



Follesø Byggkonsulent
Hjortlandsvegen 112
5135 FLAKTVEIT

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/518 - 23/26088

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

Dato:
05.04.2023

Avslag på søknad om dispensasjon for utviding av kai og etablering av flytebrygge - gbnr 499/50 Ystebø

Administrativt vedtak:	Saknr: 361/23
Tiltakshavar:	Erlend Hjortland Haukedal
Ansvarleg søkjar:	Follesø Byggkonsulent
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå byggegrense i kommunedelplan, arealføremål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» og arealføremål «badevik» vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om dispensasjon frå avstandskrav i pbl.§29-4 for utviding av kai og utliggarar vert godkjend. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til utviding av kai og utliggarar vert avslått, ettersom tiltak er avhengig av dispensasjon.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om utviding av eksisterande kai på om lag 1x9 meter, samt etablering av utliggarar.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense i kommunedelplan, arealføremål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone», arealføremål «badevik» i reguleringsplan, samt avstandskrav i pbl.§29-4.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.01.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då den vart motteken. Sakshandsamingsfrist er 12 veker frå 17.01.2023. Sakshandsamingsfrist er forlenga med ytterlegare 4 veker for den tida saka har vore på uttale, jf. pbl.§21-7 fjerde ledd og SAK10 §7-5. Endeleg sakshandsamingsfrist er 09.05.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Skjelvik (plan-id: 12602003000100) er definert som privat småbåthavn, fortøyning.

Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Radøy, der reguleringsplan ikkje har føresegnar om tema, jf. KDP føresegn 4.12.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense i kommunedelplan, arealføremål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone», arealføremål «badevik» i reguleringsplan, samt avstandskrav i pbl.§ 29-4.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eiendommen

Søknaden gjelder gnr. 499 bnr. 50, Skjelvik 86. Eiendommen er regulert til fritidsbolig i reguleringsplan 12602003000100, Skjelvik.

Det søkes om utviding av eksisterende kai og utliggere i forkant av kaien.

Eiendommen inngår i all hovedsak i reguleringsplan for Skjelvik, og alt areal på land er regulert til fritidsformål. Arealformål i sjø er i kommuneplanens arealdel vist som bruk og vern av sjø og vassdrag. Hjørnet av eksisterende kai ligger inne i areal regulert til badevik i reguleringsplan, utliggere vil plasseres i areal som er utenfor reguleringsplanen og dermed i formål bruk og vern av sjø i KPA. Dersom kommunen mener det er nødvendig også med dispensasjon fra badevik søkes det også om dette, samme begrunnelse som fremgår under for bruk og vern av sjø vil gjøre seg gjeldende.

Tiltaket er i strid med regulert byggegrense til sjø i KPA.



Dispensasjon

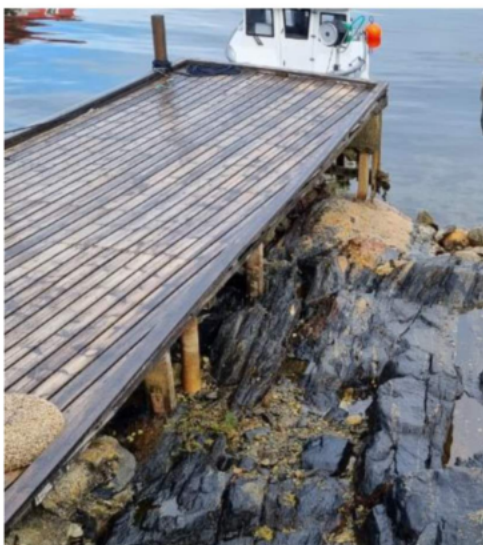
I plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 stilles det vilkår om at det ikke gis dispensasjon "dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag, byggegrense til sjø og avstand til nabogrense.

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen og arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag er i stor grad sammenfallende. De er i hovedsak å sikre friluftsinnteresser, bevaring av strandsonen og allmennhetens frie bruk og ferdsel der.

Hensynene bak avstandskravet til nabogrense er hovedsak å hindre innsyn, avstand mellom byggverk av brannvern.

Søknaden gjelder utviding/forsterking av eksisterende kai. Eksisterende kai er gammel og har behov for vedlikehold. Ved å utvide kaien 1 meter vil en kunne forsterke fundamentet slik at kaien vil bli mer stabil. Arealet det søkes om utvidelse på er på fjæresjø tørt. Se bilde under. Det innebærer at arbeidet lett vil kunne utføres uten at det vil innebære tiltak i sjø og sjøbunn. Tiltaket vil dermed enkelt kunne reverseres på et senere tidspunkt uten sår i naturen.



