

Alver Kommune
Byggesaksavd.
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Dykkar ref:
21/4160

Vår ref:
Lena Lekve

Dato:
08.10.2021

KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON I HØVE TILTAK VED GBNR. 348/49 I ALVER KOMMUNE

1. Saksforhold

I høve ynskje om gjennomført tiltak som inneber riving av eksisterande løe og nyoppføring av bustadhus på eksisterande grunnmur ved gbnr. 348/49 i Alver kommune, vart det sendt inn søknad om dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommunedelplan for Meland. Det vert vist til innsendt søknad 03.05.2021.

Det vart gitt avslag på søknad om dispensasjon i vedtak av 20.09.2021, jf. sak 21/4160. Dette avslaget vert no påklaga.

Tiltakshavar er Turid Helle. Arkoconsult AS bistår tiltakshavar i søknads- og klageprosessen. Frist for klage er tre veker frå mottak av vedtak om avslag. Underteikna mottok vedtak om avslag 21.09.2021, og klagefrist på tre veker er då 12.10.21. Klagen er soleis innsendt rettidig.

Me vil i det følgjande legge fram ei grunngjeving for klagen, der ein i all hovudsak vil ta utgangspunkt i kommunen si vurdering i avslagsvedtaket.

2. Grunngjeving for klagen

Kommunen avslår dispensasjonssøknaden på bakgrunn av si vurdering om at «fordelane ved å gje dispensasjon frå LNFR-føremålet ikkje er klart større enn ulempe». Me er ikkje einige i denne vurderinga.

Me vil i det følgjande argumentere ytterlegare for at vilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det vert elles vist til tidlegare argumentasjon i søknad om dispensasjon av 03.05.21, og vårt standpunkt om at dispensasjon frå LNFR-føremål bør gjevast vert oppretthaldt.

Det vert presisert at kommunen vurderer at omsyna bak LNFR-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon i dette tilfellet. Dette vilkåret vert soleis ikkje drøfta i klagen, då det er semje mellom kommunen og underteikna på dette punktet. Klagen vil difor i all hovudsak ta for seg vekting av fordelar og ulemper.

2.1 Kommunen si vurdering

Kommunen viser til at det i hovudsak er samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter, som skal tilleggst vekt.

I si vurdering har kommunen særleg lagt vekt på at heimelen til å dispensera frå offentlege planar vart innskrenka gjennom plan- og bygningslova av 2008, og særleg frå vedteke arealføremål. Kommunen viser til uttale i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) om at det ikkje skal vera kurant å fråvike gjeldande plan, då planane har vorte til gjennom ein omfattande beslutningsprosess og vedteke av kommunens øvste folkevalde organ.

Vidare viser kommunen til at heimelen til å dispensere er meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for gjeldande plan.

Kommunen viser óg til at kommunedelplanen for Meland vart rullert og vedteken 15.10.2019, og at eigedomene ikkje vart teke med i rulleringa som eigedom i tabell 9.1 bygde bustadeigedomar med status som LNF-spreidd bustad eller tabell 9.2 bygde fritidseigedomar med status som LNF-spreidd fritidsbustad. Kommunen meiner dette talar imot å gje dispensasjon.

Avslutningsvis viser kommunen til at eigedomene ikkje ligg langt frå eit areal som er sett av til spreidd bustadbygging, område SB_16, som opna for å etablere 2 nye einingar i inneverande planperiode.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNFR-føremålet ikkje er klart større enn ulempene.

2.2 Vårt tilsvaret til kommunen si vurdering

Me meiner dei ålmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter, er ivaretatt. Dei ålmenne interessene som arealføremålet LNFR skal ivareta, er vurdert til ikkje å bli negativt påverka av ein dispensasjon i denne saka. Desse omsyna er soleis ivaretatt. Når eigedomene i tillegg ikkje er nytta til det arealføremålet som er avsett i planen, og heller ikkje vil ha ein framtidig verdi som ressurs for landbruket, vil kommunedelplanen som styringsdokument og informasjonsgrunnlag for innbyggjarane ha ein svekka funksjon på dette konkrete området. Dei ålmenne interessene er ivaretatt ved nabovarsling av det konkrete tiltaket, slik at naboar og andre partar med interesse har hatt moglegheit til å uttale seg og/ eller koma med merknader og innspel. Det føreligg ingen merknader og uttale frå anna styresmakt er positive til tiltaket.

