WOLD
ADVOKATFIRMAET

Sortland kommune
Postboks 117

8401 Sortland

SORTLAND KOMMUNE
10 DES. 2024
SAK: 24/7917

Sortland, 29.11.2024

Vår ref: 8776/TEG Deres ref:

Søknad om etablering av flytebrygge på eiendom med GBnr. 4/4 i Sigerfjord.

1. Innledning

Vårt kontor bistår selskapet SVECAT AS, org.nr. 918 264 841 (heretter Svecat). Det bes om at fremtidig korrespondanse rettes mot vårt kontor.

Svecat eier eiendom i Sigerfjord med GBnr. 4/4. Det søkes med dette om å etablere flytebrygge på egen eiendom i Sigerfjord, jf. pbl. § 21-2, jf. § § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a.



2. Nærmere om tiltaket.

Svecat søker om etablering av flytebrygge med landgang på egen eiendom i Sigerfjord i Sortland kommune. På eiendommen i dag er det oppført en enebolig og et naust ved havet. Det er i tillegg oppført en plattform på nedsiden av boligen, og trapp fra plattformen til naustet. I tilknytning til naustet er det ned til havet støpt opplegg for ilandføring av fritidsfartøy.

Flytebryggen planlegges å oppføres i forlengelsen av eksisterende «molo» på østsiden av eiendommen, slik at det etableres festepunkter i molo til landgang som går ut til flytebrygge. Det er ikke på nåværende tidspunkt bestemt hvilken konkret flytebrygge som vil etableres, men største lengde vil ikke overstige 12 meter, og største bredde vil ikke overstige 3 meter.

E-POST
post@advokatwold.no
TELEFON
76 11 18 20
ORG. NR.
no 984 430 361 mva

POSTADRESSE
Advokatfirmaet Wold AS
Postboks 400
8401 Sortland
BESØKSADRESSE
Rådhusgata 20 (Blåbrygga)
8400 Sortland

BANKKONTO
4760.21.14461
KLIENTKONTO
4760.21.14453
KLIENTK. EIENDOM
4760.21.14496

Advokat Trude Marie Wold
Advokat Stian Paulsen
Advokat Daniel Riibe-Stokland
Advokat Thea Ekran Gustavsen
Advokatfullm. Olve Hjellbakk
Advokatfullm. Vida Maria Finnesen

WWW.ADVOKATWOLD.NO
Medlem av Den Norske Advokatforening

Vedlagt følger situasjonskart for nærmere beskrivelse av tiltaket.

Bilag 1: Situasjonskart

3. Nærmere om tiltakshaver

Svecat er et selskap som driver med blant annet utvikling av eiendom og arbeid med anleggsmaskiner. Virksomheten har de nødvendige kvalifikasjoner og tilgang på nødvendig utstyr til å selv prosjektere og utføre tiltaket.

Det søkes derfor om at Svecat kan oppføres som tiltakshaver, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende ved utlegging av flytebrygge og etablering av fortøyning til brygge, jf. pbl. §§ 23-2, 23-5 og 23-6, jf. § 23-1. Svecat er i tillegg ansvarlig søker, jf. pbl. § 23-4.

4. Innhentede uttalelser og vedtak fra offentlige myndigheter

Det er i forbindelse med søknadsprosessen innhentet uttalelser fra offentlige myndigheter.

Vedlagt følger kulturminnefaglig uttalelse fra Nordland fylkeskommune. Fylkeskommunen er ikke kjent med at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med verneverdige kulturminner på land.

Bilag 2: Uttalelse fra Nordland fylkeskommune, datert 01.10.24.

Det er videre innhentet en marinarkeologisk vurdering fra UiT Norges arktiske universitet, som også uttaler at det ikke foreligger kjente kulturminner i tiltaksområdet. UiT har derfor ikke innvendinger til tiltaket.

Bilag 3: Uttalelse fra UiT, datert 28.10.24.

Det fremkommer i begge ovennevnte uttalelser at dersom tiltakshaver skulle gjøres kjent med at det kan være vernede kulturminner i området, skal arbeidet varsles og stanses, jf. kulturminneloven § 8. Tiltakshaver er kjent med og respekterer denne forpliktelsen.