På grunn av at badeviken er svært grunn er det vanskelig å ha en båt liggende forankret ved eksisterende kai. Det er heller ikke ønskelig å bruke av badeviken for å ha liggende båter. Ved å gi dispensasjon til utvidelse og utliggere vil arealet mot badeviken ikke lenger brukes som forankring av båt, men tilrettelegges for bading slik planen legger opp til.

Tiltaket innebærer dermed at båten ligger lenger ute i viken sammen med øvrige båter og badeviken blir mer åpen for bading uten trafikk.

Etter dette er det vanskelig å se at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen og arealformålet blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon her.

Når det gjelder avstand til nabogrense plasseres tiltaket i overkant av 1 m fra nabogrensen. Dette er i strid med avstandskravet i pbl. § 29-4. Tiltaket vil ikke påvirke den ubebygde naboeiendommen. Naboeiendommen er i KPA satt av til LNF-formål. Tiltaket påvirker ikke tilkomsten til naboeiendommen.

Fordelene ved at det gis dispensasjon er at båtene vil plasseres lenger ut i viken i tråd med intensjonen i planen. Dispensasjonen medfører ingen ulemper.

På bakgrunn av det overnevnte bes det om at det gis dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag og avstandskravet til nabogrense jf. pbl § 19-2.

Ta kontakt med undertegnede dersom det er behov for ytterligere informasjon i saken.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 21.03.2023:

Stasforvaltaren sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, omsyna 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.

Kaien er i dag 14,7 x 2 meter, og er allereie ein stor privat konstruksjon for ein fritidseigedom. Med utliggarar vert kaien 20,7 meter lang, med ein bredde på 3 meter på store delen av kaien. Det ligg ein regulert badeplass rett ved sidan av som kan bli påverka av tiltaket. Tiltaket ligg også innanfor registrert friluftsområde, av type leik og rekreasjonsområde.

Byggeforbodem i strandsona skal sikre både friluftsliv, ålmente interesser, natur og landskap. I denne saka er det særleg omsyn til landskap og friluftsliv som seg gjeldande, og som kommunen må vurdere. Det er særleg viktig at tiltaket ikkje påverkar kvalitetane i badevika negativt.

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

Det er henta inn slik uttale frå Bergen hamn den 27.03.2023:

Vurdering av omsøkt tiltak

Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til utvidelse av kai og utlegging av utligger. Vi kan ikke se at de omsøkte tiltakene vil komme i konflikt med de hensynene vi skal ivareta etter havne- og farvannsloven.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at søknaden må sendes på høring til Fiskeridirektoratet ettersom det er registrert fiskeriinteresser i det omsøkte området. Dersom Fiskeridirektoratet blir hørt i forbindelse med behandling av dispensasjonssaken vil dette ikke være nødvendig når vi senere skal behandle saken.

Videre opplyser vi at det går en biled like utenfor det omsøkte område. Tiltaket må ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/forankres forsvarlig slik at den tåler de påkjenninger som følger av sjøtrafikken i området.

Endelig minner vi søker om at tiltaket også er søknadspliktig 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. Til orientering må vi avvente vår behandling av søknaden inntil det foreligger et eventuelt dispensasjonsvedtak fra Alver kommune.

Søknad er sendt på uttale til Vestland fylkeskommune òg. Det er ikkje kome inn uttale frå fylkeskommunen.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 499/130 ved brev av 31.12.2022:

Vik sørvest for kai som er planlagt utvidet er i dag aktiv badevik. Tilgang til viken vil bli redusert for allmenn bruk hvis kai skal utvides mot sørvest. Dessuten er grensene til nabotomt mot sørvest unøyaktig (gnr 499 bnr 28) og planene vil mest sannsynlig medføre at det blir bygget utover det som er korrekte grenser.

