



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	

Sakshandsamar:	Plan og byggesak			Larissa Dahl	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	20/14687	Klassering:	

Søknad om dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø for etablering av naust og flytebrygge - gbnr 424/122 Bø

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Utval for areal, plan og miljø gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6, dispensasjon frå krav om reguleringsplan og frå arealformål bustad i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av naust med båtkran og kai på inntil 10 m².

Med heimel i pbl § 19-2, jf. § 11-6, gir utvalet dispensasjon frå byggjegrense mot sjø i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av kai på inntil 10 m².

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformål hamneområde og frå byggjegrense mot sjø i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av flytebrygge med landgang på gbnr 424/122 på Bø.

Før søknad om løyve til tiltak etter pbl § 20-1 a) kan handsamast, må følgjande sendast inn:

1. Løyve frå Bergen hamn.
2. Gjennomføringsplan med nødvendige erklæringar om ansvarsrettar.
3. Reviderte teikningar av som viser kai på inntil 10 m².
4. Erklæring frå eigar av naboeigedomane for plassering nærare nabogrensa enn 4 meter.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 424/122

Tiltakshavar/eigar: Vidar Spord

Ansvarleg søkjar: Vidar Spord

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om etablering av naust, båtkran, kai og flytebrygge med landgang på eigedom gbnr. 424/122, samt heving av terreng på eigedomen med inntil 0,5 meter.

Då saka krev løyve etter hamne- og farvasslova er det søknad om dispensasjon for delar av tiltaket og rammeløyve på vilkår som vert handsama i dette vedtaket.

Det er i søknad opplyst at planlagt naust har eit bruksareal (BRA) på om lag 25 m² og bygd areal (BYA) på om lag 29 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 88% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, heving av terrenget med 0,5 meter. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankrav. Naust, båtkran, kai og flytebrygge krev dispensasjon frå planføre mål bustad på land. Flytebrygge, kai, landgang krev dispensasjon frå planføre mål hamneområde i sjøen og dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen i tillegg.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.08.20 og supplert 11.09.20.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadføre mål. Arealet i sjøen ligg i område som er avsett til hamneområde.



Dispensasjon

Tiltaka krev dispensasjon frå plankrav. Naust, båtkran og flytebrygge krev dispensasjon frå planføre mål bustad på land. Flytebrygge, kai og landgang krev dispensasjon frå planføre mål hamneområde i sjøen og dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen i tillegg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi søker vi herved om dispensasjon på følgende punkt:

- Dispensasjon fra Plan- og bygningslovens - §12-1 krav om reguleringsplan. Eiendom, gnr. 424 bnr.122 ble kjøpt i sammenheng med kjøp av enebolig med gnr. 424 Bnr. 112. Naustet blir det siste i rekken på fem som ble omsøkt i byggesak 281/80 og bygd i ca. 1980. Eiendommen ble klargjort og planert i 1980, og framstår klar til bygging. Eiendommen ligger i et etablert nausteområde, og vil være ferdig utbygd etter dette tiltaket er utført. Naustetomten er på 33 m², og vi kan ikke se at utarbeidelse av reguleringsplan for denne resttomten vil styrke beslutningsgrunnlaget for byggesaken.
- Dispensasjon fra formålet i kommuneplanens arealdel 2011-2023 - arealformål bolig. Største del av eiendommen er i kommuneplanens arealdel i dag regulert med formål – bolig. Tomtens bruk i dag er til båtopptrekk, og utendørs oppbevaring av båt. Tomten ligger i et område som er utbygd med naust og er ikke egnet til boligformål. Det søkes derfor dispensasjon fra boligformålet i KPA for oppføring av naust.
- Dispensasjon fra formålet i kommuneplanens arealdel 2011-2023 – arealformål Sjø-Hamn
Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens formål Sjø-havn for kai og flytebrygge som vil ligge i område definert som sjø-havn, vist på situasjonskart. Dette for å utbedre dagens eksisterende/påbegynte kai, samt å legge ut en flytebrygge i forlengelse av denne. Flytebryggen vil være på inntil 8x2,5m (lxb) og legges maksimalt 14m (ytterste del) fra byggegrense mot sjø. Det søkes og om å sette opp båtkrane for opptak av båt til vinterlagring og vedlikehold.

Endringer i vannstands nivået i området som følge av flo og fjære er relativt stort, ca. 180 cm LAT (Laveste astronomiske tidevann) / HAT (Høyeste astronomiske tidevann). De store endringene gjør det utfordrende med tanke på tilkomst til båt på svai og tilkomst til sjø, fra tomten. I tillegg er det i dag risikabelt å ferdes i strandsonen, se bilder.