Sjølv om heimelen til å dispensera frå offentlege planar vart innskrenka gjennom plan- og bygningslova av 2008, føreligg det likevel ein heimel til å kunne gje dispensasjon. Heimelen er ein kan-regel og vurderinga skal gjerast konkret i kvar enkelt tilfelle. Kommunen er soleis underlagt fritt forvaltningsskjøn i slike saker. Pa bakgrunn av dette meiner me at kommunen kan nytte sitt frie skjøn til å innvilge dispensasjon i denne saka.

Tiltakshavar overtok eigedomen i januar 2020. Ho var dermed ikkje eigar av eigedomen då kommunedelplanen vart rullert i Oktober 2019. Ho hadde soleis ingen føresetnader for å koma med innspel til rulleringa, slik at eigedomen fekk endra arealføremål i den nye planen. På bakgrunn av dette meiner me at me kan nytte kommunen sitt argument om dispensasjon som tryggleiksventil til tiltakshavars fordel. Eigedomen stod ubrukt med ei gamal løe då kommunedelplanen vart rullert, det var difor ikkje naturleg å endre arealføremålet den gong. Etter at planen vart vedteke har det kome ny eigar til eigedomen, som no ynskjer å endre bruken til bustadføremål. Dette er soleis eit typisk tilfelle der tilhøva har endra seg, og det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen ved førre omrulling. Dette talar for å gje dispensasjon i denne saka.

At kommunen viser til at eigedomen ligg ikkje langt frå eit område som opnar for spreidd bustadbygging, meiner me talar for at det bør gjevast løyve også i dette tilfellet. Området består av både einebustader og fritidsbustader, i eit elles LNFR-område, og tiltaket vil soleis få ei fin tilpassing til eksisterande område og kringliggande naboeigedomar.

2.3 Uttale frå anna styresmakt.

Dispensasjonssøknaden er sendt på høyring til Fylkeskommunen og til kulturminneavdelinga i kommunen. Begge uttalene verkar positive til tiltakshavar sitt ynske om nytt tiltak på eigedomen. Kvar enkelt uttale vert kommentert i det følgande.

2.3.1 Vestland fylkeskommune, 25.06.2021

Vestland fylkeskommune viser til at ny einebustad er tenkt å vera så identisk lik eksisterande løe som mogleg, og at tiltakshavar ynskjer å ta vare på mest mogleg og nytte mur som løa står på. Seksjon for kulturarv synst dette er ei fin tilnærming som ivaretek dei historiske strukturane på staden. Vidare vert det vist til at dette tiltaket kan bli eit godt føredøme for andre, og at gjenbruk og ny bruk i framtida må bli regelen heller enn unntaket for å få til ei berekraftig utvikling og reduksjon av klimagassutsleppa.

Oppsummert synes fylkeskommunen å vera positive til tiltaket og framhevjar samfunnsmessige fordelar ved tiltaket. Dette talar for at det bør gjevast dispensasjon.

2.3.2 Alver kommune si avdeling for kulturminne, 11.08.2021

Kulturminneavdelinga si vurdering er at kulturminneverdien av løa ikkje er så høg at dei vil rå ifrå riving og nybygging på eksisterande mur. Sjølv om berre ein liten del av løa vert ivareteken og vidareført som del av nytt bustadhus, og soleis ein berre i liten grad tek vare på kulturminneverdien i eksisterande bygg, er kulturminneavdelinga positive til at ein nyttar eksisterande murar og evt. andre bygningsdelar i ein ny einebustad, og at eit evt. nytt bygg får om lag same form og volum som eksisterande bygg.

Oppsummert synes kulturminneavdelinga å vera positive til tiltaket. Dette talar for at det bør gjevast dispensasjon.

2.4 Fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon

Argumentasjonen her vil ta igjen mykje av det som allereie er nemnt over. Me finn det likevel naudsynt å presisere denne vurderinga, slik at ein får fram ei tydeleggjering av om fordelane ved å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene, og soleis om vilkåra for å kunne gje dispensasjon er oppfylt eller ikkje.

Fordelar ved å gje dispensasjon er fyrst og fremst at eigedomen vert teken i bruk og opparbeidd av tiltakshavar. Naboane er óg positive til tiltaket og til at eigedomen får ein endra bruk samanlikna med dagens situasjon. Vidare er eigedomen sikra vegrett og rett til å ha liggande vatn- og avlaupsleidningar på annan manns grunn, og forholda kring infrastruktur er soleis på plass for å kunne endre bruken av eigedomen.

