



Artec As
Damsgårdsveien 135
5160 LAKSEVÅG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/2697 - 23/59166

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

Dato:
19.07.2023

Dispensasjon og rammeløyve til utviding av brygge, bygging av trapp og badeplattning - gbnr 341/3 Skarpeneset

Administrativt vedtak: Saknr: 785/23
Tiltakshavar: Martin Lombnes Horvli
Ansvarleg søkjar: Artec As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå § 1-8 for utviding av bryggje/kai, oppføring av badeplattning og dispensasjon frå § 12-4 regulert føremål friområde for oppføring av trapp og utviding av bryggje/kai. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon er gjeve under forutsetning at tiltaka skal nyttast av ålmenta og andre grunneigarar i området.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for utviding av bryggje/kai, oppføring av badeplattning og trapp på eigedom gbnr 341/3. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.03.23 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Løyve etter Hamnelova frå Bergen hamn.

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

2. Søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om legalisering av utviding av bryggje med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 6,2 m², trapp med lengde på ca. 18,5 meter og badeplattung med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 3,9 m².

Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket gjelder utvidelse av eksisterende brygge, oppføring av trapp og badeplattung.

Tiltakene er oppført og ferdigstilt og det søkes om formell tillatelse fra Alver kommune etter avtale med grunneier av 341/3, se vedlegg *Q4 Avtale om rett til tiltak*.

Tiltak 1: Utvidelse brygge

Det søkes om utvidelse av eksisterende brygge på 3 meter i lengde og en dybde på 1,5-3 meter, totalt ca 6,2 m², se vedlegg *E1 Plantegning – brygge, trapp og badeplattung*. Bryggen er tilpasset det naturlige skrånede terrenget. Bryggen ble utvidet i 2003 og vi viser til vedlegg *Q1 Historikk utbygging* for illustrasjoner av den stegvise utbyggingen fra 1999 til 2023.

Tiltak 2: Trapp

Det søkes om oppføring av trapp fra brygge til felles gangsti. Trappen ble oppført i 2004 og sikret en tryggere tilkomst til sjøen enn opprinnelig stige, som vist på vedlegg *E1 Plantegning – brygge trapp og badeplattung*. Oppføringen av trappen har ikke medført noen vesentlige terrenginngrep og er skånsomt tilpasset den naturlige stigningen i terrenget, se vedlegg Q2 og Q3. Trappen er tilgjengelig for allmenheten og benyttes i dag også av grunneiere i området for tilkomst til sjølinjen for blant annet fiske, lek og bading.

Tiltak 3: Badeplattung

Det søkes om å oppføre en badeplattung innenfor eksisterende rammeverket av tømmer. Rammeverket er sannsynligvis oppført på 1960-tallet av tidligere eiere. Plattingen ble oppført i 2020 og gir tilkomst til sjø via stige.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå §§1-8, 12-4.

Det vert elles vist til søknad motteken 31.03.23.

Sakshandsamingsfrist

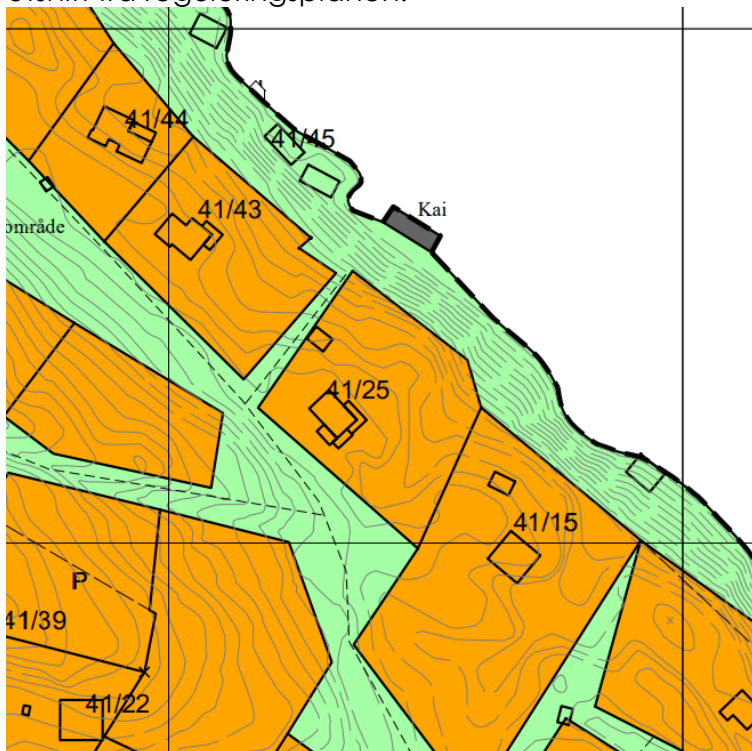
Søknaden var komplett og klar for handsaming den 31.03.23 og frist for sakshandsaming er 16 veker frå denne dato med høyringsrunde (4 veker).

