

Øyvind Hosøy,
Ansvarlig søker/Tiltakshaver
Markanaset 66
5251 Søreidgrend

Dato: 30.08.2021

Alver kommune
post@alver.kommune.no

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppjustering av eksisterende tilkomstveg fra Hosøyvegen til gbnr 11/84 Hølleland
Ref. Administrativ vedtak, saksnr: 839/21

Avslaget ble sendt pr digipost den 30.07.2021, sammen med opplysninger om blant annet 3 ukers klagefrist. Jeg søkte om fristforlengelse til 31.08 pr e-post den 17.08, pga ferieavvikling, og fikk svar fra saksbehandler den 25.08 om at det var greit.

Jeg er uenig i store deler av saksutredningen, der blant annet spørsmålet om veirett etter min mening tillegges en altfor stor og overskyggende vekt i disfavør av søker, uten at det er et fullgodt og rettmessig grunnlag for det.

Uenigheten er ellers flagget allerede i overskriften for denne klagen ved å kalle saken for "oppjustering av eksisterende tilkomstveg" fremfor "etablering av tilkomstveg" slik kommunen har valgt å omskrive tiltaket.

I søknaden er tiltaket riktignok benevnt som "forlengelse av vegen", men ifm forberedelsen av denne klagen engasjerte jeg en entreprenør som ved befaringen umiddelbart kalte tiltaket for en "oppjustering". Det beskriver mer presist de faktiske fysiske forhold.

Se den vedlagte videoen av den eksisterende vegen.

Jeg har valgt å ikke grunngi klagen ved å finne og tolke holdepunkter i regelverket med hjelp av advokat, men heller prøve å belyse saken slik jeg selv opplever og tolker den, også fremover i tid og i lys av tidligere erfaringer som tiltakshaver/selvbygger.

Fordi saksutredningen nok en gang gjenspeiler at kommunen ved sin administrasjon har en tilbøyelighet til å opptre nærmest dogmatisk i sin

bruk av plan-og bygningsloven når den avkrever en reguleringsplan, selv ved relativt enkle tiltak og selv der det bør være helt unødvendig.

Derfor er denne klagen utformet slik at den også kan utgjøre en utfordring til politikerne, for jeg er neppe alene om disse erfaringene.

Men jeg har forståelse for at det ikke kan være lett å forvalte et lovverk med altfor generelle vilkår når det anvendes på et så perifert område som Søndre Neset av Hølleland.

Samtidig vil jeg understreke at også tiltakshaver ser behovet for detaljregulering i det aktuelle og uregulerte området. I første omgang i forhold til avløp og utslipp, samt tilgjengelighet for brannslukking. Det vil jeg komme tilbake til i avslutningen av klagen, der jeg først går inn på ulike grader av regulering med tanke på hva som kan eller omsider må skje hvis avslaget opprettholdes.

For kommunen er fortsatt uklar om hva den egentlig vil med området og hvor stor utbygging den ser for seg.

At jeg likevel søker om dispensasjon fremgår av søknadene. Men også fordi det har utviklet seg en konflikt med naboene som jeg erfarer har sin opprinnelse i nettopp plankravet, fra den gangen jeg søkte om byggeløyve for et naust og fikk avslag i 2018.

Da det kom naboer for øre at jeg, som nabo og privatperson, tok kravet til etterretning og innledet avklaringer med kommunen om hva en plan måtte inneholde, opplevde jeg etter hvert dårlig stemning i hyttegrenden.

Misstemningen mot endringer bidro imidlertid til at jeg omsider ga opp planinitiativet, men også fordi det manglet en områdeplan, herunder regulering av en egnet tilkomst. En slik plan som i prinsippet skal legge til rette for en videre detaljregulering, kunne ha forhindre at en nabokonflikt fikk utvikle seg.

For tross alt er det et relativt lite tiltak å oppjustere den eneste naturlige tilkomsten inn i hyttegrenden, uavhengig av hva det legges opp til i eventuelle senere planer.

Kommunen bør ta seg tid til å studere de fysiske forholdene på stedet. Da vil den se at den første delen av vegen (35 %) som ligger kloss

innenfor sjøgrensen, allerede er såpass oppjustert at videre tiltak og terrenginngrep vil bli minimale.