Fordi tiltaket omfattes av havne- og farvannsloven § 14, er det omsøkte tiltaket avhengig av tillatelse fra Sortland Havn KF. Sortland Havn KF har i vedtak av 08.08.24 vedtatt at Svecat gis midlertidig tillatelse i fem år fra 10.08.24 til oppføring av flytebrygge på eiendommen.

Bilag 4: Vedtak fra Sortland Havn KF, datert 08.08.24.

5. Tiltaket er avhengig av dispensasjon for å være lovlig.

Det omsøkte tiltaket er avhengig av at det innvilges dispensasjon fra både bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2017-2019, Kystsoneplanen for Sortland kommune, og pbl. § 1-8.

Pbl. § 19-2 gir kommunen myndighet til etter søknad å dispensere fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. Det er opp til kommunens skjønn å avgjøre om dispensasjon skal gis, selv om alle vilkår er oppfylt. Kommunen vil imidlertid ved sin saksbehandling måtte forholde seg til det forvaltningsrettslige likhetsprinsippet. Forvaltningen kan ikke ved utøvelse av sin myndighet bedrive usaklig forskjellsbehandling av en borger.

Etter pbl. § 19-2 annet ledd følger det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. At ordlyden «vesentlig» er anvendt, viser at ikke enhver tilsidesettelse er tilstrekkelig, men at det derimot er høy terskel for å konkludere med at et hensyn blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. samme bestemmelse. Dette er kumulative vilkår, hvor begge må være oppfylt. Etter bestemmelsens tredje ledd skal det særlig legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet ved behandling av dispensasjonssøknader.

5.1. Søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og kommuneplanens arealdel, samt kystsoneplanen.

Hensynene bak bestemmelsene og formålene blir ikke vesentlig tilsidesatt
Plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens arealdel § 6.7 verner mange av de samme hensyn. Det anses derfor som hensiktsmessig å behandle begge bestemmelsene samlet, fordi de samme faktiske forholdene er relevante ved vurderingen av begge regelsettene.

Etter pbl. § 1-8 annet ledd er det inntatt et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Det følger videre av kommuneplanens arealdel § 6.7 at det i sonen eiendommen ligger i (sone G54), ikke skal etableres flytebrygge.

Begge bestemmelsene bygger på hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd og kommuneplanens arealdel § 6.7. Området langs sjøen søkes å være allment tilgjengelig ved at allmenheten skal kunne passere langs fjæra. En uttalt målsetting bak særlig kommuneplanens arealdel § 6.7 er at det skal åpnes for en sammenhengende forbindelse langs fjæra i Sigerfjorden.

Det anføres fra Svecat AS sin side at de formål som både pbl. § 1-8 og kommuneplanens arealdel § 6.7 bygger på, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge søknaden om etablering av landgang og flytebrygge på eiendommen.

Eiendommen som det søkes om å etablere flytebrygge på, ligger i dag uegnet til for allmennheten. Eiendommen er allerede opparbeidet med plen, bolighus, naust og en plattform som er reist på påler nært havet. All bebyggelse ligger nært sjøen. Ved flo sjø er sjøen helt i skillet mellom den private eiendommen og fjæra. Det er videre ingen naturlige traseer på eiendommen som det er naturlig at tredjepersoner vil benytte seg av ved adkomst fra veien og ned til sjøen.

Eiendommen grenser i vest til eiendom med GBnr. 4/218, som igjen grenser til eiendom GBnr. 4/134. I grensen mellom eiendom med bnr. 4 og bnr. 218, er terrenget preget av berg og store steiner som gjør det vanskelig å forsere til fots, uten å måtte gå over plenen til bnr. 4.

Det er i dag ikke opparbeidet noen gjennomgående sti langs sjøen som allmenheten benytter seg av. Det er i tillegg gjennomført tiltak på naboeiendommene både mot vest og øst, som gjør det praktisk vanskelig å skulle etablere noen gjennomgående trase for allmenheten. Det har også sammenheng med at området er preget av ulent terreng. Eneboligene og annen bebyggelse langs sjøen er i tillegg oppført nært havet, slik at det antas at det for tredjepersoner lett vil kunne føles invaderende å skulle forsere til fots på nedsiden av eneboligene, slik at en eventuell sti uansett vil anses lite attraktiv å ferdes i.