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Skarpeneset hytteområde med plan idnr 125619870909 er definert som friområdeføremål og delvis kaiføremål.

Bryggje/kai, badeplattung kjem i konflikt med avsett byggjegrænse mot sjø i KDP kommunedelplanen for Meland, som er supplerande plan til reguleringsplanen. Sidan reguleringsplan har ingen byggjegrænse mot sjøen, gjeld det byggjegrænse mot sjøen i supplerande KDP Meland.

Utsnitt frå reguleringsplanen:

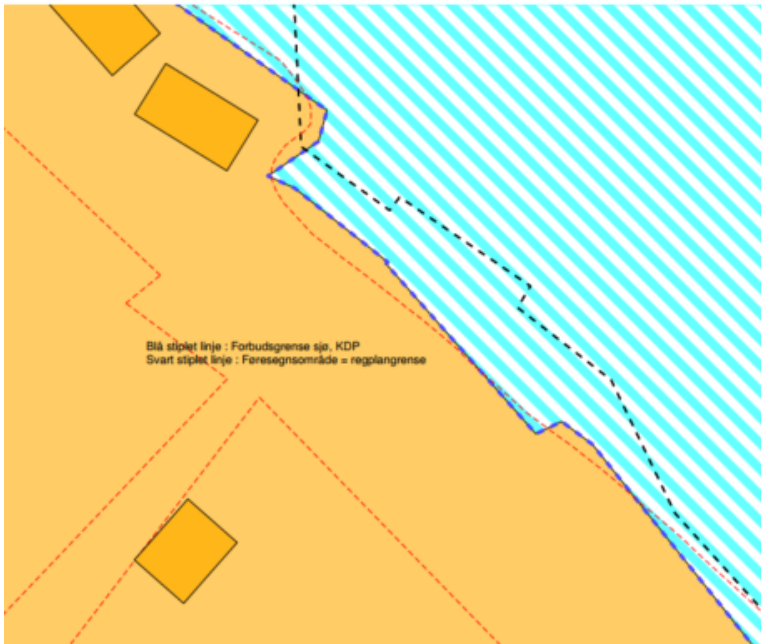


Utsnitt med overlapping av to planar:



På kartutsnitt ovanfor visast det overlapping av reguleringsplan og eksisterande bryggje som kjem i område for fritidsføremål i sin heilheit.

Kartutsnitt med byggjegrense i KDP Meland:



Blå stipla lina langs kysten viser byggjegrense mot sjøen i KDP Meland.

Historikk i saka

Harris Advokatfirma AS skrivar følgjande i brevet av 14.03.12:

Eiendommen med bnr. 3 er i reguleringsplan «Skarpeneset hytteområde» med planID 125619870909 avsatt til «fritidsbolig» og «kai». I kommunedelplan for Meland 2015-2026 (KDP) er eiendommen avsatt til «fritidsbolig» og sjøområdet utenfor eiendommen til «bruk og vern av sjø og vassdrag». Gjeldende reguleringsplan reguleres av KDP punkt 4.7. Etter bestemmelsen blir reguleringsplanen videreført med de suppleringer/endringer som fremgår av punkt. 4.7.