Jeg tar neppe for hardt i ved å påstå det ikke burde være nødvendig å søke om eller kreve dispensasjon fra byggegrensen mot sjø.

Det er heller ikke slik at det ligger masse vannledninger og avløp i veggrunnen slik det er blitt fremstilt i diverse merknader (og dommer). Der er det kun vannledninger som går på tvers og skrå fra brønnen/borehullet. Se plasseringene vist i Vedlegg 1.

Ved oppjustering av vegen er det en relativ enkel sak å sikre brønnen og de kryssende vannledningene.

Jeg oppfatter utredningen som stort sett å være en omformulering av det såkalte mangelbrevet av 06.04.2021. Der ble det etterspurt informasjon som jeg mener er lite relevant eller bør tillegges liten vekt, idet det søkes kun om dispensasjon – ikke om byggeløyve.

Det ble nemlig lagt sterke føringer for et avslag allerede i mangelbrevet. Disse føringene ble imøtegått i mine e-poster/brev av henholdsvis 08.04.2021 og 05.05.2021.

Det anmodes om at disse brevene behandles i sin helhet som en del av klagen.

Førstnevnte brev gjelder mitt svar på merknader fra naboen i 11/102 som jeg mener daværende saksbehandler/avdelingsleder var utilbørlig påvirket av. Til tross for at denne naboen hadde vært min motpart i en rettslig forføyningssak om hvorvidt han hadde rett til å blokkere den aktuelle tilkomsten for nyttekjøretøy, traktor etc., da det pågikk en hektisk og kritisk renovering av det gamle og da utette hovedhuset, våren 2019.

Og fortsatt er det aktuelt å forfølge saken rettslig.

Dette forholdet og andre merknader til mangelbrevet ble fulgt opp i brevet av 05.05.2021.

I saksutredningen er det lite av innholdet i de ovennevnte brevene som trekkes fram eller refereres til som motvekt, sammenlignet med hva som brukes, nærmest ukritisk av merknader fra naboer for å underbygge kravet til privat regulering.

Spørsmålet om gammel hevd nevnes ikke med ett ord, heller ikke hvilke begrensninger og krav som er knyttet til "alternative" plasseringer av tilkomsten i LNF- området sør for 11/84.

Under "Privatrettslege tilhøve" refereres det til en avtale om veg, formodentlig den som bestrides på det sterkeste fra min side i brevet av 08.04.2021.

Likevel konkluderer kommunen med at "Det er grunnlag for å avvise søknaden grunna privatrettslige tilhøve".

En slik konklusjon er jo ikke forenlig med kravet "om meir enn vanleg sannsynsovervekt" slik vilkåret er hjemlet i loven for å kunne avvise en søknad, og som det refereres til i utredningen. På denne måten tar kommunen fortsatt stilling til privatrettslige forhold.

Dette forsterkes av at kommunen samtidig fastslår – indirekte - at det har ingen hensikt for tiltakshaver å kreve en sak for verken jordskifteretten eller ordinær rett uten et dispensasjonsvedtak for hånden.

Akkurat det har kommunen helt rett i, og det er også grunnen til at jeg i første omgang kun søker om dispensasjon, ikke byggeløyve.

Med de sterke føringene som ble lagt allerede i mangelbrevet av 06.04.202, kunne kommunen faktisk ha avvist søknaden og rett og slett latt være å behandle den (– og dermed også spart tiltakshaver for et gebyr på 17000 kroner, en økning på ca 70 % på bare ett år!).

Jeg velger å tro at det heller ikke for kommunen er åpenbart at tiltakshaver ikke har vegrett.

Men det kan heller ikke være slik at den eneste muligheten til å erverve seg vegrett på er gjennom en tidkrevende og kostbar privat reguleringplan, der utfallet bestemmes av politikerne, ikke domstolene.

For i utgangspunktet er vegretten historisk forankret i gamle sedvaner og gammel hevd.

Det stiller seg selvsagt helt annerledes ved etablering av en helt ny hyttegrend i et ubebodd område. Da er det nødvendig med en totalregulering for blant annet å sikre beboerne rettigheter.

Det gjøres videre et poeng av at det blant naboer er uenighet om den beste plasseringen av bilvegen som om det skulle være flere alternative muligheter, og dermed behov for en reguleringsplan.