Det er positivt at tiltakshavar vil ta vare på eksisterande grunnmur ved oppføring av nytt bustadhus. Ei vidareføring av kulturminne og gjenbruk i samspel med nybygging vert framhevja som ein samfunnsnyttig fordel for å sikre ei berekraftig utvikling.

Både Vestland fylkeskommune og kulturminneavdelinga i Alver kommune synes å vera positive til tiltaket. Positiv uttale frå anna styresmakt bør vektast som ein tung fordel i vurderinga her.

Tiltaket vil ikkje gå på kostnad av arealføremålet, då det allereie er konkludert med at omsyna bak arealføremålet LNFR ikkje vest «vesentlig tilsidesatt» ved å gje dispensasjon. Me meiner dette óg kan vektast som ein fordel i denne saka.

Samfunnsmessige omsyn tilseier óg at det er ein fordel å tillate bygging av ny einebustad, heller enn at eksisterande løe står ubrukt og til sjenanse for naboane. Tiltakshavar si eigarinteresse i denne saka vert sjølvstøtt framhevja som ein fordel, men denne er berre eit supplement til dei allereie mange fordelane som er nemnt over.

Ulempa med å gje dispensasjon er at ein må gå vegen om ein dispensasjon, heller enn å få omgjort arealføremålet for eigedomen ved neste planrullering. Som kommunen sjølv peikar på i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), skal det ikkje vera kurant å fråvike gjeldande plan. Me meiner likevel at den nemnte tryggleiksventilen kan nyttast i denne saka, då dette er eit typisk tilfelle der tilhøva har endra seg og det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for gjeldande arealplan.

Oppsummert vil det vera «klart større» fordeler enn ulemper ved å gje dispensasjon for omsøkte tiltak. Fordelane er lista opp punktvis under.

- Eigedomen vert teken i bruk og opparbeidd, og vil få ei positivt og arkitektonisk løft i eksisterande bustad og fritidsbustadområde.
- Naboane er positive til tiltaket og endra bruk av eigedomen.
- Eigedomen er sikra vegrett og rett til å ha liggande vatn- og avlaupsleidningar på annan mann sin grunn, slik at ein er sikra tilkopling.

- Det er positivt at tiltakshavar vil ta vare på eksisterande grunnmur ved oppføring av nytt bustadhus.
- Tiltaket kjem ikkje i konflikt med landbruksomsyn, då eigedomen er vist som bygd areal i Nibio sitt gardskart.
- Eit nytt bustadhus vil stå fint til kringliggande naboeigedomar som består av både einbustader og fritidsbustader.
- Samfunnsmessige omsyn tilseier at det er ein fordel å tillate bygging av ny einebustad, heller enn at eksisterande løe står ubrukt og til sjenanse for naboane.
- Fylkeskommunen framhevjar positiviteten med tiltaket ved at ein heller må sjå på gjenbruk og ny bruk som regelen heller unntaket for å sikre ei berekraftig utvikling.
- Kommunen si kulturminneavdeling er positive til at ein nyttar eksisterande murar i ein ny einebustad

2.5. Oppsummering og konklusjon

På bakgrunn av ovannemnte argumentasjon meiner me det er klart at fordelane med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

2.6 Etterspurt dokumentasjon ved eventuell klagebehandling

Kommunen ber om at det ved ein eventuell klage på vedtaket vert gjort greie for tilhøva knytt til naturfare.

Underteikna har gjort undersøkingar i ulike databasar og kome til at det ikkje er knytt naturfare til eigedomen eller til gjennomføring av tiltaket. Eigedomen ligg på fjell, og har ingen kartlagte usikre grunnforhold som kan påverkast av tiltaket. Grunnforholda tilseier blant anna lite sannsyn for marin leire.

Vidare er det ingen bratte fjellsider i nærleiken som kan vera rasfarlege mot eigedomen. Avstand til sjø og vatn er óg så stor at det ikkje er fare for flaum på eigedomen. Ved ein evt. byggesøknad vert det på nytt gjort greie for tilhøva knytt til naturfare, i tråd med byggeblankett 5175, opplysingar om tiltakets ytre rammer.

2.8 Avslutning

På bakgrunn av ovannemnte argumentasjon, samt tidlegare innsendt søknad, held ein fast ved det standpunkt at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon difor bør gjevast.

Ta kontakt med underteikna om de har spørsmål til innhaldet.



Med venleg helsing/Best Regards

Lena Lekve

Lena Lekve
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 95963006
Fax: +47 56191130 Epost: lana@arkoconsult.no



Arkoconsult AS

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Hamrenesvegen 30
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Føretaksregisteret:
Org. Nr: 918 269 665