

ARILD ULVESTAD
SKEISSTØA 23
5217 HAGAVIK

Byggesak
Sakshandsamar:
Svein Ålhus
Tlf: 57652591
Mobil:
Vår ref: 2022/70 - 2
Dykkar ref:
Dato: 05.12.2022

Delegert saksnummer: 522/2022

Dispensasjon frå PBL § 1-8, for tiltak på g/bnr. 333/1, Grytnes i Vetlefjorden

De blir med dette underretta om at det er fatta følgjande vedtak:

1. Det blir gitt dispensasjon frå byggeforbod langs sjø i pbl. § 1-8, for etablering av steinbrygge og utlegging av flytebrygge, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon er gjeve på følgjande vilkår:

1. Etablering av steinbrygga og flytebrygge med landgang skal vere i samsvar med opplysningane i søknaden, men utan tredekke.
2. Flytebrygga skal kunne nyttast av ålmenta ved ilandstigning og bading.

Vedtaket er fatta administrativt jf. politisk delegeringsreglement vedteke i KS-sak 20/19

Vedtaket er grunngjeve med:

Begge vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Omsyna bak føremåla det blir dispensert frå blir ikkje vesentleg tilsidesett, og fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Allmenta sin tilgang til fjorden blir ikkje endra som følge av tiltaket. Tiltaket og plasseringa er vurdert som lite konfliktfylt og vi vurderer faren for presedensverknad som liten.

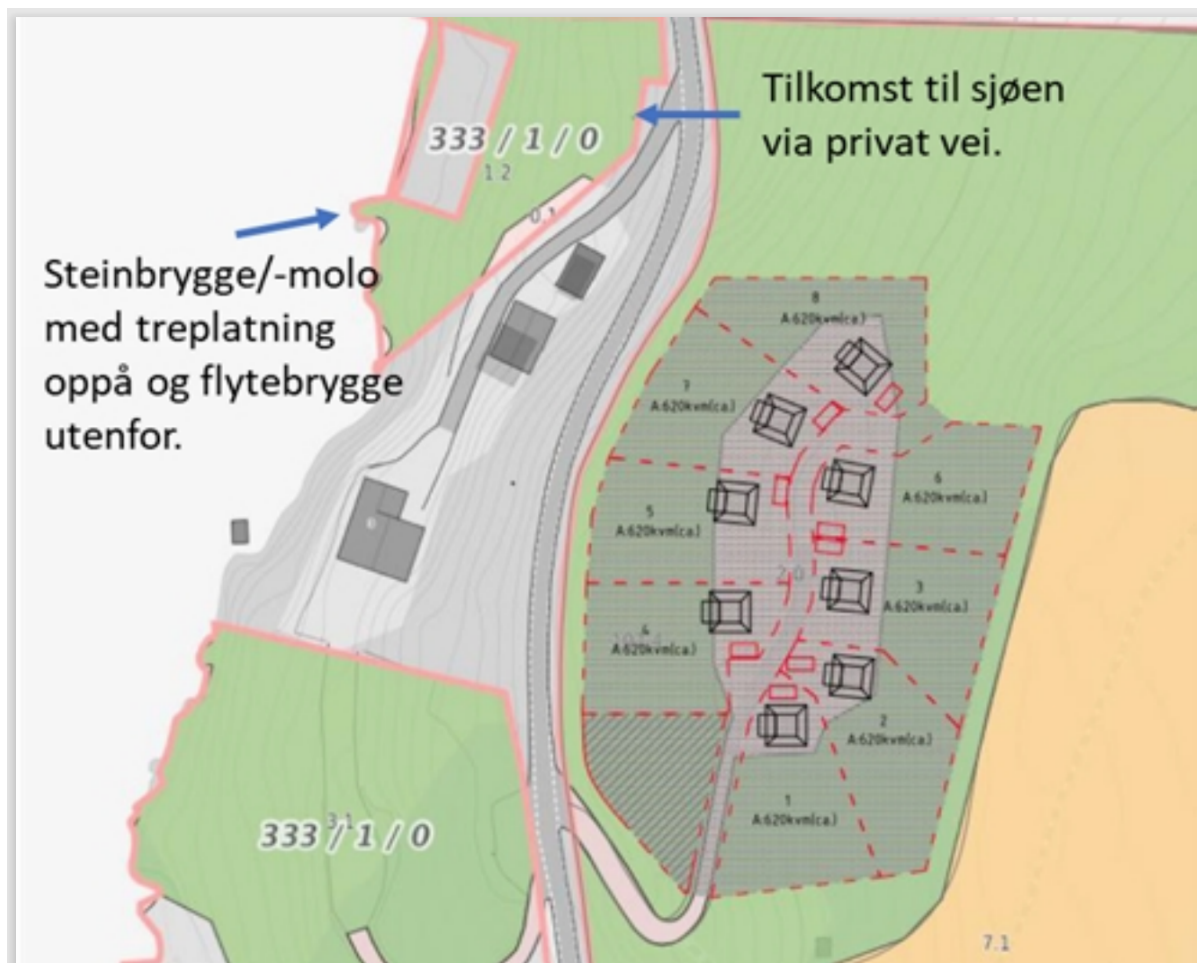
Vi viser elles til vurderingane i saksutgreiinga.

