



Konrad Knut Iø
Øvrebøen 13
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1675 - 18/22067

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
28.11.2018

Godkjenning - GBNR 45/140 - Rammeløyve på vilkår - Utlegging av flytebrygge

Administrativt vedtak. Saknr: 280/2018

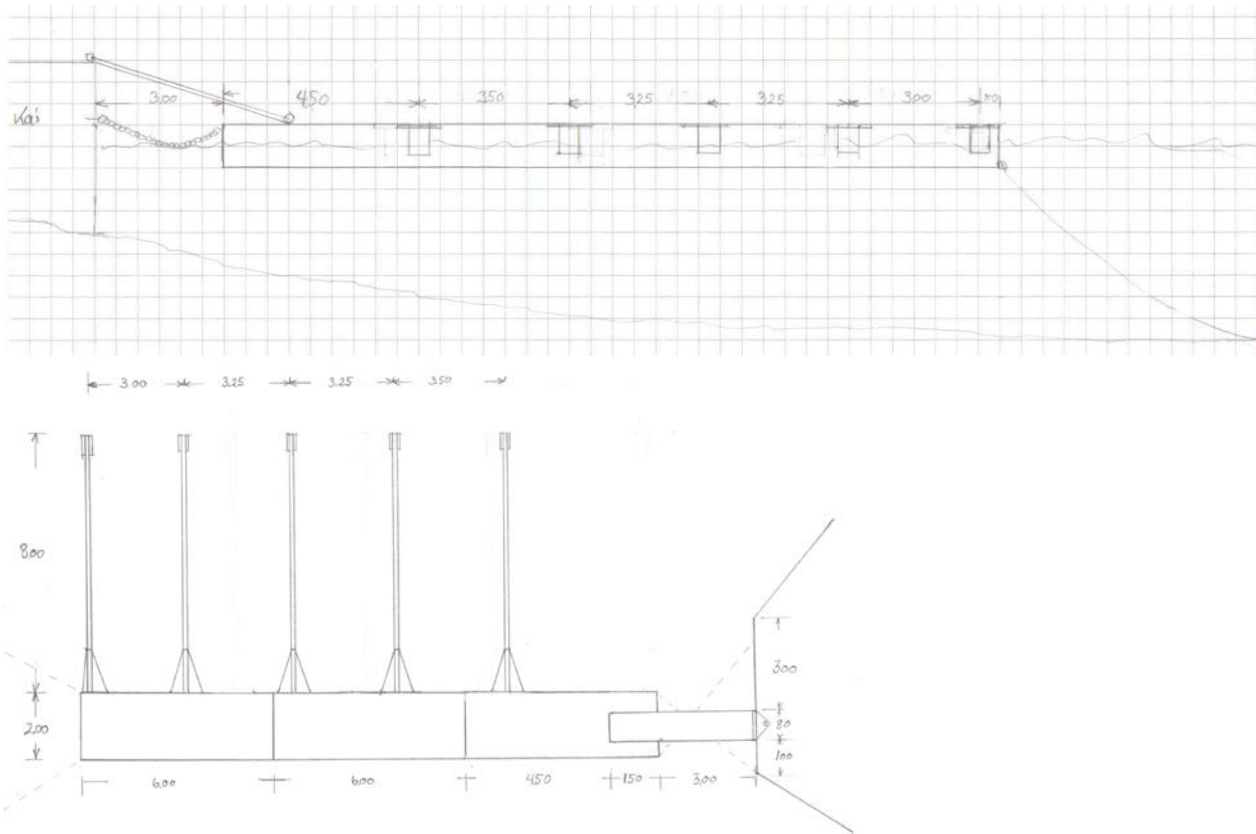
Tiltakshavar: Konrad Iø
Ansvarleg søkjar: IO MARIN ENK, org.nr 915 368 115
Søknadstype: Søknad om rammeløyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

1. Tiltak:

Ansvarleg søkjar IO MARIN ENK har ved søknad journalført motteke 04.10.2018 søkt om løyve til utlegging av flytebrygg i sjøarealet utanfor gbnr 45/140, Iø i Meland kommune. Tiltaket er vist med 18 meter flytebrygge, 5 utligger og 3 meter landgang. Tiltak og plassering er skildra gjennom revidert situasjonskart og teikningar journalført motteke 21.11.2018.





2. Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg føre nabomerknadar til tiltaket. Merknadene gjeld delvis at tiltaket vil krenke delvis tilflotsretten og delvis eigedomsretten til naboeigedomane (gbnr 45/21 og 33 og gbnr 45/25), Og vidare at tiltaket vil vere til hinder for bruksrett til eksisterande brygge som tiltaket skal forankrast i (gbnr 45/25).

