

Klage på vedtak

Saksnummer 20/14332 – 20/79088 (GBNR 102/19 Vabø)

1. Innledning:

Jeg viser til vedtak fattet av Alver kommune den 10. desember 2020, og til min fristavbrytende klage fremsatt ved epost sendt 28. desember 2020. I det følgende vil jeg gi noen utdypende argumenter til støtte for klagen.

Innledningsvis presiseres at klagen *kun gjelder dispensasjonsvedtaket vedrørende båtgarasjen*. Som det vil fremgå nedenfor vil jeg redusere båtgarasjen størrelse, slik at jeg er innforstått med at jeg må søke om en endret byggetillatelse etter pbl kap 20.

I klageomgangen ber jeg om at dispensasjon vurderes på det vilkår at uthuset reduseres til maksimalt 20 m² i samsvar med reguleringsplanen for området.

2. Dispensasjonssøknaden reduseres til å gjelde uthus/båtgarasje med størrelse i samsvar med opprinnelig reguleringsplan fra 1974:

I planbestemmelsene til reguleringsplanen fra 1974 var det åpnet for at alle hyttene i feltet kunne bygge et uthus på inntil 20 m². På de fleste eiendommene synes dette allerede å være oppført.

I klageomgangen ber jeg om at dispensasjon vurderes på det vilkår at uthuset reduseres til maksimalt 20 m² i samsvar med reguleringsplanen for området. Se for øvrig vedlagte skisse.

Dette momentet bør etter mitt syn fjerne ytterligere betenkninger bygningsmyndighetene måtte ha mot dispensasjonen. Et ja til dispensasjon slik søknaden nå foreligger innebærer bare en aksept for et tiltak som har vært i samsvar med reguleringsplanen for området fra 1974.

3. Merknader til planstatus og betydningen av dette for dispensasjonsvurderingen:

Fylkesmannen har i sin uttalelse til dispensasjonssøknaden vært negativ til oppføring av uthus på eiendommen. Fylkesmannen argumenterer med privatisering av strandsonen og presedensvirkninger av dispensasjon. Disse argumentene er etter mitt skjønn ikke treffende.

Eiendommen har siden 1974 vært en del av et regulert hyttefelt på Vabø. Dette innebærer at kommunen helt fra den tid har sagt at i dette området ønsker man fritidsbebyggelse og fritidsbruk. Søknaden om uthus er derfor helt i samsvar med reguleringsformålet for eiendommen, og også arealformålet i kommuneplanen.

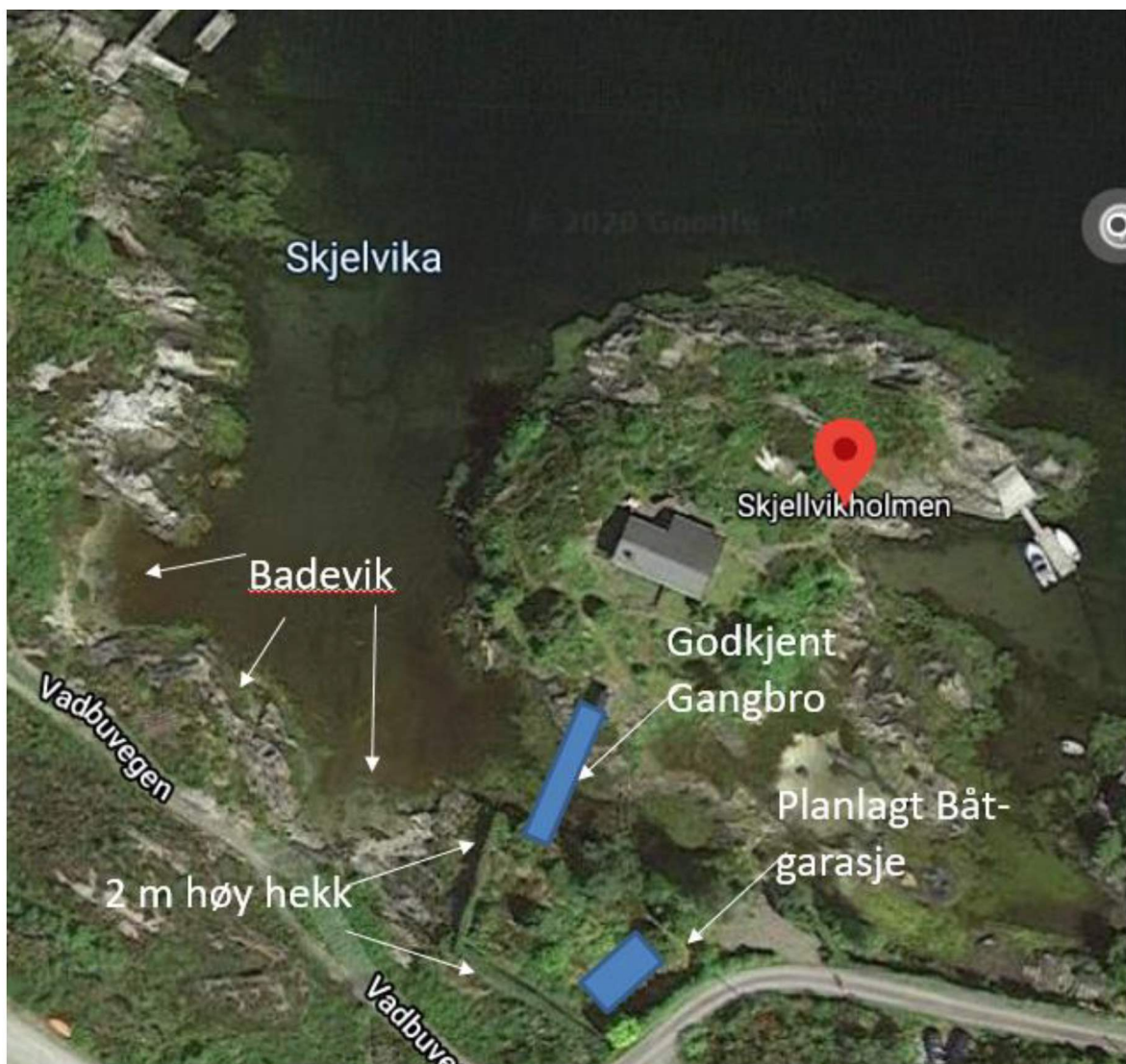
Når man skal vurdere privatisering av strandsonen i et område som dette, er det helt vesentlig at man tar med i betraktningen at det gjelder et regulert og utbygd hyttefelt. Som man vil se av kartutsnittet nedenfor – hvor byggegrensen mot sjø er vist med blå linje – rammes vår eiendom meget hardt av byggegrensen som kom i 2019. Hele eiendommen ligger utenfor byggegrensen, og ethvert tiltak vil måtte ha dispensasjon. Ingen av de andre eiendommene i planområdet rammes like hardt.