Tiltaket vil føre til enklere tilkomst til sjø med tanke på bruk av fritidsbåt, kajakk og bademuligheter i området. Tiltaket vil forbedre allmenheten sin mulighet til fri og trygg ferdsel i strandsona.

- Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2011-2023 - byggegrense til sjø. Slik området fremstår i dag er det svært vanskelig og risikofylt å komme ned til sjøen fra eiendommen. Tiltaket vil utbedre/ forenkle tilkomst til sjø, og er tenkt nytta til fritidsbruk av blant annet småbåt og kajakk. Tiltaket vil gjøre det enklere for allmenheten å ferdes i strandsonen.

Det søkes dispensasjon fra KPA byggegrense til sjø, for utbedring av eksisterende kai, som i dag er utenfor byggegrensa til sjø. Eksisterende kai ligger delvis (pga utforming av tomt og grense) utenfor byggegrense til sjø, -0,5 til 2,5m utenfor grensa. Utbedring av eksisterende kai er tenkt å ha samme utstrekning utover mot sjø som eksisterende kaianlegg og båtopptrekk på naboeiendommer. Det søkes også om å få etablert flytebrygge. Ytterste del av flytebrygge vil ligge maksimalt 14m utenfor byggegrense til sjø.

- Dispensasjon fra Plan- og bygningslovens - "§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag", for bygging av naust og utlegging av flytebrygge innenfor 100m-sonen. Eiendommen og tiltaket er i kommuneplanens arealdel i dag regulert med formål - bolig og sjø-hamn. Eiendommens areal er 33kvm, og ikke egnet for bygging av bolig. Det omsøkes løyve til å bygge naust, samt til å utbedre dagens tilkomst til sjø. Dette ved å utbedre dagens eksisterende kai, samt å legge ut en flytebrygge med landgang for enklere tilkomst til sjø, for bruk av småbåt og kajakk. Slik det fremstår i dag er det svært vanskelig og risikofyllt å komme ned til sjøen fra eiendommen. Se tegning for tidligere planlagt naust på eiendom, samt bilder.

Av hensyn til stormflo og antatt høyere vannstand i fremtiden vil det søkes om å heve grunnflaten på tomten 0,5m. Mønehøyden vil holdes i samme høyde som de eksisterende naustene i rekken, i omsyn til estetikk. Valg av materiale vil gjøres i samsvar med lokal byggeskikk. Parkering til naust blir på eiendom gnr. 424 bnr. 112.

Omsøkt tiltak anses å utbedre allmenheten sin mulighet til å ferdes i området, da det i dag er risikabelt å ferdes over tomten og ned til sjø. Ved å gjennomføre tiltaket reduseres risiko for ulykker ved å ferdes i området. Søker vurderer fordelene med bedret tilkomst til sjøen, mulighet for tyverisikker og tørr lagring av båt og redskap, samt ferdigstilling av utsprengt tomt, å være vesentlig større enn ulempene det medfører for området.

Uttale fra anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Det ligg ikkje føre uttale. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Saka er supplert med ytterlegare informasjon knytt til avklaring/dispensasjon i frå plangrunnlaget. Søkjar har i epost datert 11.09.2020 bedt om at desse suppleringsane vert friteke frå nabovarsling då tiltaka ikkje er endra i høve opphavleg nabovarsling, endringane omfattar supplerings av søknad om dispensasjon.

Administrasjonen krev ikkje ytterlegare varsling jf. plan- og bygningslova § 21-3.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.04.2020, motteke 11.09.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Det er ikkje lagt fram avtale med naboeigedomar som tillet slik plassering.

Før søknad om løyve til tiltak kan handsamast må det sendast inn naboerklæring frå gbnr 424/123, gbnr 424/236 og gbnr 424/15.

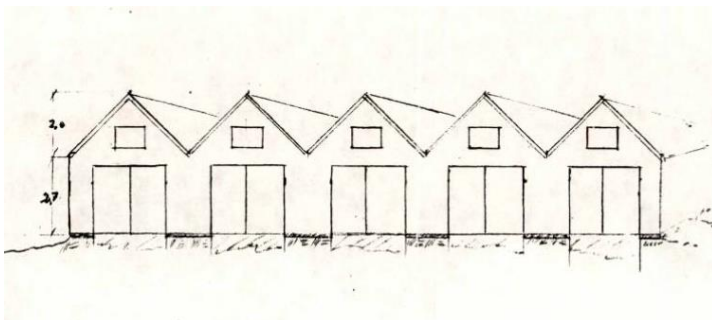
Naust og båtkran er plassert innanfor byggegrense mot sjøen avsett i plan. Kai og flytebrygge med landgang er plassert i strid med regulert byggegrense mot sjø.