Bakgrunn for saka:

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå 100-metersbelte langs sjø, for etablering av steinbrygge/-molo og flytebrygge på g/bnr. 333/1.

Søknaden

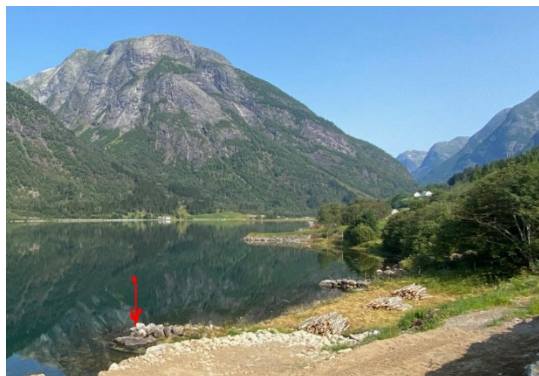
Eigar av g/bnr. 333/1 har 8 utleiehytter på eigedommen, som det er gjeve løyve til frådelling med det føremål å selje hyttene enkeltvis. *Alle nye eiere av de aktuelle åtte hyttene vil ha sjørett og mulighet for å legge ut en egen bøye på undertegnede sin eiendom (333/1). Det er tinglyst en rettighet til atkomst via privat vei som går delvis over Helge Ottar Ulvestad sin eiendom ned sjøen. Det tinglyses en egen avtale med hytteeierne vedr. sjørett og atkomst til det aktuelle området (øverst til venstre i kartet under)*



Søklar si grunngeving for dispensasjonssøknaden:

Det er både en utleiehytte og to garasjer som ligger innanfor 100 meterssona like bortenfor. Om lag 20 meter mot sør har naboen sin flytebrygge, og mot nord ligger utgravd nausttomt jf. bilde. Det er allerede laget en vei ned til sjøen, som tidligere innmeldt av nabo Helge Ottar Ulvestad. Tilgang til sjøen vil dermed være plassert inn i området som alt har tilsvarende funksjon og vil ikke legge bånd på urørt areal.

I fjøra ligger det til dels store steiner, bunnen er leir og området er såldes i dag lite egnet for allmenn interesser som bade- og friluftsliv. Området er heller ikke hekkested eller særskilt tilholdsstad for sjøfugl eller dyreliv.



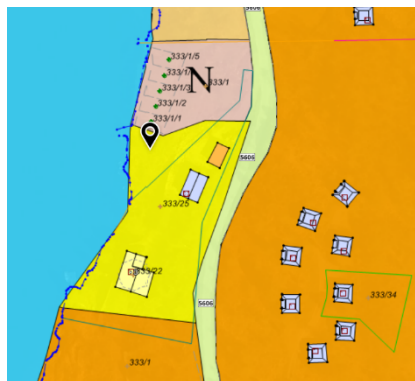
Som nevnt blir inngrepet svært avgrenset i området som i dag er lite egnet for allmennheten, men vil ha stor verdi for de nye hytteeierne og grunneier som tilkomst til sjøen.

Vi syner elles til søknaden med vedlegg i sin heilskap. Rød pil viser plassering av steinbrygge.

Vurderingar og konsekvensar:

Plangrunnlag

Området på land er i arealdelen til kommuneplanen sett av til bustadføremål, medan område i sjø ikkje har særskilt føremål.



For realisering av det omsøkt tiltak i strandsona er det naudsynt med dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø, jf. pbl § 1-8.

