



Arkoconsult AS
Merethe Svarstad
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18713 - 21/5787

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.
no

Dato:
28.01.2021

Avslag til søknad om dispensasjon - gbnr 341/31 Skarpeneset

Administrativt vedtak. **Saknr:** 127/21
Tiltakshavar: Frank Ove Eriksen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformålet friområde, grad av utnytting og saltak for oppføring av fritidsbygg på gbnr 341/31.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål friareal, utnyttingsgrad og krav om saltak i reguleringsplan for hyttefelt på Skarpeneset.

Det vert elles vist til søknad mottoken 03.12.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var mottoken. Fristen er 25.03.2021 inklusiv høyring til regionale mynde.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for hyttefelt på Skarpenes er definert som fritidsbustad og friområde.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 90 m², overbygd veranda medrekna.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå friareal, utnyttingsgrad og saltak.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1) Friareal-formål.

Hovedhensynet bak det planfestede arealformål «friareal» er forutsigbarhet for at arealet blir brukt som et friområde for allmennheten og for å sikre grønne lunger innenfor områder som hovedsakelig skal bebygges. Videre er tanken at man ved å sette restriksjoner på utbygningsretten, ivaretar allmennhetens interesser og behov for tilgang til områdene.

I forhold til friareal-formålet er det klart at de hensyn som begrunner regelen, ikke blir tilsidesatt her. Arealet som er merket i planen som friareal er et felles område for alle i feltet. Når planen ble utarbeidet ble dette arealet plassert mellom de fradelte fritidseiendommene i forbindelse med gangtilkomst til hyttene. I denne eiendommen sitt tilfelle fikk planen den uheldige virkning at tomten ble delt mellom fritidsboligareal og friareal. Dette har nok sammenheng med at man tilpasset arealformålet til eksisterende bebyggelse og gangvei. Ettersom arealet for fritidseiendom er såpass lite i forhold til omkringliggende eiendommer vil det medføre at det er vanskelig å få plassert ny bebyggelse helt innenfor formålet fritidsbolig, og man går derfor litt inn på friareal-formålet. Dette vil ikke på noen måte hindre allmenheten sin tilgang til tilstrekkelig med friområde i området eller medføre at det tas areal som er brukt til gangvei. Det er stor avstand mellom tiltaket og område der gangvei er. Denne gangveiens hensikt var i sin tid adkomst til rutebåten som opphørte i 1985. Det vil ikke være naturlig for resten av hyttefeltet å bruke friarealet som ligger så nært opp til fritidsboligen i alle tilfeller. Gjeldende reguleringsplan for område tar hensyn til, og sikrer hytteiere i feltet, adgang via gangstier til sjø og naustområder hele seks andre steder. Dette inkluderer også en brygge i nord som er for felles benyttelse for hele området og en liten badevik i sør. Endring av arealet vil dermed ikke fortrenge allmenhetens mulighet å benytte friarealer og tilgang til sjø. Tiltaket vil heller ikke medføre at det blir mindre grønne lunger og mindre avstand mellom bygninger i område. Det er god avstand til nærliggende fritidsbolig i den retningen som man vil komme inn på friareal-formålet.

Konklusjonen er at hensynet bak arealformålet friareal ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

2) Utnyttelsesgrad i reguleringsplan for Skarpeneset Hytteområde.

Hensynene som ligger bak bestemmelsen om å regulere utnyttingsgraden er blant annet å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten i bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Det skal hindre at det bygges i strid med den øvrige områdebebyggelse. Dette må igjen ses i sammenheng med et ønske om å sikre god bokvalitet. Med bokvalitet forstår vi her summen av kvalitetene ved den enkelte bolig, hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger, uteoppholdsarealet og tilliggende grøntstruktur.

Videre vil bokvalitet gjenspeile det å sikre fornuftige og bærekraftige boligprosjekter.

Det er en lav utnyttelsesgrad på 90 m² BYA for fritidsboliger i feltet. I Kommuneplan for Meland er tilsvarende utnyttelsesgrad på 120 m² BRA. Tiltaket vil overstige utnyttelsesgraden i reguleringsplanen, men er innenfor utnyttelsesgraden i KPA. Det bør også vektlegges at selve takoverbygget er på 39,5m² og at selve tiltaket med bygningsmasse ikke er mer enn 102,5 m². Det er dermed i utgangspunktet en beskjeden overskridelse på 10,2 m² BYA på selve byggene. Tiltaket vil ikke gå på bekostning av avstand til omkringliggende bygninger og hytten med anneks vil framstå som dempet i terrenget slik at hensynene bak bestemmelsen vil være i varetatt. Det nye tiltaket vil være på en etasje mindre enn eksisterende bolig som står der i dag. Tiltaket vil dessuten få gode bokvaliteter i tråd med det man i dag forventer for en bolig ved sjøen. Det er en stund siden reguleringsplanen ble vedtatt og det er større krav i dag til en fritidseiendom i forhold til plass enn tidligere. Dette også fordi man i dag i større grad enn før har bad på hytten.