Det er søkt om heving av terreng på egedomen med inntil 0,5 meter, det er vidare informert om at topp møne på planlagt naust ikkje vil komme høgare enn naust på tilgrensande eigedom. Terrengheving er begrunna med at nausta i naustrekka har hatt problem med at det ved storflo kjem vatn inn i nausta.

Historikk i saka

Det vart tidligare i 1980 gjeve løyve til oppføring av 5 naust i rekkje i sak 281/80. Tomta var klargjort og ferdig planert i 1980. 4 andre naust er ferdig bygd. Byggjeløyve har gått ut i 1983. Det omsøkte naustet vert siste naustet i rekkja som vart omsøkt og godkjent i 1980.



Tiltakshavar opplyser at oppføring av kai er påbegynt utan søknad.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for tiltaket

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

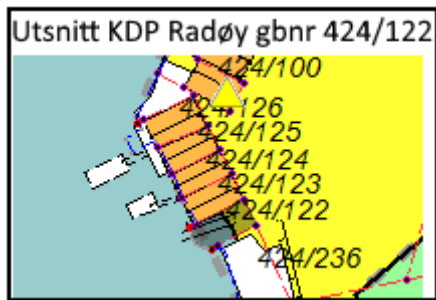
Heimelshavar av gbnr 424/122 eig og eigedom gbnr. 424/112. Det er i søknad opplyst at ein ved bruk av eigedom gbnr. 424/122 nyttar areal på gbnr. 424/112 for parkering av køyretøy.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av naust, kai og flytebrygge med landgang.

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

Kart/Foto



VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Dispensasjon frå plankrav og bustadføre mål

I kommunedelplanen sine føresegn står det følgjande i pkt.2.1:

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr 1)

Område sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7 nr 2, skal inngå i reguleringsplan for det vert gjeve løyve til tiltak etter pbl. kap. 20, med mindre anna er sagt under det einskilde arealføremål. Avkjørsle og kryss til offentleg veg med siktsoner, samt tilbod til mjuke trafikantar, skal inngå i planområdet.

Omsyna bak plankravet er å sikre ei heilskapleg utvikling av eit område gjennom ein prosess der alle relevante tilhøve blir tilstrekteleg utreda. Planprosessen vil sikre vurdering av blant anna barns interesser, strandsone, biologisk mangfald, kulturminner og kulturmiljø, samstundes som den opnar for utbygging.

Ein reguleringsplan vil avklare tilhøve til infrastruktur som vegtilkomst og VA-anlegg. Vidare vil ein reguleringsplan ivareta omsynet til natur, miljø og friluftsliv og det tas stilling til omfanget av utbygginga og ønska fortetting.

Planarbeidet vil i tillegg vise om eigedom er eigna for utbygging med tanke på gjeldande karakteristikk av området. Tilkomst til naust er etablert i 1980.

Plankravet er vidare nyleg vurdert i samanheng med rullering av kommunedelplanen i 2019. Historikk i saka tilseier at det vart tidligare i 1980 gjeve løyve til oppføring av 5 naust i rekkje i sak 281/80. Tomten var klargjort og ferdig planert i 1980. 4 andre naust er ferdig bygd.

Byggjeløyve har gått ut i 1983. Det omsøkte naustet vert siste naustet i rekkje som ble omsøkt og godkjent i 1980.

Ein dispensasjon vil i dette tilfelle ikkje kunne skape presedens for liknande saker då desse eigedommar i nærleiken er ferdig utbygd med naust allereie: gbnr 424/100, 424/123, 424/124, 424/125, 424/14, 424/312, 424/142, 424/244.

Området i vesentleg grad er utbygget med naust, det er naturleg fortetting av byggeområde etter vårt syn.

Kommunedelplanen opnar for oppføring av 1 naust med tilhøyrande båtkran og kai utan plankrav. Plankravet vert ikkje vesentleg sett tilside med ein dispensasjon i denne saka.

I kommunedelplanen sine føresegn pkt. 3.1.1 står det kva type tiltak kan oppførast i område:

3.1 Område for bygg og anlegg (pbl. § 11-7 nr 1)

3.1.1 Bustad

Føremålet er byggeområde for bustader, med tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal.

Utnyttingsgraden i bustadområde er 25 % BYA for einebustader og 35 % BYA for frittliggjande småhus. Mønehøgda er maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og estetikk.
- På bygd eigedom i område for bustad kan det i samsvar med føresegna her førast opp ein garasje/carport kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 50 kvm. Garasjen/carporten kan førast opp i inntil ein etasje, og kan i tillegg vere underbygd med kjellar.
- På bygd eigedom i byggeområde for bustad kan det førast opp mindre tiltak utan krav til regulering, jf. pbl. § 11-10 nr 1. Mindre tiltak er tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 (tiltak unntatt søknadsplikt) og tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 3-1 (mindre tiltak på bygd eigedom), men slik at frittliggjande bygning er avgrensa til 50 kvm.

