



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2517 - 21/40068

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
16.03.2022

Avslag på dispensasjon og avslag på søknad om rammeløyve - gbnr 135/1 Solholmen

Administrativt vedtak. **Saknr:**
Tiltakshavar: Solholmen Invest AS
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 LNF-føremålet og § 1-8 vedkommande byggjegrense mot sjø for terrasse og gapahuk/bod.

Med heimel i plan og bygningslova §§ 20-1 og 20-3 vert det gjeve avslag på søknad om rammeløyve for terrasse i nord og gapahuk/bod.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrense mot sjø, LNF-føremålet i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen og arealføremålet bruk og vern av sjø for legalisering av terrasse i nord på eigedomen og gapahuk/bod. Søknad inneheld også søknad om rammeløyve for desse tiltaka.

Vi gjer merksam på at flytebyggje i vest og treterrasse rett sør for fritidsbustad er handsama i vedtak saksnummer 21/2517-22/21871.

Det vert elles vist til søknad mottteken og supplert 15.03.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen er definert som LNF-føremål på land og bruk og vern av sjø i sjøområdet.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrense mot sjø, LNF-føremålet og bruk og føremålet bruk og vern av sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«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 opp 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 strandsonen.

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

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.

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

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

Søknaden gjelder etablering av treplattning over stein plattningen samt etablering av treplattning/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 plattning. 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, friluftslav, 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.

Den største fordelen 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 plattningen ble oppført, igangsatt skraping og maling, samt utskiftning av hardt skadde deler av konstruksjonene på sjøhusene. Dette er mulig 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 treplattningen 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.

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.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 22.04.2021:

«Tiltaka ligg i både LNF-formål og i strandsona. Slik vi forstår saka er tiltaka ført opp etter fleire midlertidige dispensasjonar der hovudformålet var å drive næring. Dei midlertidige dispensasjonane for oppføring av tiltaka er gått ut og ein ønsker no å nytte eigeiendommen som fritidseiendom. Vi vurderer at tiltaka då må vurderast som om dei ikkje allereie var oppført, fordi dei midlertidige dispensasjonane ikkje lenger gjeld. Vurderingane vil også vere annleis for tiltak på ein privat fritidseiendom.

Vi vurderer Solholmen til å i stor grad vere nedbygd og privatisert. Vi vil likevel minne om at Solholmen ligg i sone 2 i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona, der det skal svært mye til for å gje dispensasjon frå byggeforbodet. Området ligg også i den indre farleia som er regna som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Oppleving av landskap er ein sentral verdi i området.

Vi kan ikkje sjå at det er oppgitt storleik på tiltaka. Tiltaka bør ikkje vere større enn det ny bruk som fritidsbustad tilseier er naudsynt. Flytebrygga ser i utgangspunktet unødig stor ut til bruk for ein fritidsbustad. Treplutting i forkant av sjøbuene er også stor og privatiserande. Sjølv om det vil vere unaturleg for folk å gå i land på holmen vil ein treplutting framfor sjøbuene føre til ein større privat sone ut i sjøen.

Statsforvaltaren meiner at særleg trepluttingen utanfor sjøbuene vil vere negativ for strandsona-interesser som friluftsliv og landskap, og vi rår difor ifrå dispensasjon for denne. Vi meiner også at flytebrygga ikkje bør vere større enn det som er naudsynt for ein fritidsbustad.

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.»

Det er henta inn slik uttale i frå avdeling for Kultur i Alver kommune datert 26.05.2021:

«Solholmen ligg sentralt i Den indre farleia som har omsynssone H570 i Kommunedelplan Knarvik- Alversund med Alverstaumen. Bakgrunnen for denne omsynssona er rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse som gav Den

indre farleia som eitt av ni område i fylket denne statusen. Ein viktig årsak til at området vart peika ut var dei mange kulturminna som låg kring leia med stor tidsdjupne og høg opplevingsverdi. I føresegnene til kommunedelplanen står det at «kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet.»

