

Alver kommune

Bergen, 15. mars 2021

REDEGJØRELSE FOR SØKNAD OM DISPENSASJON

1. INNLEDNING

Solholmen Invest AS søker om tillatelse til å etablere flytebrygge, treplattung og telt på eiendommen/øyen med gnr. 135 bnr. 1 i Alver kommune.

De omsøkte tiltakene er allerede etablert og det er gitt pålegg om å fjerne tiltakene eller søke om tiltakene innen 15. mars 2021, jf. sak 20/15285 – 20/71841.

Eiendommen ligger i uregulert område innenfor det som i kommuneplan for Alver er definert som LNF-formål. Det er ikke regulert byggegrense mot sjø på øyen. De omsøkte tiltakene er derfor i strid med byggegrense mot sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-3, annet ledd at

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."

Vi vil redegjøre for hvorfor det må gis dispensasjon til hvert av de tre tiltakene i pkt. 2 til 4 under.

Vedlagt som bilag 1 er situasjonsplan med bilder som både viser de tiltak som nå omsøkes og andre tiltak tiltakshaver har ønsket å utføre, men som tiltakshaver har gått bort fra og som derfor ikke omfattes av søknaden.

Bilag 1: Situasjonsplan med bilder og beskrivelser

2. FLYTEBRYGGE

2.1. Hensynene bak byggegrensen mot sjø blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hovedhensynene bak byggegrensen mot sjø fremgår av pbl. 1-8, første ledd:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

Byggegrensen i pbl. § 1-8 og KPA er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de friluftsliv- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv, rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Eiendommen er en øy med eneste tilkomstvei fra sjø. All strandlinje på øyen er opparbeidet med murer, det er en rekke bygninger på eiendommen, utearealene er opparbeidet med gangstier, interne veier og beplantning. Det er generelt lite igjen av opprinnelig naturtomt på øyen, og øyen er for alle praktiske formål fullstendig privatisert.

Øyen ble privatisert for mer enn 100 år siden og har vært et merkested i lokalmiljøet.

Da eiendommen ble privatisert, var det vanlig å etablere steinmur mot sjø/strandlinje og at båter ankret op utenfor. Det var både mindre og andre typer båter enn i dag som ankom øyen, blant annet med annen dybde. I tillegg er det betydelig mer sjøtrafikk i området rundt øyen i dag, som medfører at det er mer bølger og urolig farvann å ankre opp i enn tidligere.

I dag er beste og mest tilgjengelige ilandstigningsmulighet en steintrapp langs en mur. Trappen er vanskelig tilgjengelig fra båt og kan svært glatt. Det er derfor vanskelig å gå i land på øyen fra båt, og det er direkte farlig for personer som ikke er i god fysisk form, herunder eldre.

Dagens behov for tilkomst og forankring er andre enn da eiendommen ble bygget. Ved å etablere flytebrygge som omsøkt vil adkomsten til øyen ble vesentlig forbedret, både for de private eierne, men også for allmenheten dersom allmenheten skulle ønske tilkomst til øyen.

Flytebryggen er plassert slik at den strekker seg langs øyen, og en del av strandsonen som allerede er utbygget med steinmur og gangveier innenfor. Kaien er således ikke til hinder for båttrafikk og bidrar heller ikke på noen måte til noen ytterligere privatisering av uberørt strandsone.

Tiltaket vil ikke medføre ulemper av betydning for allmenn ferdsel, friluftsliv, rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser eller kulturminner.

2.2. Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Fordelene ved tiltaket er at båter kan ankomme øyen enklere og at båter kan ligge trygt ved øyen uten fare for skader som følge av bølger/skiptrafikk i leden. Ved å etablere flytebrygge vil ilandstigning også bli trygt for personer som ikke er unge og friske, og slik sett også bidra til at øyen enklere kan brukes både av eierne, gjester og andre hele året og uavhengig av vær.

Som redegjort for under pkt. 2.1, vil tiltaket ikke medføre noen forringelse av de hensyn byggegrensen mot sjø skal ivareta. Andre ulemper kan det neppe heller være tale om.

Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å gi dispensasjon fra byggegrense mot sjø er på denne bakgrunn oppfylt.