Administrasjonen viser til føresegn ovanfor om at naust med bruksareal på 25 m² skal oppførast på eksisterande bygd eigedom med same gbnr, så utløyser ikkje tiltaket dispensasjon frå planføre mål bustad. Men i dette tilfelle skal naust ha eigen gbnr 424/122 mens tiltakshavar har einebustad på gbnr 424/112 like i nærleiken av naustet. Parkering av bil skal skje på gbnr 424/122 ved bruk av naust.

Administrasjonen kan ikkje sjå ulempe i at det gjevast dispensasjon frå planføre mål bustad for oppføring av naust, kai og båtkran i denne saka. Tiltaket er ikkje i vesentleg strid med planføre mål etter vår konkrete vurdering. Plasseringa slik det er omsøkt er egna for naust og ikkje til bustad.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt frå plankrav og bustadformål, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon frå byggjiegrense mot sjøen

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, og det skal takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta.

Det er opning for godkjenning av mindre kai til naust i nausteområde i pkt. 3.1.10.3 til kommunedelplanen:

3.1.10.3 Andre typar bygningar – naust (N)

Føremålet er merka med N i plankartet.

Føremålet er byggeområde for naust med tilhøyrande opptrekk, lunnar og kaifront på inn til 10 kvm.

Generelle føresegnar for naust gjeld for området.

I område sett av til eksisterande byggeområde for andre typar bygningar - naust kan det gjerast unntak frå plankravet der det ikkje kan eller skal byggast meir enn tre nye naust. Det kan også gjerast unntak frå plankrav for opptrekk, lunnar og kai på inntil 10 kvm knytt til eksisterande naust. Det kan ikkje gjerast unntak frå plankrav i område der det er naudsynt å føre fram ny infrastruktur eller etablere parkering.

Administrasjonen finn at det omsøkte tiltaket kan samanliknast med tiltak som kan godkjennast innanfor naustområde, som vist over. Etter ein gjennomgang av søknaden er administrasjonen av den oppfatning at ein reduksjon av tiltaket i samsvar med føresegn 3.1.10.3 ikkje vil vere vesentleg i strid med omsyna bak byggjeforbodet i strandsona. I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på at det omsøkte tiltaket er eit nybygg, men at det tidlegare har vore oppført 4 naust i rekkje på naboeigedomar, samt at det vart gjeve byggjeløyve i 1980 for oppføring av det omsøkte naustet.

Tiltakshavar viser til følgjande fordelar:

- Det vert etablert enklare tilkomst til sjøen for allmenta for bruk av småbåt, kajakk
- Dagens tilkomst vert utbedra, i dag tilkomsten er risikofylt og farleg

Administrasjonen meiner i denne saka at tiltaket på ferdig planert tomt vil ikkje virke privatiserende og at området vil bli mindre tilgjengeleg for ålmenta. Administrasjonen finn at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona er oppfylt for oppføring av kai på inntil 10 m², jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon frå planføremål hamneområde i sjø

I Kommunedelplanen sine føresegn pkt. 3.5.2 står det at:

3.5.2 Hamneområde i sjø (H)

Føremålet hamneområde i sjø er området der ferdslе og ankring av fartøy knytt til kai på land er prioritert.

I hamneområde i sjø kan det ikkje etablerast tiltak, jf. pbl. § 11-11 nr 3.

I hamneområde i sjø kan det ikkje ankrast opp for ein lengre periode og området kan ikkje nyttast til fartøy i opplag, jf. pbl. § 11-11 nr 3.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremål hamneområde ikkje vert sett vesentleg til side ved oppføring av ein kai på inntil 10 m². Ein kai på inntil 10 m² vil ikkje kome i vesentleg konflikt med ferdslе og ankring av fartøy på land. Tiltaket må difor reduserast til 10 m². Vi ser ikkje kva fordelar som talar for at det skal gis dispensasjon til oppføring av flytebrygge som omsøkt.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt for ein kai på inntil 10 m², jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Under føresetnad av at det vert stilt vilkår for dispensasjonen, finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå arealføremålet hamn for kai på inntil 10 m² er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. 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.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Ettersendt tilleggsdokumentasjon - gbnr 424/122 Bø	1444877	23.09.2020
Vedlegg Gruppe B - Vedlegg 1 - Dispensasjonssøknad 424-122 Alver kommune v2	1444878	23.09.2020
Vedlegg Gruppe D - Vedlegg 3 og 4- 424-122 Situasjonskart (1)	1444879	23.09.2020
Søknad om løyve til tiltak uten ansvarsrett - gbnr 424/122 Bø - Naust	1435729	23.09.2020
424-122 Søknad om Naust og Flytebrygge - Alle dokumenter	1435730	23.09.2020