Merknad frå eigar av gbnr 45/21 og 33, Irmelin og Trond Palme Kårbø:

- Anlegget vil bli plassert i sjøen utanfor deira eigedom med den konsekvens at trafikk til og frå brygga vil komme i sjøen framfor nesten heile deira eigedom
- Økt trafikk av båtar, og alt det inneber, vil bli til sterk ulempe for alle som har eigedom og er busett i området på grunn av støy, motorbråk m.v.
- Vi er eigar av del av brygga der flytebrygga skal forankrast. Omsøkt tiltak vil vere til hinder for deira bruk av brygga.
- Storavika er veldig grunn, og dei tre eigedomane som eig til sjøen har kryssande rettar i vika. Dei vil ikkje akseptere at ein av eigedomane får/tar særrettar som overkjører andre sine rettar i same område.
- Det er smal tilflott inn og ut av viken, og omsøkt flytebrygge vil gjere tilhøva vanskelegare.
- Økt trafikk med 6-10 båtar/cabincruisere i tillegg til redusert tilflott vil auke ulykkesrisikoen på staden.
- Auka risiko for forureining i sjøen som følgje av forsøpling, oljesøl m.v.
- Auka risiko for støy frå gbnr 45/54 som følgje av parkering, utsetting av båtar m.v.

Merknad frå eigar av gbnr 45/25, Paul Vikebø:

- Med plassering og størrelse som omsøkt, vil tiltaket bruke heile kaifronten på eksisterande kai. Bruken av slippen vil okkupere heile sjøen mellom flytebrygga og sjølinja på denne delen av merknadsstiller sin eigedom. Dette er uakseptabelt frå merknadsstiller sin side, som peiker på at strandlinja allereie er kraftig redusert som følgje av aktivitet i området som i dag utgjør gbnr 45/54.

Vidare er det motteke protestskriv mot tiltaket som er underskrive av bebuarar i området. Det blir peikt på at anlegget vil innebere støy, uro og forureining av miljøet i Storavika og sjøen utanfor. Og vidare høgare ulykkesrisiko og hinder for tilflott til private brygger.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknadene gjennom epost sendt 25.09.2018. Tiltakshavar har vist til at sjøarealet er definert som småbåthamn i kommuneplanen, og at flytebrygga ikkje vil vere til vesentleg hinder eller ulempe for naboeigedomane. Tiltaket legg til rette for at ytterlegare 3-4 båtar kan ligge på staden. Dette utgjør ikkje den store forskjellen i støy, forureining, uro og trafikk som naboane fryktar. Flytebrygga vil i liten grad bli til hinder for tilkomst til private brygger i området slik situasjonskartet viser.

Nabomerknadene er vurdert av administrasjonen nedanfor under plassering og utforming av tiltaket. Føreliggjande vedtak inneber ikkje avgjerd av privatrettslege spørsmål, jf pbl § 21-6.

3. Førehandsuttale frå Bergen og Omland Havnevesen:

Omsøkt tiltak er avhengig av godkjenning frå Bergen og Omland Havnevesen (BOH) etter havne- og farvannsloven (hfl). Kommunen har samordningsplikt i medhald av pbl § 21-5:

«Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, eller når planer for tiltaket skal legges fram for slik myndighet, kan kommunen vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjørelse eller samtykke som nevnt. Kommunen kan også gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde, med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf. § 21-4 fjerde ledd. Kommunen skal i tilfeller som nevnt forelegge saken for de myndigheter som følger av forskrift, hvis ikke avgjørelse eller uttalelse er innhentet på forhånd.»

I førehandsuttale datert 26.06.2018 har BOH opplyst følgjande [utdrag]:

«Det er forholdsvis trangt i sjøområdet for omsøkt tiltak da området er preget av ulike anlegg i sjø. Etter vår vurdering vil omsøkt flytebrygge ikke vanskeliggjøre forholdene i en slik grad at den kommer i konflikt med de hensynene vi skal ivareta etter hfl. Ut fra mottatt kartutsnitt ser det ut til at festene/forankring vil strekke seg ut over egne eiendomsgrenser. Festene/forankring må ikke hindre tilflott til naboeiendom.

Det forutsettes at det blir foretatt grensejustering eller gitt samtykke fra grunneier av gbn-bnr 45-54 og gbn-bnr 45-25.»