3. TREPLATTING

3.1. Hensynene bak byggegrensen mot sjø blir ikke vesentlig tilsidesatt

Den omsøkte treplattingen fremgår av bilag 1, og er benevnt terrasse og markert med blått i område ved «sjøhus 1» og «sjøhus / lager».

I dette området er det allerede/opprinnelig etablert mur mot sjø både i front av de to sjøhusene og mellom sjøhusene. I området mellom sjøhusene er det opprinnelig etablert steinplattung.

Søknaden gjelder etablering av treplattung over steinplattingen samt etablering av treplattung/terrasse mellom og i front av de to sjøhusene.

I området foran og mellom sjøhusene er det allerede privatisert ved at et er oppført steinmur og plattung. Det er heller ikke mulig å legge til med båt i dette området.

Tiltaket vil innebære en endring, men vil ikke medføre noen ytterligere privatisering av området på bekostning av allmenhetens interesser, friluftsliv, kulturminner eller andre av de hensyn som byggegrensen mot sjø skal ivareta.

Det må legges til grunn at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

3.2. Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Tiltaket er allerede påbegynt, og fremgår tydelig av bilder på side 5 i bilag 1.

Den største fordelene ved tiltaket er at det blir mulig å utføre kontinuerlig vedlikehold av fasadene på sjøhusene på en trygg og hensiktsmessig måte. Sjøhusene er de eldste bygningene på øyen, og har tidvis båret preg av manglende vedlikehold. Dette skyldes først og fremst at det har vært vanskelig å vedlikeholde fasadene ut mot sjøen.

Som det fremgår av bildet nederst på side 9 i bilag 1, ble det umiddelbart etter plattingen ble oppført, igangsatt skraping og maling, samt utskiftning av hardt skadde deler av konstruksjonene på sjøhusene. Dette er muliggjort fordi man har et fundament for oppsetting av stillas. Ved å gi tillatelse til dispensasjon blir det mulig å vedlikeholde den eldste delen av bebyggelsen på øyen. Solholmen har en sentral historie området, som er viktig å bevare gjennom dette vedlikeholdsarbeidet.

Terrassene bidrar også til å åpne opp for ferdsel rundt sjøhusene, både for de private eierne, besøkende og andre.

I området mellom sjøhusene er det i dag en høy og usikret steinmur mot grunn sjø. Steinmuren ville av sikkerhetsgrunner ikke blitt tillatt bygd i dag uten sikring. Ved etablering av treplattingen vil det bli ført opp rekkverk som sikring, slik at området kommer i tråd med de krav til sikkerhet man stiller for opparbeidete utearealer i dag.

Det er ingen ulemper av betydning ved å gi tillatelse til dispensasjon.

Vilkårene for å gi dispensasjon fra planbestemmelsen er på denne bakgrunn oppfylt.

4. GAPAHUK/ÅPEN BOD

Det omsøkte tiltaket er utført og fremgår av situasjonsplan på side 1 i bilag 1 innenfor område benevnt «Tre terrasse». Tiltaket fremgår også av bilde på side 3 i bilag 1.

For at fritidseiendommer skal kunne benyttes på en hensiktsmessig måte, er man avhengig av å kunne utføre helt enkle tiltak for typisk oppbevaring av ved, møbler, redskaper mv. Tiltaket oppfyller således et typisk formål ved en fritidseiendom.

Tiltaket søkes oppført i umiddelbar nærhet til hovedhuset er på et svært privatisert sted på eiendommen. Tiltaket kommer ikke i konflikt med de hensyn som ligger til grunn for byggegrense mot sjø, herunder hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv, rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Fordelene ved tiltaket er at tiltakshaver på en enkel måte for lagringsplass til redskaper, møbler, utstyr mv. Det vil være lite hensiktsmessig og uforholdsmessig dersom man i mindre saker som denne skal være nødt til å gå gjennom en lang og kostbar reguleringsprosess. Det er vanskelig å se noen ulemper ved tiltaket.

Fordelene med tiltaket må derfor anses å være klart større enn ulempene.

Vilkårene for å gi dispensasjon er derfor oppfylt.

Med vennlig hilsen
Garmann, Mitchell & Co Advokatfirma DA

(s.)

garmann mitchell

Arild Solheimsnes
Partner

T: +47 98 21 30 76 E: as@gmco.no
Ansvarlig advokat: Arild Solheimsnes
Vår referanse: 4134