Konklusjonen er at hensynet bak utnyttelsesgrad i reguleringsplanen ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

3) Krav om saltak i reguleringsplan for Skarpeneset Hytteområde.

Formålet med å regulere helning på tak i en reguleringsplan har sammenheng med å skape en ensartet form for bebyggelse og påse at tiltakene skal være terrengtilpasset og ivareta fjernvirkninger mot sjø. Dette kan gjelde innenfor et avgrenset område i planen, eller det kan gjelde hele byggefeltet.

Det er en del av hyttene i området som har anlagt anneks eller lignende som ikke har saltak. Det er dermed i dag allerede litt forskjellig taktyper i området. Videre vil det nye tiltaket bli veldig fint med flatt tak ettersom det vil dempe inntrykket mot sjøen og stå fint til det bratte terrenget som er på eiendommen. Hytten ligger dessuten veldig for seg selv og vil i liten grad kunne sammenlignes med de andre omkringliggende hyttene. Det er i tråd med dagens byggestil for hytter langs sjøen at man oftere har større vindusflater og flatt tak. Det vil bli en veldig god utnyttelse av solgangen med takterrasse, som vil medføre veldig gode bokvaliteter for eiendommen. Ettersom tiltaket er så godt terrengtilpasset, vil ikke hensynene bli tilsidesatt.

Konklusjonen er at hensynene bak krav om saltak ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Felles drøftelse av fordeler/ulempes:

Det vil være i tiltakshaver interesse å få utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser. Dagens bolig er i dårlig stand og er av eldre dato. Ved å rive deler av eksisterende bolig og bruke naust i kjeller vil man få utnyttet et allerede bebygd areal med bedre bokvaliteter og arealutnyttelse enn hva som var byggeskikk tidligere. Det er samfunnsnyttig å benytte allerede opparbeidede tomter for fritidsbolig og bygge nye fritidsboliger med god teknisk standard.

Tiltaket har veldig gode arkitektoniske kvaliteter og vil bli en fritidseiendom som man vil ha glede av i generasjoner. Videre vil man opprettholde livet i et område som historisk sett var et samlepunkt med båttilkomst på dampskipskaiaen.

Vi kan ikke se noen nevneverdige ulemper ved tiltaket. Når ulempene i så liten grad er til stede, bør den private byggeinteressen være tilstrekkelig for at fordelene med dispensasjonen er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Vi finner at fordelene er ”klart større” enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt og det bør gis dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 11.01.2021:

Tiltaket ligg i eit område med stort press på strandsona jf. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Sjølv om tiltaket ikkje er i strid med byggegrense mot sjø, er det relevant å vurdere omsyn til strandsona når ein vurderer å fråvike reguleringsplanar som ligg i 100-metersbeltet.

Sjølv om kommuneplanen har føresegn om maksimal storleik på fritidsbustader, er det ikkje sjølvstøtt at det er greitt i alle område. Dette skal vurderast i reguleringsplanen. Det er gode grunner til at ein ikkje skal leggje opp til store hytter i strandsona. Store hytter har innverknad på både landskap, grønstruktur og privatisering. Om kommunen ønsker å dispensere frå utnyttingsgrad i reguleringsplanen, må dette vurderast opp mot verdiane i området.

Vi meiner det er særleg viktig å behalda dei grønne områda langs sjøen og særleg i område med byggjetrykk. Friområdet er sett av som fellesareal og er i dag ikkje privatisert. Vi meiner at nedbygging og privatisering av friarealet er uheldig.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon frå formål friareal i reguleringsplanen.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Statsforvaltaren for klagehandsaming.

Kommentar frå tiltakshavar

Kommunen mottok slik kommentar frå tiltakshavar i brev datert 27.01.2021;

Bakgrunn

Gnr/Bnr 341/31 ble i 1939 skilt ut og tinglyst med eget bruksnummer i anledning et

arveoppgjør i egen slekt. Tilfeldighetene og barnløshet gjorde at eier av 341/3 igjen ble eier av 341/31. Ifm godkjenning av nåværende reguleringsplan for Skarpeneset(1987, justert 1997) ble det fra kommunens side lagt på fargekode for "fri-areal" i reguleringsområdet. Dette dekket også to eksisterende hyttetomter med sjølinje, noe som ble påtalt av eierne. Med ref til Møtebok for Meland bygningsråd, 25.06.87, ble protest fra eier av 341/54 tatt hensyn til og endret. 341/31 ble da stående som eneste eksisterende hyttetomt hvor deler av eiendommen hadde definisjonen "fri-areal". Det ble slått fast gjennom korrespondanse mellom advokat Jan R. Jacobsen og Meland kommune v/Bygningssjefen 02 feb-1988 at det var kun "utmarksområdene" som ble regulert til hytteområde, noe 341/31 ikke er en del av. Det ble den gang i samtaler med Jens Bjordal/Meland kommune, uttalt at kartet som viser det regulerte området på Skarpeneset var som en prinsippskisse å regne og ikke juridisk bindende. Noe vi slo oss til ro med. Ertertiden kan vise at dette var feil. Undertegnede var for noen ti-år siden så heldig å kunne overta 341/31 som del av arv. Men grunnet jobb og bolig på annen kant av landet, og i utlandet, har det ikke vært mulig å realisere eiendommen til det den var tenkt til. Nå med fast bolig i Bergen har situasjonen endret seg og jeg har derfor fremmet nevnte søknad.