4. Tilleggsopplysningar frå tiltakshavar:

I brev til ansvarleg søkjar datert 18.10.2018 etterlyste administrasjonen følgjande opplysningar:

«Før kommunen kan behandle søknaden ber vi om følgjande opplysningar:

- Tiltakshavars kommentar til opplysningane frå BOH om at tiltaket vil gå ut over egne eigedomsgrensar
- Situasjonsskart i målestokk 1:500 som viser forankring av tiltaket og avstand til nabogrensar
- Andre opplysningar, erklæringer, avtalar eller dokument som kan opplyse saka i høve til dei privatrettslege tema som er reist»

Gjennom epost med vedlegg journalført motteke 21.11.2018, har ansvarleg søkjar opplyst følgjande:

«Det er ikke krav til grensejustering eller samtykke fra grunneier av Gbnr 45/54 da tilflott til eiendommen med slipp ikke blir hindret. Eiendommens retter blir heller ikke krenket. Undertegnede eier denne parsellen [Konrad Io].

Eiendomsretten til Gbnr 45/25 og 45/21 og 33 vil ikke bli krenket. Flytebrygge og forankring vil ligge utenfor disse eiendommers råderett, og på mer enn 2m dyp. Vi har nå justert avstand til Gbnr 45/21 slik at her skal bli god plass til og fra bryggen til gbnr 45/21. Se vedlagt skisse med avstander på situasjonsskart i målestokk 1:500.

Forankring vil ligge dypere enn 2m og utenfor naboers råderett. Det vil bli benyttet tunge kjettinger ytterst, og i øverste del for å få en bratt visning på festene. Båter skal du kunne gå relativt tett inntil bryggene uten å komme i kontakt med ankerfestene. Dette er vist på skisse av bryggen med forankring sett fra siden.

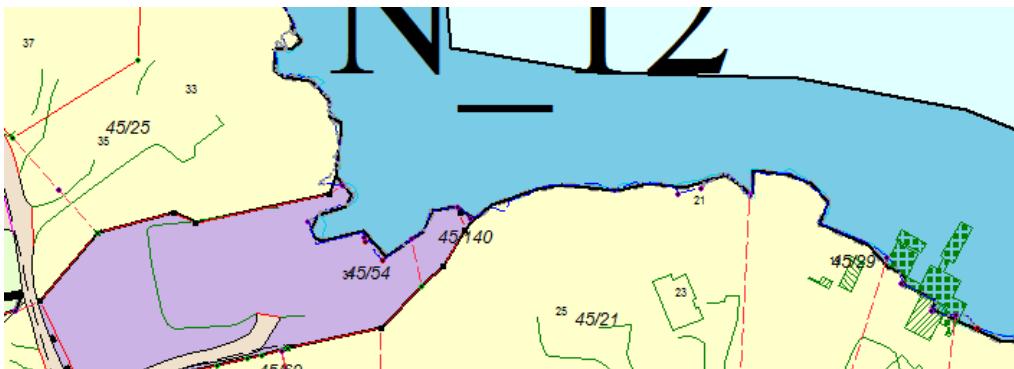
Avstand til flytebryggen på Gbnr 45/25 blir ca 10m. Derved blir tilflott til denne bryggen ikke hindret.»

VURDERING:

5. Lov- og plangrunnlag:

Utlegging av flytebrygge til næringsbruk er eit søknadspliktig tiltak med krav til bruk av ansvarleg føretak, jf pbl kap 20.

Gbnr 45/140 er ein ubyggd eigedom med matrikelregistrert areal på om lag 110 m². Bnr 140 og bnr 54 er begge eigd av tiltakshavar (Konrad Io). Saman med gbnr 45/54 utgjer eigedomen eit samanhengande areal på Vikebø som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett som byggeområde for næring (N_12 / om lag 3 daa). Arealet blei endra gjennom vedtaking av ny kommuneplan i 2015 frå bustad til sjørelatert næring.



Sjøarealet utanfor eigedomen der tiltaket skal plasserast er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett som område for framtidig småbåthamn/flytebrygge (FL_12). Tiltaket er i samsvar med arealformålet.

I utgangspunktet gjeld det plankrav før gjennomføring av søknadspliktige tiltak i område avsett til 'framtidig' område for bygg og anlegg, jf føresegn 1.2 til KPA. Administrasjonen vurderer at tiltaket kan og bør fritakast frå plankrav i medhald av føresegn 2.1.1a til KPA. Ved vurderinga legg kommunen vekt på at tiltaket skjer i eit område som er uregulert og i stor grad utbygd utan plan. Omfanget ligg innanfor det kommunen kan gi fritak frå plankravet for; inntil 8 båtplassar. Tiltaket legg til rette for ei verksemd som er godkjent gjennom kommuneplanen og i samsvar med arealformålet på staden.