Reguleringsplanen «Skarpeneset hytteområde» går dermed foran gjeldende KDP, med de endringer som fremgår av KDP punkt 4.7.

Når det gjelder etablert kai/brygge, er 2/3 av denne oppført for flere tiår siden. I 1999 hadde en storm revet med seg treplank fra bryggen, og bryggen ble derfor utbedret samme året. Denne bryggen kan ses tilbake på flyfoto fra 2000, og den opprinnelige bryggen, slik den var anlagt før stormen i 1999, er trolig oppført mellom 1982 og 1999. På plankartet til gjeldende reguleringsplan fra 1987 er det tegnet inn en kai, og dette er trolig den samme kaien som er var etablert før stormen i 1999. Vi anser dermed den opprinnelige delen av kaien som lovlig etablert. Den resterende delen av kaien ble oppført i 2003. For denne delen vil det søkes om dispensasjon fra arealformålet «fritidsbolig» i gjeldende reguleringsplan.



Administrasjonen legger til grunn at bryggje/kai utan utviding ble oppført før reguleringsplan ble vedtatt i 1987. Det er denne bryggje/kai som vart tatt stilling til når Meland kommune har godkjent noverande plan for Skarpeneset hyttefelt. Sannsynleg ble bryggja oppført i tilknytning til naust som er vanskeleg å nytte utan bryggje pga. utilgjengeleg kupert terreng. Det finns ikkje mykje dokumentasjon på

naust, kun mangelfull søknad om rehabilitering av naust frå 2006. Bryggja er registrert på ortofoto frå 2000.

Brygga ble utvida i 2003. Utviding av bryggje krev dispensasjon frå både §§ 1-8 og 12-4 friområdeføremål.

Trapp ble oppført i 2004 som tilkomstveg frå naust, bryggje til sti. Oppføring av trapp krev dispensasjon frå § 12-4 friområdeføremål pga. storleik på tiltaket, inngrep i naturen.

Badeplattung er oppført i 2020, mens rammeverket er frå ca.1960. Oppføring av badeplattung krev dispensasjon frå § 1-8.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 1-8 byggjeforbod langs sjøen og § 12-4 friområdeføremål.

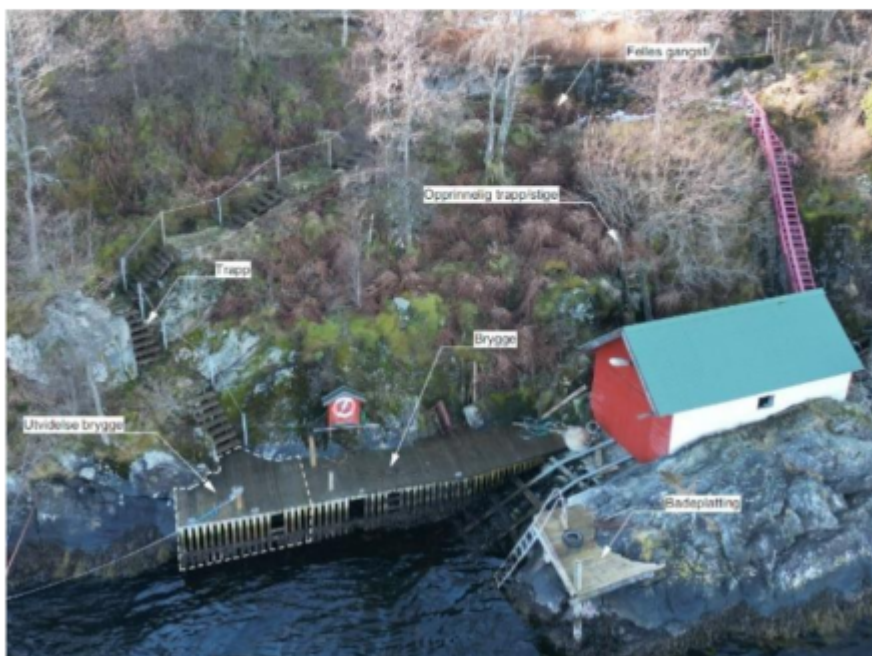
Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK I STRANDSONEN PÅ GNR 341 BNR 3 I ALVER KOMMUNE

1. Innledning

Harris Advokatfirma AS bistår eier av gnr. 341 bnr. 25 og bnr. 43 i forbindelse med søknad om dispensasjon for tiltak i strandsonen på gnr. 341 bnr. 3 i Alver kommune.