Planene for tiltaket vil også medføre at det vil bli trangt å bruke slipp og kai som tilhører nøst for gnr 499 bnr 130 (undertegnede og Magne Skjelvik sitt nøst)

Mvh Svanhild Skjelvik

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr.499/58 ved brev av 09.01.2023:

Vi har følgende tanker omkring søknaden:

- 1) Utliggere utenfor reguleringsplanen føler vi blir dominerende i en havn som i dag fremstår som et naturskjønt område. Det vil forringe den atmosfære som i dag eksisterer i denne bukten.
- 2) Vi ser at søker ikke ønsker båt liggende forankret ved eksisterende kai som en permanent løsning. Vi forstår at en større båt ikke kan benytte kaien til fast forankring, men det har i alle år vært større båter knyttet til denne eiendommen uten problemer. Kaien har vært godt egnet til av- og påstigning og båten har ellers vært fortøyd i boje ved enden av kaien. Dette har fungert godt for tidligere eiere og har aldri vært et problem for bruk av badeviken.
- 3) Innenfor det regulerte område for badevik - ved kaianlegg på østsiden - er der i dag 5 bojeplasser etter avtale mellom grunneierne.. Vi tenker at en fast installasjon på 6 meter ut i sjø fra kai, vil gi mer krevende adgang for de andre båteierne.

Mvh

Bess Dahle

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr.499/50 ved brev av 31.12.2022:

Undertegnede er ikke enig i søkers argumentasjon for å gi dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen. Dette både fordi argumentene er mangelfulle med hensyn til faktiske forhold i området, og at tiltaket ikke er tilstrekkelig utdypet i forhold til ulemper og fordeler på vegne av alle som er brukere av sjøarealene i hele Skjelvik-området.

Før behandling av søknad om tiltak vil jeg oppfordre til at det tas en befaring med grunneiere og hytteeiere i det aktuelle området. Dette for å avklare forhold som f.eks eiendomsgrenser og hva som skal være allment tilgjengelige badeområder, og for å sikre at det er felles forståelse av argumenter som tiltaket bør vurderes mot.

Følgende forhold bør minimum tas med til vurdering av tiltaket:

- Eksisterende allmenn og felles bruk av vik sørvest for eksisterende kai
 - > Vik sørvest for tiltaket er i praksis den eneste allment tilgjengelige i Skjelvik-området når en kommer fra land. Dette fordi at hytteområdet (reguleringsplan 12602003000100) begrenser fysisk tilgang til de andre badevikene i Skjelvik-området.
 - > Vik sørvest for tiltaket er allment og mye brukt til bading, og fjellet i sjøkanten mot eiendom som søker tiltaket er en del av det aktive badearealet. Det planlagte tiltaket vil direkte berøre det areal som aktivt har vært benyttet til bading. Før en videre vurdering av tiltak bør det minimum gjøres en nøyaktig oppmåling og kartlegging av grunneiendommene i området.
 - > Eiendomsareal nærmest søkers areal mot vest (gnr 499 bnr 28) er holdt av for fremtidig tilkomst til sjø og blir etter avtale brukt av annen nabo som tilkomst for å legge ut en liten båt i viken om sommeren.
 - > Hel viken sørvest for tiltaket er liten og har et begrenset areal i forhold til å ha fleksibilitet for alle som i dag er brukere av viken. Permanente strukturer som etableres i dette arealet vil påvirke fleksibiliteten og den allmenne bruken.

- Eksisterende bruk av vik nordøst for eksisterende kai (reguleringsplan 12602003000100)
 - > Vik nordøst for eksisterende kai er i praksis ikke tilgjengelig for allmenhet selv om den er omtalt som «badevik» i plan for tiltaket.
 - > Det er kun eiere i det regulerte området som bruker viken nordøst for tiltaket til bading, og det er også disse som disponerer samme vik til å legge båter. Bruk av området til båter har aldri begrenset bruk av viken til bading for eierne av hyttene i området.

Mvh Magne Skjelvik

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr.499/69 ved brev av 08.01.2023:

Merknader til byggeplaner.

Ang bading og forankring av båt ved kai.

I alle år har det lagt båter av varierende størrelse tilhørende denne eiendommen både ved kai og forankret i boje fra enden av kaien uten at dette har vært til hinder for tidligere eier m/storfamilie når det gjelder bading. Som jeg ser er ikke fam. Haukedal SÅ mange som trenger plass.

NB! I reguleringsplan er det badevik 3 som er merket for tilgjengelighet med tilknyttet sti.

Denne vågen/viken er en naturperle. Dersom det skulle komme dominerende uteliggere i denne småbåthavnen, så vil hele idyllen i vågen være forringet.

Ved Sjøhuset på østsiden er der 5 bojeplasser for grunneierne.

Uteliggere på 6 meter ut fra eksisterende kai vil være til hinder for manøvrering av de øvrige båtene.