6. Plassering og utforming av tiltaket:

Etter plan- og bygningslova § 29-4 første ledd, skal kommunen godkjenne eit byggverk sin «...plassering, herunder høydeplassering og byggverkets høyde».

Når det gjeld avstand til nabogrense er hovudregelen at byggverk skal plasserast minst 4 meter frå nabogrense, jf pbl § 29-4, andre ledd. Kommunen kan godkjenne plassering nærare nabogrense enn dette dersom eigar av naboeigedomen gir samtykke, eller dersom tiltaket gjeld oppføring av garasje, uthus eller «lignende mindre tiltak», jf pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a) og b).

Omgrepet byggverk er eit samleomgrep for alle typar tiltak som er omfatta av plan- og bygningslova, ikkje berre bygningar, men òg konstruksjonar og anlegg som til dømes flytebrygger. For slike konstruksjonar og anlegg gjeld lovføresegna i pbl § 29-4 «så langt de passer, uansett om tiltaket utføres på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder», jf pbl § 30-4 første ledd.

6.1. Vurdering av plassering mot naboeigedomen gbnr 45/25:

På bakgrunn av opplysningane i søknaden og innsendt situasjonskart, kan administrasjonen ikkje sjå at omsøkt tiltak kjem i vesentleg konflikt med omsyna bak pbl § 29-4 kva gjeld gbnr 45/25. Omsøkt tiltak ligg i sjøen utanfor areal som er omfatta av eigedomsretten til gbnr 45/25. Dei omsyna som avstandsregelen i § 29-4 er meint å verne – først og fremst omsynet til å hindre brannsmitte, men òg omsynet til å sikre lys, luft og utsikt for naboeigedomar – blir etter administrasjonen sitt syn ikkje negativt berørt av tiltaket.

Når det gjeld flytebrygger og avstand til nabogrense, vil det særleg vere tilflotsretten til naboeigedomar som kan bli negativt berørt. Tilflotsrett er retten til å kunne kome uhindra til og frå strandeigedom med båt. Sivillovbokutvalet skildra gjennom NOU 1988:16 tilflotsretten slik:

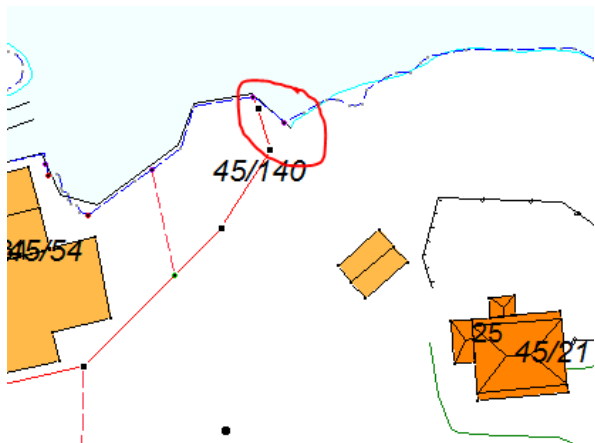
«Det er sikker rett at den som eig til sjøen ikkje kan avskjerast frå å koma til og frå eigedomen sin med båt, ein seier gjerne at han har tilflotsrett. Det er ei krenkjing av strandeigaren sin rett om nokon plasserar tilstellingar i sjøen som hindrar han i å koma til eller frå sin eigedom. Dette gjeld også om tilstellinga er plassert på grunn som vedkomande sjølv eig.»

Det følgjer av rettspraksis at tilkomsten til eigedomen må vere vesentleg vaskelaggjort for at det skal reknast som eit brot på tilflotsretten. Etter det administrasjonen kan sjå har gbnr 45/25 tilkomst til sjø frå brygge på eigen eigedom som ikkje blir hindra av omsøkt tiltak.

6.2. Vurdering av plassering mot naboeigedomen gbnr 45/21 og 33:

Delar av kaien som flytebrygga skal forankrast i ligg på grunn som tilhøyrar gbnr 45/21 og denne eigedomen har bruksrett til kaien.