Tiltakene er etablert og omfatter en badeplattung, utvidelsene av kai/brygge, samt en trapp som fungerer som en tilkomstvei til brygge og badeplattung, se foto nedenfor.



Det vises for øvrig til tiltakene som omsøkes slik det fremgår av følgebrev til søknad.

Som det vil bli gjennomgått i punkt 2, avhenger utvidelsen av bryggen dispensasjon fra arealformålet friområde i gjeldende reguleringsplan. Vår vurdering er at badeplattung og trapp ikke behøver en tilsvarende dispensasjon. Dersom kommunen er av en annen oppfatning, blir det subsidiært søkt om dispensasjon fra arealformålet friområde for badeplattung og trapp. Vi vurderer det videre slik at overnevnte tiltak ikke behøver dispensasjon fra byggegrense mot sjø eller arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag i kommunedelplanens arealdel (KDP).

På vegne av tiltakshaver, gjør vi gjeldende at vilkårene for dispensasjon er innfridd, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, se punkt 3.

2. Vurdering av gjeldende KDP og reguleringsplan

Eiendommen med bnr. 3 er i reguleringsplan «Skarpeneset hytteområde» med planID 125619870909 avsatt til «friområde» og «kai». I kommunedelplan for Meland 2015-2026 (KDP) er eiendommen avsatt til «fritidsbolig» og sjøområdet utenfor eiendommen til «bruk og vern av sjø og vassdrag». Gjeldende reguleringsplan reguleres av KDP punkt 4.7. Etter bestemmelsen blir reguleringsplanen videreført med de suppleringer/endringer som fremgår av punkt 4.7.

Reguleringsplanen «Skarpeneset hytteområde» går dermed foran gjeldende KDP, med de endringer som fremgår av KDP punkt 4.7.

Når det gjelder etablert kai/brygge, er 2/3 av denne oppført for flere tiår siden. I 1999 hadde en storm revet med seg treplank fra bryggen, og bryggen ble derfor utbedret samme året. Denne bryggen kan ses tilbake på flyfoto fra 2000, og den opprinnelige bryggen, slik den var anlagt før stormen i 1999, er trolig oppført mellom 1982 og 1999. På plankartet til gjeldende reguleringsplan fra 1987 er det tegnet inn en kai, og dette er trolig den samme kaien som er var etablert før stormen i 1999. Vi anser dermed den opprinnelige delen av kaien som lovlig etablert. Den resterende delen av kaien ble oppført i 2003. For denne delen vil det søkes om dispensasjon fra arealformålet «friområde» i gjeldende reguleringsplan.



I reguleringsplanbestemmelse punkt 3.c «Felles leikeområde/badeområde/friområde» fremgår det at «I området kan førast opp utstyr som har tilknytning til føremålet, til dømes stupebrett og badebryggje». Badeplattingen som er oppført på gnr. 341 bnr. 3 er etter vår vurdering derfor i tråd med reguleringsplanen og arealformålet «friområde» og krever ikke dispensasjon fra formålet. Dersom kommunen er av en annen oppfatning, søkes det subsidiært om dispensasjon.

Trapp som går ned til kai og badeplattung er etter vår vurdering også i tråd med arealformålet da denne fremmer fremkommeligheten og tilkomsten til strandsonen i området. Det kan nevnes at trappen erstatter opprinnelig trapp/stige som har gått ned på baksiden av naust. Trappen som nå er etablert er slakkere enn eksisterende trapp og derfor mer fremkommelig for alle aldersgrupper. Den er også tilpasset terrenget. Vi er derfor av den oppfatning at trappen ikke behøver dispensasjon fra arealformålet friområde. Dersom kommunen er av en annen oppfatning, søkes det subsidiært om dispensasjon fra formålet. Det kan videre påpekes at det er en rosa trapp på foto ovenfor, til høyre for omsøkte trapp. Denne går til naboens naust og er oppført etter at tiltakshaver oppførte omsøkte trapp.