Angående utvidelse av kai mot vest er der ikke mye areal å ta av. Grensen for Skjelvik 86 går fra portstolpe via flaggstang til spissen av kaien. Tidligere eier har påpekt dette overfor Erlend Haukedal Rød linje på kart vedlagt nabovarsel er ikke den som er oppmålt ved siste grensemerking.

Går også frem av kartutsnitt H910 - kommuneplan Radøy 2011 - 2023.

Med vennlig hilsen

Ellen Dahle

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr.499/41 ved brev av 02.01.2023:

Skjelvik 2/1-23 Skjelvik 51

Til Follesø Byggekonsulent

Merkna angiane søkna om utvidelse av kai og utligger på gnr 499 BR 50 i Skjelvik 86. Først vil eg gjerne berkje ditt Karte over Tomten og vika er feil. Normmenen han fått berkje og eksisterane brygge er ca 1 m inn på nabotomten til Hellevik Kroasen er 22 m fra nor vest og er der dei har skjøtt over side må my grensegang for å stå fast kor grensene går for de blir slik i gang med moko. Så er de utvidelse av brygge og utligger de er Heil greit vilt han får plass på seg sjøl men vika er for smal til slik som planen er No. Han kjem for langt vest og ut i vika. Så de vest for smalt både for oss må me skal ut og inn og for dei andre i Hylte felt på andre sida vika vest ødlagt til Bading for ungane i Skjelvik bygde, planen må avslås der er plass til små båtar slik som for. Under skrift Kjell Skjelvik eigar av g 499 B 41 - gnr 501 - B 1

Ta kontakt med de moko
415 60 604

Ansvarleg s kj r har kommentert nabomerknader ved brev datert 16.01.2023.

Ansvarleg s kj r opplyser at:

Skjelvik 86 – tilsvar til nabomerknader

Det er kommet totalt 6 merknader til tiltaket. Noen merknader omhandler grense mellom omsøkt eiendom G/Bnr 499/50 og tilstøtende eiendom 499/28. Dette er merknader fra andre enn hjemmelshavere for berørt eiendom. Hjemmelshaver for G/Bnr. 499/28 har ikke merknad til tiltaket. Kommunens kart er benyttet og ettersom eier av eiendommen ikke har merknader til tiltaket er det ikke grunnlag for å si at det er klart at tiltakshaver ikke har privatrettslig rett til å etablere omsøkte tiltak. Det er dermed ikke grunnlag for å avvise søknaden etter pbl.   21-6.

Enkelte merknader er beskrevet i flere nabomerknader, og er derfor bare besvart en gang.

Tilsvar til følgende eiendommer:

G/bnr - 499/41 – Kjell Skjelvik

1. Eiendomsgrensen berører ikke eiendommen.
2. Vi mener at ny situasjon gir bedre plass i viken. Dagens situasjon er blåse med tau til lodd på bunn innebærer at båten ligger og driver frem og tilbake i viken og opptar mye mer plass en omsøkt løsning vil gjøre. Når båt fortøyes i utligger, ligger den både tryggere og opptar mindre plass i viken.
3. Badevik blir ikke berørt. Badevik ligger nordøst for omsøkt tiltak.

G/bnr – 499/68 – Ellen Dahle

1. Badevik 3 i reguleringsbestemmelsene ligger langt nord for tiltaket, og vi kan ikke se sammenhengen med merknad på denne.
2. Tiltakshaver har ikke bøye ved sjøhuset, noe som gir bedre plass i sjø ved sjøhusene.
3. Eiendommen er ikke involvert i grensen.

G/bnr – 499/69 – Bess Dahle

1. Vi mener at utligger er lite skjemmende, og bedre og sikrere alternativ enn dagens løsning, med tanke på passasje for fartøy.
2. Tiltakshaver har større båt enn forrige eier, og har et annet behov. Det er forståelig at det ikke er ønske med endring på noe som alltid har vært, men forskjellige behov utløser behov for endring. Rett til å ha båt liggende på blåse er ikke endret av at tiltakshaver har større båt. Omsøkte løsning gir bedre og tryggere løsning for alle brukere av viken. At det er ønskelig å ikke ha endringer, men at tiltakshaver må ha mindre båt er ikke relevant for saken.
3. Som tidligere nevnt, mener vi det er bedre med utligger enn blåse i sjø.