Utsnitt av teknisk kart:

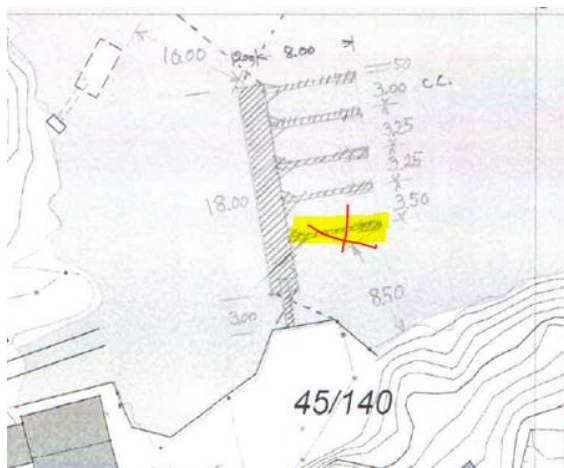


Ortofoto, 2015:



Når det gjeld gbnr 45/21, er administrasjonen av den oppfatning at omsøkt tiltak kjem for nærre eigedomsgrensen mot denne eigedomen til at plassering som omsøkt kan godkjennast i medhald av pbl § 29-4. Plassering som omsøkt vil innebære for stor ulempe for gbnr 45/21 til at kommunen kan godkjenne plasseringa.

Administrasjonen stiller difor som vilkår for godkjenning at innerste uteliggar mot gbnr 45/25 blir fjerna. Det vil då vere om lag 12 meter mellom næraste uteliggar og land:



6.3. Godkjenning av plassering – Samla konklusjon:

Administrasjonen godkjenner på denne bakgrunn plassering av flytebrygga som omsøkt i medhald pbl § 29-4, jf pbl § 30-4. Næringsarealet samla sett blir vurdert å ha parkeringsareal på land som stettar krava i KPA punkt 1.6.9, tabell 4.

Tiltaket skal plasserast og utformast som vist på vedlagt revidert situasjonskart og teikningar journalført motteke 21.11.2018, men på vilkår om fjerning av innarste utliggar som vist ovanfor under punkt 6.2.

7. Privatrettslege tilhøve:

Vurderingar knytt til tilflotsretten vil i utgangspunktet vere eit privatrettsleg tilhøve mellom partane som er kommunen som bygningsstyresmakt uvedkommande. Tilsvarande gjeld påstandar om naboulempar, krenking av bruksrettar m.v., som må løysast etter grannelova og eller servituttlova.

Dei vurderingar som er gjort av administrasjonen ovanfor knytt til tilflotsrett og naboulempar har vore nødvendig for å ta stilling til plassering av tiltaket etter plan- og bygningslova. Vurderingane inneber ikkje avgjerd av privatrettslege tilhøve mellom partane.

Ved vurderinga av privatrettslege tilhøve skal kommunen halde seg til plan- og bygningslova § 21-6, som har følgjande ordlyd:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.»

Omsøkt tiltak er i samsvar med kommuneplanen i Meland. Tiltakshavar har då som utgangspunkt rettskrav på å få byggjeløyve. På dei vilkår som går fram av vedtaket nedanfor, er det ikkje «åpenbart» for administrasjonen at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettar søknaden føreset. Det er difor ikkje grunnlag for å avvise søknaden. Heller ikkje denne vurderinga inneber avgjerd av privatrettslege tilhøve mellom partane.

Krav om godkjenning frå Bergen og Omland Havnevesen:

Det blir sett som vilkår for igangsettingsløyve at godkjenningsvedtak frå Bergen og Omland Havnevesen blir dokumentert, jf pbl § 21-5.

Ansvar:

Det ligg føre følgjande erklæringar om ansvar, jf pbl § 23-3:

Io Marin Enk Org.nr: 915 368 115	SØK, Ansvarleg søker (tkl 1) PRO, Teikningar og dimensjonering (tkl 1)
Hordaland Sjø og Landtransport AS Org.nr 913261232	UTF, Montering, sikring, forankring av flytebrygge (tkl 1)

Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova kap 20 løyve til utlegging av flytebrygge som omsøkt på gbnr 45/140 i samsvar med søknad journalført motteke 04.10.2018, supplert sist 21.11.2018.

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på vedlagt revidert situasjonsplan og teikningar journalført motteke 21.11.2018, men på vilkår om fjerning av innarste utliggar, jf vilkår 2 nedanfor .

Det gjeld følgjande vilkår for rammeløyvet:

1. Før det blir gitt løyve til igangsetting av tiltaket må godkjenningsvedtak frå Bergen og Omland Havnevesen vere dokumentert.
2. Seinast saman med søknad om igangsetting av tiltaket må det sendast inn revidert situasjonskart der innarste utliggar mot land er fjerna, jf vurderinga ovanfor.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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. 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Flytebrygge Skisse fra siden viser forankring
Flytebrygge Skisse 1-100
Flytebrygge Skisse på Situasjonskart 1-500

Kopi til:

Irmelin Maureen Palme Kårbø
m/fleire
Paul Vikebø

Fløytingen 74 A 3514

HØNEFOSS

Stekkevikvegen 37 5917

ROSSLAND

Mottakere:

Konrad Knut Io

Øvrebøen 13 5918

FREKHAUG