Drøfting

Med henvisning til Statsforvaltaren i Vestlands uttale til saken er det tydelig at Statsforvalter forholder seg til denne på en prinsipiell måte. Med ref til "Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen", er det ikke mulig å foreta en geografisk avgrensning i retningslinjene som fullt ut tar hensyn til lokale forskjeller innad i den enkelte kommune, noe jeg vil hevde Statsforvalter ikke evner i denne saken. Det er grunn for å beskrive Bergen og omegn som et pressområde, men lokalt på Holsnøys "skyggeside" er det ikke det. Tomten er i dag et villniss som ikke brukes til noe, hvor bygningsmassen holder på å falle ned. Noe fravær av negative merknader i nabovarsler viser. Argumentet rundt store og ruvende hytter i sjølinjen faller på sin egen urimelighet når jeg planlegger en reduksjon av et ildrødt nærmest fyrtårn lignende hus fra to til en etasje, tilpasset naturen i diskre fargevalg. Vedlagte bilder viser poenget mitt her.

Konklusjon

Jeg håper med denne kommentaren at jeg kan bidra til å øke Alver kommunes lokalkunnskap rundt forholdene på Skarpeneset, slik at det kan fattes et vedtak som gjør det mulig for meg å forvalte slektsarven min på en god måte for meg og min familie i framtiden. Alternativet er enda en nedfallen ruin langs sjølinjen vår. Noe som for meg personlig vil være veldig leit.

Tiltakshavar har sendt inn fylgjande bilde av eiedommen slik den står i dag.



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det kom inn tre merknader, men merknadene vart i ettertid trekt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.09.2020.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, kaiareal, anneks og naust. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker søkt dispensasjon frå saltak i gjeldande plan.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det går ikkje fram av kommunedelplan for Meland om forholdet til stormflo. I høve til kommunedelplan for Lindås er det lagt vekt på at bygningar i utgangspunktet skal plasserast 2.5 m over 0-vasstand. Kommunen vurderer det som naturleg å dra parallellar til denne bestemmelsen sida stormflo er omfatta av TEK17 § 7-2.

Alle tiltak må oppfylle krava i plan- og bygningslova §§ 28-1 og 29-5. For hytta er OK golv plassert på 2,7 m mens naustet vil vera under. Tiltak som av sin funksjon skal plasserast i område utsatt for flaum, må dimensjonerast for påverknaden.

Ansvarleg sækjar har ikkje komme med utfyllande informasjon på dette punktet, men sidan søknaden omfattar dispensasjon for avklaring av tiltak, vil det vere naturleg å avklare dette med rammesøknad.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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 ulempene, 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.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå takvinkel, grad av utnytting og friområde ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Det er i gjeldande plan lagt opp til BYA 90 m² mens tiltaket er oppgitt til å vera 142 m² der 39,5 m² utgjere takoverbygg. Sjølv om ein legg til grunn at gjeldande KPA legg opp til ei utnyttingsgrad på 120 m², er det i gjeldande reguleringsplan tatt eit val for størrelse på bygningane og kva type bygningar (takform) ein ynskjer i området. Det er også lagt vekt på at Statsforvaltaren i Vestland sin uttale i saka.
- Det kjem fram i gjeldande plan at delar av tomte er friområde. Areal regulert til friområde skal ligge som naturområde og vere tilgjengeleg for ålmenta. Utbygging på areal regulert til friområde vil privatisere området og dermed kunne hindre ålmenta sin bruk. I tillegg vil ein dispensasjon skape presedens då same forhold kan gjere seg gjeldande på andre eigedomar i området. Statsforvaltaren i Vestland har i tillegg i sin uttale rådd ifrå dispensasjon frå formål friareal i gjeldande reguleringsplan. Kommunen bør ikkje gje

dispensasjon dersom ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå grad av utnytting, saltak og friområde ikkje er oppfylt.

I og med at dispensasjonen ikkje førte fram, er ikkje andre tema vurdert i saka.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- 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.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

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

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/18713

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Are Frøysland Grande
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale - Alver - 341/31 Skarpeneset - riving deler av bygg - oppføring fritidsbustad - dispensasjon

Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av fritidsbustad på Gbnr 341/31 Skarpeneset

Søknadstegninger - 115219218 - Ny hytte, Skarpeneset

Alver kommune

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS

Frank Ove Eriksen

Alfred Offerdals 5165
vei 23 B

SEN
LAKSEVÅG