G/bnr – 499/68 – Bjarne Jørgensen

1. Vi kan ikke se noe negativ atmosfære utløst av tiltaket. Det er visuell forskjell på blåse og utligger, men vi kan ikke se at det er en mindre pen situasjon enn slik det er i dag.
2. Tidligere eiers behov er besvart, og kommenteres ikke ytterligere.
3. Situasjon med blåse og sjøhus er tidligere kommentert.

G/bnr – 49/130 – Magne Jan Skjelvik

1. Det refereres til andre badeplasser i reguleringsplanen. Nabo mener at badeområdene i reguleringsplanen er fysisk avgrenset. Vi kan ikke se at dette er tilfelle. Det er en ulåst bom til området for å holde ute beitedyr. Det er fri ferdsel i strandsonen.
2. Nabo har ikke felles grense som han mener er usikker, og er derfor ikke kommentert ytterligere.
3. Utligger mener vi er tryggere, som tidligere beskrevet.
4. Som beskrevet i punkt 1 er det en ulåst bom til området, og det er fri ferdsel til sjø.

G/bnr – Svanhild Skjelvik

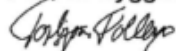
1. Vi mener utvidelse av kai ikke reduserer tilkomst til viken. Der hvor kai er tegnet utvidet, er det i dag ikke tilkomst med båt, grunnet at det er svært grunt. Ved fjære sjø er steinene synlig.
2. Slipp og naust er noe sør for tiltakene, og vi kan ikke se at tiltakene endrer situasjon i vesentlig grad. Det er allerede blåse med fortøyning som setter begrensning, på samme plass som utligger er tiltenkt plassert.

Vi kan ikke se at naboer blir berørt av tiltakene, og håper kommunen støtter vår vurdering og godkjenner tiltaket.

Bildet viser dagens situasjon, med blåse, og synlig fjell mot sør ved kai. Løsningen med blåse innebærer at båten opptar mye større plass i viken enn det som vil være tilfelle ved omsøkte løsning. Omsøkte løsning vil dermed være med forutsigbar og bedre for alle brukere av viken.

Med vennlig hilsen

Follesø Byggkonsulent



Torbjørn Follesø

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.12.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,5 meter.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløse og parkering.

Terreghandsaming

Teikningar/snitt 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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 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 innafør 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.

Dispensasjon frå byggegrense

Det er fastsatt byggegrense i kommunedelplan for Radøy for den aktuelle tomta. Denne følgjer i stor grad strandlinja innanfor kaia som det er søkt om tiltak på.

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. Same omsyn gjer seg gjeldande der byggegrense mot sjø er fastsett i kommunedelplan. Fastsatt byggegrense i kommunedelplan opnar for tiltak nærmare strandsona, ettersom den er lagt langs sjøkanten, og til dels i sjø rundt den aktuelle eigedomen.

Spørsmålet er først om omsyn bak byggegrensa vert sett vesentleg til side som følgje av tiltak.

Tiltak vil kunne føre til ytterlegare inngrep i landskap og friluftsliv, ettersom eksisterande kai vert utvida, og det vert etablert utliggarar på om lag 6 meter. Dette vil på generelt grunnlag kunne medføre ytterlegare privatisering av strandsona.

På den andre sida er det tale om tiltak på ei allereie etablert kai. Dette inneber at det ikkje er tale om inngrep i heilt urørt natur, men i område der det allereie er gjort nokre tiltak. Sjølv om utviding fører til nye tiltak i strandsona, er det ikkje vurdert at omsyn bak byggegrensa vert sett vesentleg til side som følgje av tiltak, jf. pbl.§19-2 andre ledd.

Spørsmålet er vidare om fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrensa er klårt større enn ulempene.

Som vist til ovanfor, står omsyn som landskapspåverknad, friluftsliv og privatisering av strandsona sentralt i vurdering ved dispensasjon frå byggegrensing mot sjø.

Det er opplyst at tiltak vil medføre fordelar ved at båt vert liggande lenger ut på sjø, og at tilgrensande badevik vert meir open for bading utan trafikk som følgje av tiltak. Det er vidare vist til at tiltak vil sikre ein tryggare tilkomst til båt enn dagens situasjon. Desse omsyna taler for å gje dispensasjon.

Ansvarleg sækjar viser vidare til personlege behov for utviding i svarbrev til nabomerknad. Det er bl.a. presisert behov grunna større båt. Kommunen syner til at personlege fordelar berre heilt unntaksvis skal tilleggast vekt i dispensasjonsvurdering. Omsyn som er knytt til behov grunna større båt og liknande vil dermed ikkje vere vektlagt i vurdering av dispensasjon.