Når det gjelder byggegrense mot sjø inneholder KDP punkt 4.7 en egen bestemmelse om dette. Punkt 4.7.2 lyder:

«Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggegrense som vist i kommuneplankartet. Denne erstattar den generelle forbodssona på 100 meter. Føresegna gjeld med mindre anna grense er vist i reguleringsplan eller følgjer av vedtak etter vassressurslova.»



I plankartet er det inntegnet en lyseblå linje med beskrivelse «forbudsgrense sjø», se kartutsnitt til venstre.

Iht. til linjen i kartet ligger samtlige tiltak innenfor byggegrensen. Vår vurdering er dermed at verken utvidelse av kai, badeplattung eller trapp krever dispensasjon fra byggegrense mot sjø. Om kommunen er av en annen oppfatning, bes det om at tiltakshaver får en tilbakemelding om dette slik at vedkommende kan supplere dispensasjonssøknaden med søknad om dispensasjon fra byggegrensen mot sjø.

Vår vurdering er videre at arealformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag» i gjeldende KDP ikke gjør seg gjeldende for overnevnte tiltak. I plankartet er arealformålet inntegnet som vist på kartutsnittet til høyre. Ingen av de overnevnte tiltak omfattes av område for arealformålet. Det blir på dette grunnlag ikke søkt om dispensasjon fra arealformålet for brygge eller badeplattung. Om kommunen er av en annen oppfatning, bes det om at tiltakshaver får en tilbakemelding om dette slik at vedkommende kan supplere dispensasjonssøknaden med søknad om dispensasjon fra arealformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag».



Oppsummert: Vår vurdering er at etablerte tiltak krever dispensasjon fra arealformålet friområde for utvidelse av brygge. Subsidiært blir det søkt om dispensasjon fra arealformål friområde for badeplattung og trapp.

3. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt

3.1 Rettslig utgangspunkt

Vilkårene for å innvilge dispensasjon går frem av (pbl) § 19-2. Dispensasjon må for det første ikke føre til at hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene».

Kravet til at formålet må bli «vesentlig tilsidesatt» tilsier at tilsidesettelsen må ha et kvalifisert preg, slik at ikke enhver negative virkning på hensynene bak lovens formålsbestemmelse og den aktuelle bestemmelsen det skal dispenseres fra er tilstrekkelig.

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

3.2 Utvidelse av brygge/kai

3.2.1 Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Arealformålet «friområde» har i plankartet en nærmere underformål som «Park, turveg, leikeplass og naust». Hensynet bak arealformålet er dermed å sikre blant annet fellesarealer som kan benyttes av alle grunneierne i planområdet.

Etter vår vurdering fremmer utvidelsen av bryggen arealformålet da bryggen er tilgjengelig til bruk for alle i området. Det kan her påpekes at en forutsetning for at eier av bnr. 3 har tillatt å ha tiltak stående på sin eiendom, er at de kan benyttes av alle eierne i området. Det er derfor klart for tiltakshaver at denne er til bruk for alle i området. Livbøye på bryggen understreker dette.

Fra bryggen kan man blant annet fiske og bade. Bryggen fremmer dermed friluftinteressene i strandsonen, som ellers ikke ville kunne benyttes grunnet bratt terreng ned til sjø.

Som nevnt ovenfor søkes det videre kun om dispensasjon for utvidelsen av den allerede etablerte lovlige bryggen. Utvidelse gjør at flere kan benytte bryggen samtidig, og muliggjør dermed en større bruk av denne.

Vår vurdering er dermed at hensynene bak arealformålet friområde ikke blir «vesentlig» tilsidesatt ved omsøkt utvidelse av brygge, jf. pbl. § 19-2.