Det finnes bare ett alternativ, om noen, men dette innebærer etablering av veg gjennom LNF området i sør. At et slikt kontroversielt forslag fra naboer ikke argumenteres i mot, eller modifiseres av kommunen, er selvsagt en viktig mangel eller utelatelse i saksutredningen.

En veg fra sør kan riktignok rettferdiggjøres hvis hele det østlige området på høyden av 11/6 omfattes av en reguleringsplan, slik det er markert i Vedlegg 2.

Men en veg fra sør gir ikke rom for en stikkveg til det lavereliggende 11/84, uten å måtte gjøre store miljøskadelige og kostbare inngrep i terrenget.

Forslaget om oppjusteringen av vegen fra nord står seg uavhengig av hvilke helhetlige planer som i fremtiden vil bli lagt frem for godkjenning.

Sammenlignet med større tiltak og i lys av hva som kan tillates innenfor godkjente planer, kan man spørre seg om det i vilkårene for dispensasjon ikke ligger et paradoks, implisitt:

Bare se på de to relativt ferske planene som er godkjent i nærheten av hyttegrenden; for henholdsvis småbåthavnen på Hosøy og utbyggingen av strandsonen i Sjurneset. Den første tillot dumping av 750 lastebillass med steinmasser i fjæren og den andre tillot sprengning dypt inn i strandsonen for å gi plass til 5 rorbuer, 9 naust og tilhørende tilkomst og parkering. Alt til gode fritidsformål, tilsvarende som for mine omsøkte tiltak i nærområdet, men likevel erfarte/erfarer jeg altså følgende:

Søknaden om naust på 11/84 ble avslått grunnet plankravet, men også fordi naustet skulle plasseres delvis på en mur av villstein fra fjæren (for å unngå sprengning), og nå avslaget for oppjustering av en allerede eksisterende veg fram til fritidsboligen, fordi det ved søknaden om dispensasjon ikke foreligger detaljerte beskrivelser av skjæringer og tørrmuring som åpenbart vil bli svært begrenset, og som uansett må dokumenteres ved søknad om byggeløyve.

Poenget ved å trekke fram dette paradokset er først og fremst knyttet til bekymringen for at en påtvunget reguleringsplan vil kunne drives fram på

en slik måte at de "nasjonale og regionale omsyn" som skal ivaretas likevel blir satt til side.

Det tåler ikke det aktuelle sårbare området som i kommuneplanen er avsatt til videre utbygging av fritidsboliger.

Området kan derfor ha godt av å forbli uregulert, uten at selv små tiltak må underlegges et kostnadsdrivende planregime, i påvente av at kommunen endelig vil kjenne sin besøkelsestid, eller ansvarliggjøres i forhold til den delen av reguleringsplanen som gjelder områdeplanleggingen.

Slik undertegnede anmodet om, men som kommunen mente det ikke forelå "særlige grunner" for. Da fant jeg det best i å avslutte planinitiativet.

Som kjent er det kommunen sin oppgave å tilrettelegge for den detaljerte delen av en reguleringsplan. For det aktuelle området innebærer dette at kommunen først etablerer og påkoster en områdeplan som knyttes opp mot hele det gamle 11/6.

(En plan som kanskje burde vært lagt senest i sammenheng med de nevnte prosjektene i naboområdet).

En områdeplan vil kunne stoppe den utidige og ressurslukende konflikten om veirett og tilkomst, og slik gjøre det mer interessant for tiltakshaver å gjenoppta planinitiativet.

Ellers kan en regulering kun skje ved at det tas initiativ for en full kommersiell utbygging av hele det attraktive, men sårbare fritidsområdet.

Et slikt initiativ vil imidlertid neppe initieres på sikt eller før kommunen tydeliggjør sine ambisjoner for området.

Slik de ble uttalt fra kommunen ved behandlingen av søknaden for naustet i 2018.

Men det bør være mulig å gå forsiktig fram med sikte på å få til en tjenlig tilkomst som muliggjør effektiv brannslukking og bedre kollektive løsninger for avløp og utslipp, herunder en vesentlig bedre tilgjengelighet for den kommunale slamtømmeordningen:

Ved enten å si JA til dispensasjonssøknaden og dermed åpne for muligheten til å kreve tjenlig tilkomst for jordskifteretten, om det fortsatt ikke er mulig for å få til en minnelig løsning i forståelse med naboene.