Det er opplyst at utliggarar vert 6 meter lange frå kai. Dette medfører at tiltak strekk seg relativt langt ut i sjø. Ansvarleg sækjar vurderer at det vil betre tilkomst til badevik. Det er noko uklårt om tiltak vil gjere den aktuelle badevika meir eller mindre tilgjengeleg som følgje av tiltak. Dette er òg usemje om i nabomerknad. Vika er etter det kommunen kan sjå frå kart og vedlagt fotogrunnlag relativt «trong» slik den er i dag. Det er vidare på det reine at utliggar vil bandlegge området om lag 6 meter ut i sjø. Dette er vurdert negativt både ut frå omsyn til friluftsføremål og allmenne interesser, men òg ut frå omsyn til landskapsverknadar ettersom tiltak tek opp større delar av vika.

Administrasjonen vurderer ikkje at tiltak er naudsynt for å tene føremål til den aktuelle eigedomen på land. Det er allereie etablert kai i tilknytning til den aktuelle fritidsbustaden. Eventuell utviding av dette tiltak vil føre til ei auka nedbygging av strandsona, som er vurdert uheldig. Dette vil kunne føre til at tiltak får ein privatiserande verknad for strandsona og den aktuelle eigedomen.

Det er krav om at fordelane ved tiltaket er «klart større» enn ulempene for at dispensasjon skal gjevast. Det er som vist til ovanfor argument for og i mot her. Administrasjonen kan jamvel ikkje sjå at fordelane er klårt større enn ulempene jf. pbl.§19-2 andre ledd.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensing ikkje er oppfylt. Søkna om dispensasjon vert avslått.

Dispensasjon frå arealføremål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande

strandsoner

Arealføremålet «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner» har heimelsgrunnlag av pbl.§11-7 andre ledd nr.6. Det er her vist til underføremål som ferdsel, farleier, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområde, kvar for seg eller i kombinasjon. Føremål vert nytta til å planlegge sjøareal, overgang mellom sjø og land, samt sjønære landareal, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.216. Omsyn til strandsona må følgeleg vurderast som ein del av det aktuelle føremålet. Dette inneber at omsyn som gjer seg gjeldande for byggegrense mot sjø, i stor grad er samanfallande med arealføremålet. Arealføremålet fangar jamvel òg opp kva tiltak som skal vere tillat å etablere i sjø.

Spørsmålet er først om omsynet bak arealføremålet vert sett vesentleg til side.

Tiltak er i strid med arealføremål, ettersom det ikkje er i samsvar med «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner», eller underføremål som er vist til i pbl.§11-7 andre ledd nr.6. Dette inneber at utgangspunktet er eit forbod om tiltak. Det vert jamvel lagt vekt på at det er tale om ei utviding av eksisterande kai. Det er følgeleg vurdert at omsyn bak arealføremål ikkje vert sett vesentleg til side som følge av tiltak, jf. pbl.§19-2 andre ledd.

Spørsmålet er vidare om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.


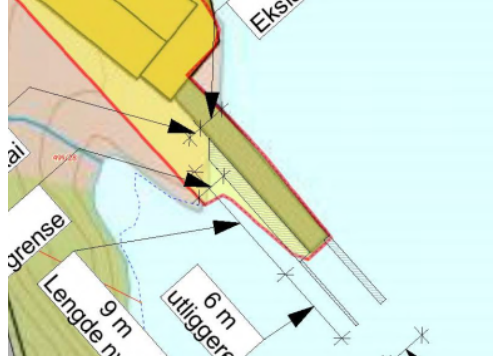
Administrasjon legg her vekt på at tiltak er i direkte strid med arealføremål. Tiltak ligg heilt i grense mot reguleringsplan for Skjelvik, der tilgrensa areal er sett av til «badevik». Dette tilseier at omsyn til friluftsliv og allmenn interesser er styrka i det aktuelle området. Skildra tiltak er ikkje vurdert å fremje desse omsyna, noko som taler mot dispensasjon.