3.2.2 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Vi kan ikke se at omsøkte dispensasjon medfører ulemper for verken området eller naturen.

Tvert imot fremmer utvidelsen av bryggen at denne kan benyttes av flere samtidig. Utvidelsen av bryggen er videre minimal og skjemmer ikke landskapsbildet eller bygger denne ned i større grad enn øvrige tiltak som godkjennes iht. arealformålet.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at bryggen kan benyttes av flere samtidig. Utvidelsen av bryggen gjør det videre mulig å komme lenger ut mot sjø som muliggjør i større grad fiskemuligheter og i landsetting fra båt.

Vår vurdering er dermed at fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet friområde er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

3.3 Subsidiært: Trapp og badeplattung

3.3.1 Innledende

Som nevnt innledningsvis er vårt primære syn at trapp og badeplattung ikke er i strid med arealformålet «friområde» i gjeldende reguleringsplan. Dersom kommunen er av en annen oppfatning, søkes det subsidiært om dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

3.3.2 Hensynene bak arealformålet blir ikke vesentlig tilsidesatt

Som nevnt ovenfor i punkt 3.2.1 er hensynet bak arealformålet å sikre blant annet fellesarealer som kan benyttes av alle grunneierne i planområdet til fritidsinteresser.

Verken omsøkt trapp eller badeplattning er etter vårt syn ikke i strid med arealformålet.

Omsøkt trapp fremmer fremkommeligheten til strandsonen og kan på mange måter anses som en «turveg» i tråd med underformålet til arealformålet. Trappen er videre tilstrebet til å kunne benyttes av personer i alle aldersgrupper. Den er slakk, har tau-gelender og er ellers tilpasset terrenget.

Omsøkt badeplattning muliggjør bademulighetene i strandsonen og tilrettelegger dermed for arealformålet. Det kan videre påpekes at reguleringsplanen påpeker at det i området «friorråde» kan føres opp utstyr som har tilknytning til formålet «til dømes stupebrett og badebrygge». Badeplattningen anses dermed klart å være i tråd med formålet.

Som nevnt ovenfor i punkt 3.2.1 er en videre forutsetning for å ha tiltaket stående på bnr. 3 at badeplattningen kan benyttes av alle grunneierne i området. Det er dermed klart for tiltakshaver at trapp og badeplattning er til bruk for alle som ønsker.

Vår vurdering er dermed at hensynene bak arealformålet friorråde ikke blir «vesentlig» tilsidesatt ved omsøkt trapp og badebrygge, jf. pbl. § 19-2.

3.3.3 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Vi kan ikke se at omsøkte dispensasjon medfører særlige ulemper.

Tvert imot tilrettelegger tiltakene for økt bruk av strandsonen, og tilkomsten til denne. Det kan i denne sammenheng påpekes at det ikke er særlig med tilkomst til strandsonen i området ettersom området er preget av bratt terreng og berg. Omsøkte tiltak muliggjør dermed et ønsket gode i tråd med arealformålet.

Badebryggen letter videre bademulighetene i området, da dette i utgangspunktet ikke er lett tilgjengelig grunnet terrenget.

Vår vurdering er dermed at fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet friorråde er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

4. Avslutning

Vilkårene for å gi dispensasjon fra arealformålet «friorråde» i gjeldende reguleringsplan for utvidelse av brygge, badeplattning og trapp, er oppfylt. Vi ber kommunen om å innvilge omsøkt dispensasjon.

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

Uttale frå anna styresmakt

Søknad om dispensasjon ble sendt på høring til Statsforvaltaren i Vestland. Det kjem ingen uttale innafor fristen. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Bergen hamn har gjeve førehandsuttale den 23.07.23. Før tiltaka skal igangsetjast formelt, må det liggje føre løyve etter hamnelova.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 02.03.23. Alle tiltaka er plassert på gbnr 341/3, mens tiltakshavar er eigar av hytter på gbnr 341/25,43 og naust på gbnr 341/3.

