tiltaket er plassert innfor byggegrense i plan.

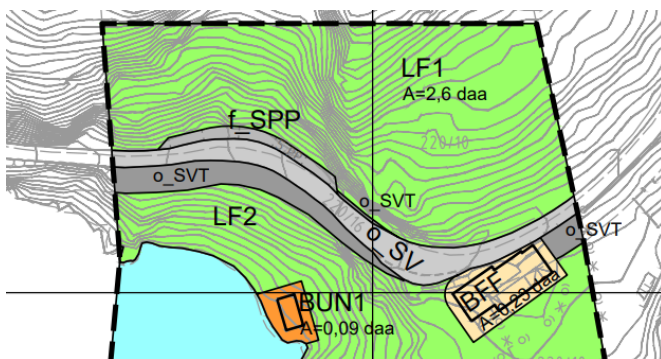
Det er søkt om topp golv på kote ca. + 1.90 /tilsvarende planeringshøgd, og mønehøgde på kote ca. + 6,89 m. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 1,90 m.

## Vatn og avløp (VA)

Nausta skal ikkje ha innlagt vatn eller avlaup.

## Tilkomst, avkjørsle og parkering

Brukarar av nausta skal nytta felles opparbeida parkeringsplass på omr. f\_SPP ved Vikanesvegen, jf. reguleringsføresegn § 4 punk 3. Området f\_SPP er avsett til parkeringsplass for 3-4 bilar.



Område f\_SPP avsett til parkering

Det ligg per i dag ikkje føre søknad eller løyve til opparbeiding av parkeringsplass.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

## **Terrenghandsaming**

Revidert situasjonskart datert 13.04.2023 viser plassering av nausta, kai, og flytebrygge. Reviderte terrengprofilar datert 13.04.2023 viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

## **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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Det går fram av teikningar at nausta skal oppførast i samsvar med liggande kledning i tre. Sprosser på vindauga, og takstein på tak. Portane har ståande kledning. Det skal støypast såle/ ringmur i betong, og nausta skal oppførast på planert betong fylling. Kai skal oppførast i trevirke, med søyler av impr. tre på støypt fundament i sjø.

## **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**

### **Havnivåstigning og stormflo**

Det ligg føre tabell som syner berekning av havnivåstigning og stormflo år 2090 i Alver kommune. Teikningar syner at det ved prosjektering og høgdeplassing er tatt omsyn til dette høvet. Tiltaket er i tråd med DSB – direktoratet for samfunnsikkerheit og beredskap – sine retningsliner for berekning av havstigning og stormflo.

### **Bergen Hamn Farvassforvaltning IKS**

Bergen Hamn Farvassforvaltning IKS har gitt løyve til tiltaket på vilkår, etter havne- og farvasslova ved brev av 26.06.2023.

Det nemnes at det ved ein inkurie vert opplyst i vedtak frå Bergen Hamn at omsøkt tiltak er gitt dispensasjon frå gjeldande plan for området. Tiltaket er vurdert i tråd med plan, og krev ikkje dispensasjon.

### **Plassering**

Dei tre nausta er alle plassert innafor avsett areal på BUN 2 og byggegrense. Ei skråstilt plassering gjer lysinnslepp i nausta gjennom vindauge til kvar enkelt frå sørvest. Nausta har takvinkel på 38 grader, og mønehøgde på om lag 4,9 m i tråd med plan.

Planeringshøgde på terreng og kai på kote + 1.90 m. er i tråd med omsyn til havstigning og stormflo.

Kai og flytebrygge er utforma og plassert i samsvar med plan for området.

For ordens skuld nemnes at arealplankartet syner flytebrygge plassert på BUN2. Administrasjonen si vurdering er at dette er å forstå som ein illustrasjon, og er dermed ikkje juridisk bindande.

Flytebryggja er ikkje målsett i situasjonskartet som fylgjer søknaden. Flytebrygge på 2,5 x 12 meter m. «båtbåsan» kan leggjast ut, jf. detaljreguleringsplan for Hamneset §6 punkt 2, bokstav a).

Innafor BUN2 kan det byggjast kai som skildra i §3.2. Byggjegrensa for kaifront vert i grensa for arealbruksføremålet jf. §2.1, bokstav 3. Revidert situasjonskart datert 13.04.2023 syner kai med avstand til nabogrense på 2 meter.

Det kan oppførast båtkran for oppheis av båt, jf. §3.2 bokstav 2 c).

Ansvarleg sækjar har opplyst ved brev av 16.04.2023 at det ikkje er naudsynt med mudring eller dumping i sjø. Overskytande massar vil bli lagt frem til sjølina oppå eksisterande steinar.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Nabomerknad**

Det er kome inn merknader til tiltaket frå gbnr 219/18, og gbnr 219/2.

Administrasjonen si vurdering er at tiltaket vert oppført i tråd med detaljreguleringsplanen for Hamneset, gbnr. 220/10 mfl. sist revidert 27.07.2022.

Plassering av nausta er innafor avsett byggegrense, og høgd på nausta er i tråd med gjeldande plan § 3.2 Naust bokstav 2. b).

Høgd på kai og planeringskote for nausta føl av naudsynte omsyn til havstigningsnivå og stormflo, som er gjort greie for.

Omsøkt tiltak syner kai med plassering mot nabogrense. Kai er i revidert situasjonskart datert 13.04.2023 trekt 2 meter inn frå grense mot gbnr 219/18.

Flytebrygga er også vurdert i tråd med plan, jf. § 6 bokstav 2 a).

Parkering skal opparbeidast i tråd med detaljreguleringsplanen for Hamneset gbnr 220/10 mfl. Plankartet syner storleik og plassering.

Administrasjonen viser elles til sækjar sine svar til merknader.

### **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.

## Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## 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 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.



### **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**

Allt 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.: 23/1090**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Mette Robertsen  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Situasjonskart 3, med snittpil+mål kai, rev.13.04.23

Terrengprofiler, rev. 13.04.23

Profil Naust og kai

Snit Bakkant kai

Snitt Kaifront

Teikningar

Vedtak - Tillatelse til bygging av kai og utlegging av flytebrygge med tilhørende landgang - gbnr 220/10 Store Urdal

### **Kopi til:**

Fredrik Emil Verling

Kipeåsen 18

5114

Tertnes

**Kopi til:**

Torgeir Andvik

Vikanesvegen 66

5994

Vikanes

**Mottakarar:**

Isdalstø Anleggsservice As

Steinar Mørch

Stølen 9

5911

Burkhovdane 9

5914

ALVERSUND

ISDALSTØ