Hvis klagen ikke får medhold, bør kravet om reguleringsplan, eller eventuelt for en frivillig plan, i første omgang begrenses til kun å dekke tiltak som gjelder/berører eksisterende bebyggelse.

Den sistnevnte muligheten frister kanskje ikke en ambisiøs kommune, og kanskje heller ikke undertegnede som i utgangspunktet må bære alle kostnader til gebyrer og konsulentbistand uten mulighet for å få disse dekket ved salg av tomter. Selv om en kjørevei helt fram har potensiale til en betydelig økning av verdien på eiendommen.

Slik jeg ser det, er det i nåværende situasjon mest fruktbart og effektivt å gi dispensasjon og eventuelt stimulere til en utvidet detaljregulering når egnet tilkomst er på plass, slik undertegnede tok sikte på i det initiativet som ble oppgitt av nevnte grunner.

I lys av disse (håpefulle) utsiktene vil jeg avslutningsvis benytte anledningen til å rette oppmerksomheten mot nødvendig oppdatering av avløp og utslipp til et særlig sårbart sjøområde som i årevis har vært betydelig eksponert for forurensning fra hele det landområdet som er avsatt til fritidsboliger:

Kommunen kan bruke andre virkemidler enn regulering for å få bukt med dette, i form av et direkte pålegg til hytteeierne. For i følge et nasjonalt direktiv/krav - som Alver kommune er kjent med - skal nemlig alle norske kommuner sørge for at gamle septiktanker og andre forurensende kloakkanlegg skiftes ut. Det skulle ha skjedd innen 2021.

Alver kommune er altså på kraftig etterskudd.

For å holde oss til lokale rammer, ikke bare nasjonale og regionale, kan en slik utskiftning relativt lett utføres på det gamle 11/6. Og de som har innlagt drikkevann er særlig forpliktet til å ha kontroll også på gråvannet/spillvannet, inklusiv de som har avløpsfrie toaletter.

Men da jeg holdt på å søke og planlegge mitt eget og snart ferdigstilte minirensesanlegg, var det ikke mye positiv eller oppmuntrende respons å møte hos kommunen.

Uten et godt lokalt samarbeid vil det heller ikke være lett å påta seg ansvaret for en privat plan.

En proaktiv og mer kreativ kommuneadministrasjon ville vært til god hjelp.

For det kan ikke være intensjonen med lovverket at et plankrav skal dyttes på en tiltakshaver for enhver pris, nærmest uavhengig av størrelsen på tiltaket - og lommeboken.

Og kanskje samtidig risikere at tiltakshaver, enten i utgangspunktet eller underveis, blir mer eller mindre presset til å ta ansvaret også for den delen av reguleringsplanen som er kommunen sitt ansvar.

Slik jeg nå erfarer i mitt prosjekt, og slik det synes å ha skjedd under planleggingen av båthavnen ved Hosøy og for familieprosjektet i Sjørneset i den senere tid.

Det rådende planregimet tilrettelegger egentlig kun for profesjonell utbygging og gjør det altfor vanskelig og demotiverende å være sin egen utbygger. Det blir mindre mangfold og kjedeligere bygder av sånt. Og enda mindre av den (tradisjonelle) rausheten som åpenbart mangler i denne saken.

Med denne bredt anlagte klagen, ber jeg altså Alver kommune om å revurdere søknaden og ellers sikre en skrittvis/forsvarlig utvikling av et område som er sårbart både på land og i sjø.