Løyve til utvida bruk av avkøyrslø

Vestland fylkeskommune har i brev av 11.02.2022 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrslø frå Fv. 5606. Kommunen er orientert om vedtaket pr. 31.10.2022.

Uttale frå andre offentleg mynde

Søknaden har vore til uttale hos Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Statsforvaltaren gav fråsegn til søknaden i brev av 24.09.2021 med følgjande vurdering i kortversjon: *Det er positivt at det omsøkte tiltaket er eit fellestiltak for fleire brukarar, men i og med at det omsøkte tiltaket ligg midt inne i eit større område som er sett av til utbyggingsføremål, og det er uklart kor mange hytteeigedomar det blir her og kor stort presset og forventningane blir på tilsvarende løysing for nye hytteeigedomar, rår vi kommunen til å vurdere søknaden om flytebrygge i ein større heilskap og ikkje isolert for åtte hytter.*

Vestland fylkeskommune gav følgjande uttale: *Ynskje om å etablere steinbrygge/molo og flytebrygge som eit tilbod til framtidige eigarar av dei 8 hyttetomtene som skal delast frå, vil krevje utvida bruk av avkøyrslø ned til brygge/molo. Vi vil også krevje at tiltakshavar syner korleis hytteeigarane skal komme seg til brygge/molo frå hyttene. Dersom ein bereknar bruk av bil må ein og syne til biloppstillingsplassar ved brygge/molo. Dersom ein bereknar at ein og skal kunne gå dit, må ein syne kor stien skal gå, og om kryssingspunktet har god sikt i begge retningar.*

Vi syner elles til uttaler i sin heilskap, sjå vedlegg.

Dispensasjonsvurdering

Plan- og bygningslova § 19-2 stiller to hovudvilkår for dispensasjon:

1. Det er berre høve til å dispensere dersom omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, eller omsyna i formålsføresegna i lova, ikkje blir vesentleg tilsidesett.
2. I tillegg må fordelane ved å dispensere vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vilkåra for å dispensere er kumulative. Det betyr at begge vilkåra må vere oppfylt for at dispensasjon skal kunne gjevast.

Blir omsyna bak byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø jf. pbl § 1-8 vesentleg tilsidesett?

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8.

Det omsøkte tiltaket som omfattar ei oppstramming av overgangen mellom land og sjø med ei mindre utfylling, ein landgang på ca. 6 meter og ei flytebrygge på ca. 2 x 12 m. Tiltaket er lokalisert til eit område der terrenget i dag går ut i sjøen. Landgang

og flytebrygga vert lagt på land i vintersesongen. Tiltaket medfører ikkje vesentleg terrenginngrep, omfattar ikkje inngrep i svaberg eller tilsvarande og er fullt ut reversibelt.

Tiltaket grensar inntil eit område som i kommuneplanen er avsett til Naust, der det også er utskilt 5 festegrupper heilt i strandsona. Landskapet må ut frå plan og oppdeling av nausttomter påreknast å bli endra ved utbygging. Tiltaket har ein nær tilknytning til den aktivitet som er planlagt i høve naust som arealføremål.

Område som i kommuneplanen er avsett til bustadføremål er utbygd med ein einbustad (nyttå som utleiehytte) og to garasjar/uthus. Det er i tillegg godkjent to flytebrygger for dei to tomtene i område avsett til bustadføremål. Det er lite som tyder på at det er relevant å vurdere ytterlegare utbygging med bustader på område. Det er **ikkje registrert særskilde natur- eller kulturverdiar** i området. Området er heller ikkje hekkestad eller særskilt tilhaldsstad for sjøfugl eller dyreliv. Plasseringa av tiltaket vil difor **ikkje sette landskapsverdiar** vesentleg til sides.

Vil tiltaket medføre privatisering av og dermed vere til hinder for allmenn ferdselrett? Etter friluftslova er det ikkje fri ferdsel i den næraste private sona rundt bebyggelsen, i dette område vil privat sone vere rundt bustaden som ligg 8-10 meter frå strandlinja. I fjøra ligger det til dels store steinar, botnen er leire og området er såleis i dag lite eigna for allmenn interesser som bade- og friluftsliv ut over båtbruk. Etablering av steinbrygga med landgang og flytebrygge vil ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel, snarare tvert i mot, då det ved tilkomst med båt vil lette tilgang til land grunna tiltaket. Steinbrygga må etablerast utan omsøkt tredekke, då tredekke vil signaliser ein større grad av privatisering enn eit planert terreng. Tiltaket førar slik sett **ikkje til at allmenn ferdselrett blir redusert**.