Eigar av gbnr 341/3 har i dokument datert 22.12.22 samtykka til at tiltaka kan plasserast slik omsøkt på gbnr 341/3.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense mot sjøen i kommunedelplan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser gangtilkomst, tiltaka. 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at: tiltaka er tilpassa terrenget.

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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Det er ikkje krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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.

Arealet i sjø er omfatta av kommunedelplanen til Meland og er satt av til bruk og vern av sjø. Arealet på land er regulert til friområde, kai. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med arealføremål i sjøen, men utviding av kai og badeplattung krev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen.

Byggjegrænse mot sjøen

Omsyn

Det går fram av plan- og bygningslova at det i 100- metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal byggjast ut og at ho skal vere open for allmenta.

Omsøkte tiltak gjeld utviding av bryggje/kai, etablering av trapp og badeplattung på regulert eigedommen bygd med hytter og naust. Av kommunedelplanen for Meland går det fram kor byggjegrænse mot sjøen går, då den er ikkje regulert i reguleringsplanen.

Vi viser til at tidlegare Meland kommune ligg i sone to i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det mykje til for å gje dispensasjon.

Kommunen opplever stort utbyggingspress og bevaring av strandsona, slik at privatisering av strandsona ikkje skjer i form av tilfeldige dispensasjonar.

Søkjargrunderer for dispensasjon slik:

3.3.3 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Vi kan ikke se at omsøkte dispensasjon medfører særlige ulemper.

Tvert imot tilrettelegger tiltakene for økt bruk av strandsonen, og tilkomsten til denne. Det kan i denne sammenheng påpekes at det ikke er særlig med tilkomst til strandsonen i området ettersom området er preget av bratt terreng og berg. Omsøkte tiltak muliggjør dermed et ønsket gode i tråd med arealformålet.

Badebryggen letter videre bademulighetene i området, da dette i utgangspunktet ikke er lett tilgjengelig grunnet terrenget.

Vår vurdering er dermed at fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet friområde er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Vi vurderer at privatisering av strandsoner har skjedd, eigedom gbnr 341/3, 341/25,43 er bygd med naust og hytter. Vi meiner at privatiseringseffekt er minskt og allmenta får tilgang til sjøen, ny badeplatt i regulert hyttestrøk og får nytta strandsona på

betre måte.

Kommune er ikkje bekymra i denne konkrete saka for uheldig presedensverknad ein dispensasjon kan ha for liknande saker i området. Dette er fordi tiltaka ligg i regulert område for kai og friområde. Det har mest sannsynleg skjedd forskyvning av formålsgrenser i reguleringsplan ved overgang til digitale kartdatabase, difor er kai plassert i friområde i stedenfor område regulert til kai. Det at det ble ikkje regulert byggjegrænse mot sjøen i 1987 er uheldig, men omsyn med reguleringsplanen var å byggje kai/bryggje innafør denne planføremål. Utviding av kai med 6,2 m2 er ikkje omfattande.

I tillegg er det tillate i pkt.1.6.8 i KDP Meland å oppføre flytebryggje på 15 m2 og omsøkte bryggja skal ha omtrent denne storleik etter utviding.

Kommune er samd med søkjar i at kai og badeplattung skal legge til rett for aktivitetar, friluftsliv, bruk av kano, kajakk, fising, bading, dykking, supboard i samsvar med stortings melding nr.39 2000-2001 om friluftsliv som tiltak for å styrke folkehelse.

Kommune finn ikkje at tiltaka kjem i vesentleg konflikt med planføresegn om byggjegrænse mot sjøen. Hovudmomenta i vurderinga var at tiltaka fremjar framkomelegheit og tilkomst til strandsona, gir minimalt terrenginngrep, gir ny felles badeplass i bratt kupert terreng. Konsekvensar av dispensasjon for helsa, miljø, tryggleik og tilgjenge er positive.

Dispensasjon er gjeve under forutsetning at tiltaka skal nyttast av allmenta og andre grunneigare i området.