Det vert elles vist til argumentasjon under vurdering av dispensasjon frå byggegrense mot sjø, som til dels har samanfallande omsyn som dette arealføremålet. Det er her vurdert at tiltak vil ha negativ påverknad på strandsona grunna landskapsverknad og privatisering som følge av tiltak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner» ikkje er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Dispensasjon frå arealføremål «badevik»

Det er søkt subsidiært dispensasjon frå arealføremål «badevik», sett at kommunen vurderer tiltak i strid med arealføremål. Utklipp av arealføremål, samt tiltak:

Planfoto	Tiltak
	

Innsendt dokumentasjon viser ei utviding langs heile eksisterande kai, som til dels ligg i arealføremål «badevik». Det er dermed vurdert at tiltak krev dispensasjon frå arealføremålet.

Omsyn bak arealføremål «badevik» er eit friluftsområde i sjø. Dette er område som skal vere tilrettelagt for allmenn bruk.

Spørsmålet er først om arealføremålet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltak.

Det er i det konkrete tilfellet tale om utviding av kai på den sida som vender vekk frå badevik. Det er noko uklårt om sjølve utliggarar vil vere i strid med arealføremål «badevik». Utviding av kai medfører at ein liten del av utviding fell innanfor arealføremål for «badevik», medan større delar av tiltaket ligg innanfor arealføremål i kommunedelplan.

Kommunen vurderer ikkje at utviding av kai vil setje arealføremål «badevik» vesentleg til side i det konkrete tilfellet, ettersom tiltak i hovudsak vert plassert innanfor arealføremål i KDP.

Spørsmålet er vidare om fordelande ved å gje dispensasjon frå arealføremål «badevik» er klårt større enn ulempene.

Omsyn som vist til under vurdering av dispensasjon frå byggegrense og «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner», vil i stor grad gjere seg gjeldande også innanfor arealføremål «badevik». Dette er ettersom området er sett av som eit friområde for allmenn ferdsel og nytte i strandsona. Dette er område som i utgangspunktet ikkje skal byggjast ned. Eventuelle tiltak bør vere i samsvar med friluftsføremål og allmenn interesse.

Kommunen viser til vurdering under dispensasjon frå byggegrense mot sjø, samt arealføremål i KDP, og kan ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremål «badevik» er klårt større enn ulempene. Her vert det bl.a. lagt vekt på at det er tale om eit tiltak for å tene privat bruk på gbnr.499/50, som er vurdert å ha privatiserande effekt på eigedomen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål «badevik» ikkje er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Dispensasjon frå pbl.§29-4

Det går fram av pbl.§29-4 andre ledd at viss ikkje anna er bestemt i plan, skal byggverk ha avstand til nabogrense som svarer til minst bygget si halve høgde, og ikkje under 4 meter.

Ot.prp.nr.45 s.342 viser til at brannteknisk omsyn står sentralt bak avstandskravet i pbl.§29-4. Andre relevante omsyn bak regelen er å avgrense innsyn på naboeigedom, sikre naboeigedom lys, rom og utsikt. Sivilombodsmannen har i fleire saker gjeve uttrykk for at det er ein høg terskel for å dispensere frå avstandskravet.

Spørsmålet er først om omsynet bak avstandskravet vert sett vesentleg til side.

I det konkrete tilfellet vil utviding av kai komme i strid med avstandskrav mot nabo med gbnr.499/28. Tiltak er opplyst med ein avstand på om lag 1,5 meter frå nabogrense. Ansvarleg søkjar har her vist til at tiltak ikkje vil påverke den ubygde naboeigedomen, eller tilkomsten til denne.

Administrasjonen viser til at det er ein høg terskel for dispensasjon frå pbl.§29-4. Den aktuelle naboeigedomen er ubyggd. Delar av eigedom er sett av til arealføremål «fritidsbustad», medan areal heilt mot sjø er sett av til LNF. At arealføremål er sett av til LNF heilt ned mot sjø på gbnr.499/28, indikerer at det ikkje skal byggast noko på naboeigedom i grensa mot den aktuelle kaia. Kommunen vurderer på bakgrunn av dette at dispensasjon frå avstandskrav ikkje vil ha merkverdig negativ verknad for naboeigedom, ettersom det ikkje er tilrettelagt for tiltak på denne delen av eigedomen.

Omsyn bak avstandskrav i pbl.§29-4 vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltak.

Spørsmålet er vidare om fordelane ved tiltaket er klårt større enn ulempene.

Ansvarleg søkjar har vist til personlege fordelar for tiltakshavar ved lettare tilkomst med båt, og sikkerheitsomsyn ved bruk av båt. Vidare er det vist til at tiltak vil tilrettelegge for betre utnytting av regulert badevik, som etter merknadar er omstridt. For omsyn som er direkte retta mot naboeigedom og dispensasjon frå avstandskravet, er det vist til at delar av naboeigedom er sett av til LNF.