Det bemerkes videre at flytebryggens plassering på moloen ikke vil påvirke befolkningens mulighet til å passere langs sjøen på eiendommen i dag. Tiltaket vil derfor ikke privatisere strandsonen ytterligere.

Det er søkers oppfatning at ingen uttrykte hensyn bak bestemmelsene eller formålsbestemmelsene vil bli skadelidende ved innvilgelse av søknaden, og at man i denne saken ikke kan konkludere med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Det vises til vedlagte bilder som kan bidra til å gi en bedre forståelse av området eiendommen ligger i.

Bilag 5: Bilder av området.

Det følger av kystsoneplanen for Sortland kommune § 4.2 bokstav b at «utfylling og deponering i sjø, flytebrygger, og kaianlegg eller andre tiltak er ikke tillatt. Flytebrygger som ligger i sammenheng med vedtatte utbyggingsformål som grenser til sjø, kan etableres».

Kystsoneplanen har bakgrunn fra den økte aktiviteten innen tradisjonell akvakultur som har skapt behov for en felles kystsoneplan for vesterålskommunene. Det skal etter dette ved anvendelse av § 4.2 sees hen til hensynet til og nærhet til gyte- og oppvekstområder for fiskeyngel og fiskefelt.

Svecat kan ikke se at etableringen av flytebryggen vil påvirke akvakultur eller havbruksnæringen i regionen, eller på annen måte komme i konflikt med hensynene bak kystsoneplanen, jf. pbl. § 19-2.

Fordelene er større enn ulempene.
Som nevnt må i tillegg fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene for å kunne dispensere, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Denne vurderinger henger tett sammen med vurderingen ovenfor, slik at de momentene som er nevnt ovenfor er relevant. Det følger av lovkommentarene til bestemmelsen at dersom en kommer til at ingen uttrykte interesser er skadelidende etter den første vurderingen, er det lettere å konkludere med at det kan være klar overvekt for å dispensere etter den sistnevnte vurderingen.

Svecat vil ved prosjekteringen og oppføringen av flytebryggen iverksette de tiltak som er nødvendige for å hindre skade som følge av vær, vind og tidevann. Det vil også søkes å

tilpasse tiltaket best mulig til landskapet, slik at den estetiske og arkitektoniske kvaliteten ivaretas best mulig. Fordi flytebryggen vil ligge langs med moloen, vil den ikke utprege seg ved å stikke langt ut i havet.

En av fordelene ved innvilgelse av søknaden, er at det bidrar til bolyst i kommunen, og vil kunne gjøre Sigerfjorden til et mer attraktivt område. I denne sammenheng nevnes det at Svecat åpner for at andre skal kunne låne/leie båtplass etter at tiltaket er etablert.

En kan ikke se at det foreligger større ulemper ved innvilgelse av søknaden.

På bakgrunn av det som er nevnt ovenfor, anføres det at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og at kommunen derfor har rettslig grunnlag for å dispensere fra pbl. § 1-8, kystsoneplanen og kommuneplanens arealdel § 6.7. I forlengelsen av dette bemerkes det at andre private i Sigerfjorden har fått innvilget søknad om etablering av flytebrygge. Med henvisning til det forvaltningsrettslige likhetsprinsippet, bør dette momentet dra i retning av at søknaden innvilges.

6. Nabovarsling

Søknaden med vedlegg er sendt ut til naboer på lovlig måte. Nabovarsel ble sendt som rekommanderte brev den 13.11.2024. Firsten for å gi bemerkninger er to uker, jf. pbl. § 21-3. Det har ikke kommet merknader til søknaden.

Bilag 6: Dokumentasjon på nabovarsel

7. Avsluttende bemerkninger

Dersom det er behov for ytterligere opplysninger eller dokumentasjon i sakens anledning kan undertegnede kontaktes.

Bilag 7: Søknadsskjema tillatelse til tiltak
Bilag 8: Søknadsskjema erklæring om ansvarsrett
Bilag 9: Gjennomføringsplan

Med hilsen
Advokatfirmaet Wold AS

Thea Ekran Gustavsen
Advokat