Friluftsliv i område saka gjeld er i stor grad knytt til båtbruk, då område utan steinbrygge og flytebrygge vil vere ueigna for bl.a. badeliv. Etablering av felles flytebrygge vil kunne **auke bruken av område til bade- og friluftsliv**.

Lovens formål i § 1-1 skal fremja berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Mykje av område både i nær tilknytning til tiltaket og område rundt er avsett til fritidsføremål og tiltak knytt til sjø. **Tiltaket vil auke bruken av område til fritidsføremål** og ettersom tiltaket er reversibelt utan vesentleg skade på natur vil tiltaket ikkje gå på kostnad av verken dagens eller framtidige generasjonar moglegheiter til å ferdast i område.

Samla sett konkluderer vi med at omsyna bak byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø ikkje blir sett vesentleg til sides.

Er fordelane større enn ulempene?

Det neste spørsmålet er om fordelene er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved denne vurderinga skal det ikkje leggast vekt på fordelene flytebryggja utgjør for søkjar, men på det generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn.

Bruken av hytter i Vetlefjorden er nær tilknytt båtbruk på fjorden. Område er ikkje under utbygging og det er heller ikkje press på arealbruken i denne del av kommunen. Ei felles flytebrygge for eksisterande hytter i nær tilknytning til areal avsett til naust vil bidra til auka bruk av eit område som kommunen i kommuneplan har avsett til fritidsføremål. Tiltaket fremjar arealføremålet i område **utan negative konsekvensar** for omsynet til ålmenn ferdsel, friluftsliv, biologisk mangfald, landskapsinteresser eller kulturminne.

Ulemper ved å gi dispensasjon er fare for presedensverknad for andre tiltak i strandsona. I den samanheng har Statsforvaltaren peikar på at det er avsett større områder som er satt av til utbyggingsføremål og at kommunen må vurdere presset og forventningar på tilsvarande løysingar for nye hyttetomter og ikkje isolert for åtte hytter.

Vi legg til grunn i vår vurdering i saka at tiltaket er lokalisert i nær tilknytning til område avsett til naust og at det er eit fellestiltak for fleire allereie utbygde eigedomar. Område i kommuneplanen som er avsett til utbygging vil krevje regulering, der forholda kring sjø og bruken av strandsona må vere del av dei vurderingane som skal takast i planlegging av nye hyttetomter.

Samla sett kjem vi til at ulempene er avgrensa og fordelane er klart større.

Kommunen **kan** difor gje dispensasjon. Ettersom det tidlegare er gjeve dispensasjon for to separate flytebrygger innanfor same område kan det vere grunn til usakleg forskjellshandsaming om ikkje dispensasjon blir gjeve. Ettersom vi også vurderer risiko for framtidig uønskt utvikling/praksis som følgje av dispensasjonen som liten, vil kommunen gje dispensasjon i denne saka.

Vi vurderer ut i frå dette at vilkåra for dispensasjon etter lova er til stades, jf. pbl § 19-2.

Konklusjon:

Begge vilkåra for dispensasjon er oppfylt og det er høve til å gi dispensasjon på vilkår, jf. pbl. § 19-2. I tillegg har kommunen vurdert «kan-regelen» i første ledd.

Det blir gitt dispensasjon frå byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø pbl. § 1-8, for etablering av steinbrygge og flytebrygge.

Vår vurdering er at omsyna bak føremåla det dispenserast frå ikkje blir sett vesentleg til sides, og at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjon blir gitt på vilkår som må etterkommast. Vilkåra er sett for å sikre omsyn til allemannsretten.

Klageadgang

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningslova § 28. Klagefristen er tre veker frå du har motteke vedtaket. Klage skal sendast til postmottak@sogndal.kommune.no

Gebyr

Det blir fakturert eit handsamingsgebyr for dispensasjonssøknaden jf. kommunen sitt gebyrregulativ. Faktura med krav om innbetaling blir ettersendt tiltakshavar.

Med helsing

Åsmund Veigel Gaukstad
leiar plan og forvaltning

Svein Ålhus
avd.ingeniør

Brevet er elektronisk og er utan underskrift.

Kopi til:
Harald Ulvestad