Kommunen legg særleg vekt på at naboeigedom er sett av til arealføremål LNF i grensa mot det aktuelle tiltaket. Dette inneber at det som utgangspunkt er byggeforbod for denne delen av eigedomen. Som følgje av dette vil ikkje omsyn bak pbl.§29-4 slå inn med stor tyngde i det konkrete tilfellet, ettersom utviding av kai ikkje vil ha negativ følgje for bl.a. branntekniske omsyn, innsyn mellom eigedomar, utsikt, eller luft og lys mellom eigedomane.

Ettersom omsyna bak avstandskravet ikkje er vurdert å slå inn med tyngde, er det vurdert at fordelane med tiltak er klårt større enn ulempene etter pbl.§29-4.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at det er grunnlag for å gje dispensasjon frå avstandskrav frå pbl.§29-4 for etablering av tiltak 1,5 meter frå nabogrensa. Det vert gjeve dispensasjon frå pbl.§29-4.

Ettersom tiltak er avhengig av fleire dispensasjonar som er avslått, ligg det ikkje føre grunnlag til å etablere tiltak. Alle dispensasjonar er jamvel vurdert slik at tiltakshavar og ansvarleg søkjar vert opplyst om administrasjonen si vurdering i den konkrete sak.

Vurdering etter pbl.§19-2 første ledd

I dei tilfelle der vilkår for å gje dispensasjon er innfridd etter pbl.§19-2 andre ledd, skal kommunen vidare vurdere dispensasjon etter pbl.§19-2 første ledd. Det går her fram at kommunen «kan» gje varig eller mellombels dispensasjon. Dette inneber at kommunen har ei skjønnsutøving her. Denne vurderinga vert ikkje nærmare problematisert her, ettersom vilkår for å gje dispensasjon etter pbl.§19-2 andre ledd ikkje er vurdert oppfylt i den aktuelle saka. Det vert jamvel vist til at etablering av flytebrygge basert på dispensasjon vil kunne medføre uheldig presedens for det aktuelle området, ettersom det ikkje er utbygd med flytebrygger per i dag. Det vert i denne samanheng vist til at det i merknad er peikt på at det er fleire som har båtrett med blåser i området. Dette talar for at eventuell utbygging av strandsona bør skje gjennom ei vurdering av området som heilskap.

Nabomerknad

Det ligg føre 6 merknadar mot tiltak, som er lagt ved ovanfor. Nabomerknad er her tatt til vurdering. Merknadar er tatt til vurdering. Viser elles til at visse tilhøve nemnt i merknad er vurdert under dei enkelte dispensasjonsvurderingane.

Kommunen er samd i delar av merknad som viser til at tiltak vil kunne medføre landskapsverknadar.

Det er i merknad vist til at tiltak verkar negativt for badevik. Ansvarleg søkjar har her vist til at utliggarar vil vere ei betre løysing enn blåse med tau, som er opplyst som dagens situasjon. Kommunen har ikkje opplysning om kor langt ute dagens blåse ligg. Utliggarar er jamvel opplyst med ei lengd på 6 meter. Dette er i dispensasjonsvurdering vurdert som eit negativt inngrep både ut frå friluftsføremål, landskapsverknad og privatisering i strandsona. Det er jamvel uklårt om tiltak vil føre til ei forverring for tilkomst til badevika, sett mot dagens situasjon med blåse frå eksisterande kai.

Det er vidare usemje knytt til om grensene er riktige i dette området. Kommunen har lagt til grunn eksisterande kartgrunnlag og dokumentasjon som er innsendt med søknad.

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 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 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.: 23/518

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bess Dahle	Sanddalsvegen 5221 13a	Nesttun
Bjarte Jørgensen	Jonas Reins 5008 Gate 6	Bergen
Ellen Johanne Dahle	Kringlebotn 60 5225	Nesttun
Kjell Monrad Skjelvik	Skjelvik 51 5939	Sletta
Magne Jan Skjelvik	Storåsen 140 5132	Nyborg
Svanhild Margrete Skjelvik	Storåsen 140 5132	Nyborg

Mottakarar:

Erlend Hjortland Haukedal	Hjortlandsvegen 94 5135	FLAKTVEIT
Follesø Byggkonsulent	Hjortlandsvegen 112 5135	FLAKTVEIT