Solholmen er i dette perspektivet eit viktig og svært eksponert kulturmiljø sentralt i Den indre farleia. Holmen vart kjøpt av Anthony Mickael Gjessing i 1898 og som sette opp fleire bygg i perioden fram til 1910. Hovudbygget brann i 1948, men hundehuset, naustet, bua og lysthuset vart ikkje skadde, og står framleis. Hovudbygget vart attreist i 1949-50 i gamal stil. (Kjelde: <https://www.solholmen.com/presentasjon/gamle-dager/>)

Når det gjeld dei omsøkte tiltaka er det vår vurdering at treplatingen framfor og kring naustet og sjøhuset ikkje ivaretar omsynet til kulturminneverdiane i tråd med føresegnene i omsynssona. Tiltaket endrar bygga sin karakter og er svært synleg frå farleia. Sjøhus låg normalt heilt i sjøkanten slik at ein kunne lasta og lossa direkte frå båtar frå sjøen. Nausta låg vanlegvis litt inn på land, like over flomålet, med ei båtstø framom slik at ein kunne dra båten ut og inn av naustet. Flyfoto eldre enn 2015 og eldre bilete viser at langsida på sjøhusa har lagt heilt i sjøkanten på nordsida og at det var ein mindre steinplating/fylling mellom bygga. Framfor naustet (sørsida av holmen), der det no er bygd treplating, var det tidlegare ein skrå bakke der ein kunne trekka opp båten. Den store treplatingen rundt desse bygga reduserer slik bygga sin historieforteljande verdi.

Me har forståing for at treplatingen rundt bygga kan gjera vedlikehald av sjøbuene enklare, men det finst andre løysingar for dette som er langt mindre omfattande og som ivartar kulturminneverdiane i større grad.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke her 15.03.2021.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tilkomst til øya er med privat båt.

Terrenghandsaming

Ingen endring.

Visuelle kvalitetar

Fritidsbustaden og de eldre bygga knytt til denne har høg kulturminnestatus i dette området, og her syner vi til uttale i frå kulturavdelinga i kommunen. Bygget er godt synleg og da særskilt langs sjøvegen. Fritidsbustaden har skjeldne kvalitetar som gjer det særskilt viktig å verne om og som vert eit viktig moment når ein vurderar den indre farleia sine kvalitetar.

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. Plan- og bygningslova § 19-2 er endra frå 01.07.2021 der det kjem fram at det ikkje kan gjevast dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett. Det er inga overgangsreglar knytta til endringa.

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.

Vår vurdering:

I vår vurdering har vi særskilt lagt vekt på to moment:

Det søkjast no om tiltak knytt til fritidsbustad, og ikkje lengre næringsverksem. Vi legg vekt på at tidlegare dispensasjonar har vore knytt opp til at det gjaldt ei næringsverksem, og at dette skulle inngå i ei reguleringsplan. Dette er viktig moment da det var forutsetnaden for å opne opp for mellombels dispensasjon at ein skulle utarbeide reguleringsplan og sikre Solholmen ei god utforming og bruk. Det har ikkje blitt utarbeida ein reguleringsplan for øya i perioda den mellombelse dispensasjona gjaldt og vi kan difor ikkje knytte ny søknad om dispensasjon opp mot tidlegare vurderingar.

Omsynsona «Den indre farleia» har eit særskilt fokus. Denne skal sikre gode kvalitetar på nye bygg og bevare kulturminner og eldre bygg som særpreger området. Solholmen er her helt sentralt.

Omsøkte terrasse:

Denne ligg på utsida av sjøbodane nord på øya. Vi har forståing for behov for vedlikehald av sjøbodane, men vår vurdering er at tiltaket er langt meir omfattande enn å dekke vedlikehaldsbehovet. Dette kan truleg også løysast på anne vis. Vi syner her til både uttale i frå Statsforvaltar og kulturavdelinga i kommunen, som har gitt ei grundig vurdering av kulturminne og den indre farleia. Administrasjonen er samd i denne vurderinga og finn difor ikkje grunnlag for å gi dispensasjon i frå LNF-føremålet og byggjegrænse mot sjø for terrassen.

Gapahuk/bod:

Denne er lokalisert oppe ved hovudhuset. Ut i frå teikningar framstår den som ei uteplass og ikkje ei bod. Det går fram av søknad at det er behov for å lagre mellomanna ved for bustaden.

Tiltaket er ikkje stort i seg sjølv, men fremstår som frammand i området rundt huset. Vi syner også her til at øya har andre bygg for lagring, slik at ein kan ikkje sjå at det er synleggjort behov for meir lagringsplass.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- 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.: 21/2517

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon og rammeløyve GBNR 135/1 Solholmen
B-1 Søknad om dispensasjon
F-2 Bilder og kart over Solholmen

Mottakarar:

Majo Eigedom AS
Solholmen Invest AS

Lindåsvegen 154
Blombakken 1

5916 ISDALSTØ
5911 ALVERSUND