Med vennlig hilsen,
Øyvind Hosøy (74),
917 87 004
ohosoy@online.no

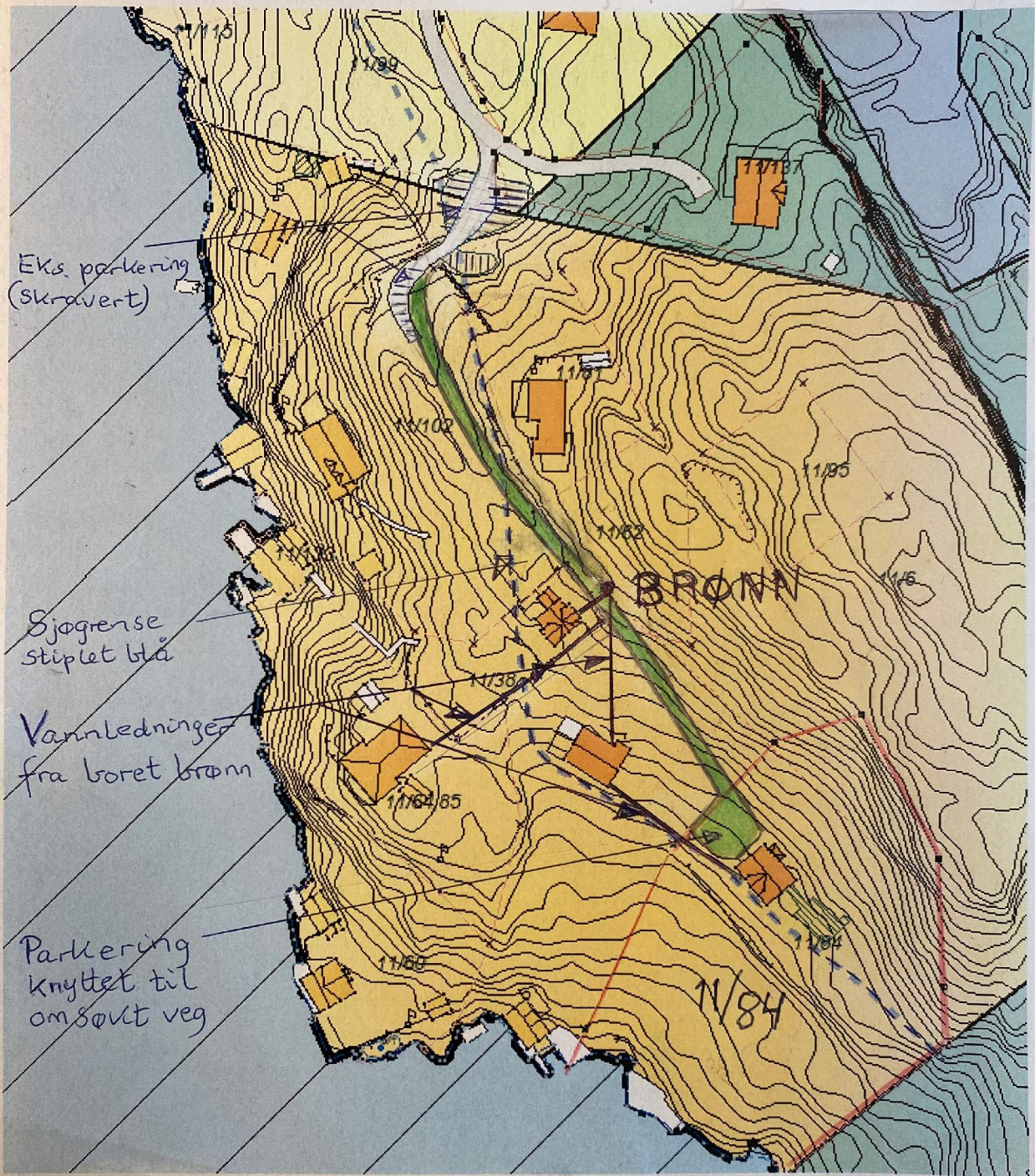
Vedlegg:



Video av eksisterende veggrunn

Klage på avslag om dispensasjon
Saknr: 839/21

Situasjonsplan VEDLEGG 1



Eks. parkering
(skravert)

Sjøgrense
stiplet blå

Vannledninger
fra boret brønn

Parkering
knyttet til
omsøkt veg

Forlengelse av bilveien fra Hamvassan del 1/691/...

Saksøkt om dispensasjon
Saker: Klage på avslag om dispensasjon, Saknr 839/21



Omsøkt veg

"Alternativ" veg med
stikkvei (stiplet) bort til
11/84

Avgrensning av reguleringsplan
for det gamle 11/6 med
høydedraget (suravert) inkludert

NB! Skissen er kun ment
som støtte til klagetekst. NB!

Risholmen

LNF

Holleland

Holleland

Velandsvika

6733000

6732800

6732600

6732400