Friområde

Omsyn

Omsyn bak friområde i reguleringsplan er å tilrettelegge hytteområde til felles leik, badeområde og friområde for alle og hindre unødig byggjetiltak i område.

Det står følgjande definisjon på Friområde i planføresegn 3.c:

3.c Felles leikeområde/badeområde/friområde

Området kan nyttast av alle grunneigarar i planområdet.

I området kan førast opp utstyr som har tilknytning til føremålet, til dømes stupebrett og badebryggje.

Kommunen finn ikkje at delar av tiltaket: terrengtrapp og kai kjem i vesentleg konflikt med planføresegn om friområde. Trapp har lengde på va.18,5 meter og difor er vurdert som dispensasjonssak, sjølv om tiltaket legg til rette for samankopling av strandsona og eksisterande sti. Trapp erstattar opphavleg bratt trapp/stige på

baksida av naust og difor er meir framkommeleg.

Søkjargrunderterer for dispensasjonen slik:

3.2 Utvidelse av brygge/kai

3.2.1 Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Arealformålet «friorråde» har i plankartet en nærmere underformål som «Park, turveg, leikeplass og naust». Hensynet bak arealformålet er dermed å sikre blant annet fellesarealer som kan benyttes av alle grunneierne i planområdet.

Etter vår vurdering *fremmer* utvidelsen av bryggen arealformålet da bryggen er tilgjengelig til bruk for alle i området. Det kan her påpekes at en forutsetning for at eier av bnr. 3 har tillatt å ha tiltak stående på sin eiendom, er at de kan benyttes av alle eierne i området. Det er derfor klart for tiltakshaver at denne er til bruk for alle i området. Livbøye på bryggen understreker dette.

Fra bryggen kan man blant annet fiske og bade. Bryggen fremmer dermed friluftinteressene i strandsonen, som ellers ikke ville kunne benyttes grunnet bratt terreng ned til sjø.

Som nevnt ovenfor søkes det vidare kun om dispensasjon for utvidelsen av den allerede etablerte lovlige bryggen. Utvidelse gjør at flere kan benytte bryggen samtidig, og muliggjør dermed en større bruk av denne.

Vår vurdering er dermed at hensynene bak arealformålet friorråde ikke blir «vesentlig» tilsidesatt ved omsøkt utvidelse av brygge, jf. pbl. § 19-2.

Kommune er samd med søkjar i at både trapp og utviding av kai skal legge til rett for aktivitetar, friluftsliv, bruk av kano, kajakk, fising, bading, dykking, supboard i samsvar med stortings melding nr.39 2000-2001 om friluftsliv som tiltak for å styrke folkehelse. I tillegg skal dispensasjon bidra til at både hytteeigare og tutgåare/fritidsbåtbrukare får betre og tryggare tilkomst til strandsona.

Kommunen finn ikkje at tiltaka kjem i vesentleg konflikt med planføresegn om friorråde. Hovudmomenta i vurderinga var at tiltaka fremjar framkommelegheit og tilkomst til strandsona, gir minimalt terrenginngrep, utbetrer fiske-, bade mogelegheiter og friluftsliv.

Kommunen vurderer at ei godkjenning av tiltaket: trapp og utviding av kai slik det er søkt om vil ikkje kunne medføra ulemper i form av presedens for tilsvarande søknadar, stor terrenginngrep og det vil ikkje privatisere felles regulert friorrådet ved sjøen.

Vilkåra for å gje dispensasjon for etablering av trapp og utviding av kai på gbnr 341/3 er etter dette oppfylt, då dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge er positive.

Dispensasjon er gjeve under forutsetning at tiltaka skal nyttast av allmenta og andre grunneigare i området.

Statsforvaltaren får vedtaket til klagevurderinga.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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 og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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 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 reisas 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

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/2697

Med vennleg helsing
Alver kommune

Larissa Dahl

Are Frøysland Grande

Rådgjevar

Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Martin Lombnes Horvli

Lars Hilles Gate 5008
9

BERGEN

Mottakarar:

Artec As

Damsgårdsveie 5160
n 135

LAKSEVÅG