typisk dispensasjonssak; særegne og spesielle forhold knyttet til planstatus og arealutnyttelse gjør det nødvendig med et unntak for å unngå et urimelig eller dårlig resultat av en generell regel.

For det tredje innebærer det faktum at dispensasjonen gjelder et lite tiltak i et regulert og utbygd hytteområde, at heller ikke andre relevante hensyn som normalt begrunner en byggegrense mot sjø blir rammet ved et ja til dispensasjon. Det er ikke snakk om at tiltaket innebærer noen visuell nedbygging av strandsonen eller at andre naturvern hensyn rammes av tiltaket. Slike forhold er heller ikke påberopt av fylkesmannen som begrunnelse for avslaget.

4. Om behovet for uthus og valget av plassering på eiendommen:

Bygget plasseres på en del av eiendommen som i dag ligger innenfor en 2 meter høy hekk. Området er for øvrig et overgrodd og utilgjengelig område / parkeringsplass. Arealet er på ingen måte egnet for allmenn interesse eller opphold. Båtgarasjen blir liggende parallelt med tilkomstveien og utgjør således ingen ytterligere privatisering.



Når man ser på de stedlige forhold vil bruken av badeviken på ingen måte bli forstyrret, begrense eller skjemet på noen måte av dette tiltaket.

Det er ellers lite plass til lagring av hageredskaper, båtmotor og annet nødvendig utstyr på eiendommen. Til dette har vi til nå brukt kjelleren i hytten, men vi ønsker å avslutte bruken av kjelleren fordi det er brukt byggematerialer av asbest ved inngangen til denne. Bygging av båtgarasje/uthus vil således fjerne behovet for å gå inn i kjelleren og redusere eksponering mot asbest. Det er ellers ikke overraskende at bruken av eiendommen som fritidsbolig genererer et behov for lagringsplass/uthus. Dette forutså arealplanleggerne ved vedtakelsen av planen allerede i 1974.

5. Oppsummering og avslutning – Anmodning om synfaring før vedtak:

For vår del ønsker vi ikke å legge noen begrensninger på allmennhetens tilkomst til sjøen rundt hytten og eiendommen vår. Gangbroen vil bli holdt åpen og bedre tilkomsten for alle. Vi er veldig glad for at dette tiltaket ble godkjent. Som det er redegjort for under punkt 4 ovenfor trenger vi nå et uthus for oppbevaring av båt og utstyr.

Gjennom klagen mener vi å ha synliggjort at begrunnelsen for avslaget ikke er treffende. Tiltaket vil ikke skape presedens og heller ikke privatisere strandsonen ytterligere på allmennhetens bekostning. Det er behov for å gjøre et unntak fra byggegrensen i et særskilt enkelttilfelle for å unngå et urimelig og ufornuftig resultat.

Det er en klar fordel ved dispensasjon at man legger til rette for et tiltak og en bruk av eiendommen til det arealformål reguleringsplanen og kommuneplanen for området bestemmer. Før politikerne treffer vedtak i saken ber vi om at det gjennomføres en befaring.

Med vennlig hilsen

Vedlegg 01 – Skisse av båt-garasje 19,5 m²



Jørn Klinge