

Vidar Mjøs
Søre Renen 17
5099 Bergen

Bergen, 27. oktober 2021

MERKNAD TIL NABOVARSEL OM TILTAK PÅ GNR. 424, BNR. 13 I ALVER KOMMUNE

1. INNLEDNING

Det vises til nabovarsel mottatt 13. oktober 2021. Herved inngis en felles merknad til nabovarselet fra følgende naboer (heretter samlet omtalt som «**Naboene**»):

- Reidun Gundersen Bø, eier av gnr. 424, bnr. 157, 35 og 104
- Alvhild Dahl Heggebø og Terje Heggebø, eiere av gnr. 424, bnr. 110
- Terje Bøe, eier av gnr. 424, bnr. 239

Som det vil fremgå nedenfor bør kommunen etter Naboenes oppfatning ikke tillate tiltaket i den form det er presentert i nabovarselet.

2. OM TILTAKET

I dokumentet «*Notat 121021 / VM : Vedlegg til nabovarsel*» er det på s. 3 vist en tegning kalt «*Samla situasjonsplan*» hvor tiltaket er vist. I teksten på s. 6 fremgår det at «*Veg til utleigebustadene er vist med grå strek. Planlagt vidareføring er stipla.*» Det fremstår som uklart om den planlagte vidareføringen av veien (vist med grå, stiplet linje) er en del av det nabovarslede tiltaket eller om dette er noe tiltakshaver vil komme tilbake til i en senere søknad.

Ettersom det er varslet om en rammesøknad for hele tiltaket legger Naboene til grunn at den planlagte vidareføringen av veien er en del av tiltaket det søkes tillatelse til, og dette kommenteres derfor nedenfor.

3. FORHOLDET TIL GJELDENDE AREALPLAN

3.1 Tiltaket utløser krav om detaljregulering

Gnr. 424, bnr. 13 er regulert av kommuneplanens arealdel (KPA). Det følger av KPA punkt 2.1 at

«[o]mråde sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr. 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak etter pbl. kap. 20, med mindre anna er sagt under det einskilde arealføremål.»

De nabovarslede hyttebyggene er plassert i et område som i KPA er regulert til fremtidig boligbebyggelse, jf. pbl. § 11-7 nr. 1. Det er ikke gjort unntak i KPA som omfatter tiltaket. Tiltaket er følgelig underlagt krav om detaljregulering.

Nabovarselet gjelder også utvidelse av eksisterende flytebryggeanlegg. Flytebryggeanlegget er plassert i et sjøareal som er regulert til småbåthavn i KPA punkt 3.5.3. Bestemmelsen lyder slik (vår understreking):

«I område for småbåthamn, som er knytt til bygd område for småbåtanlegg eller naust på land, kan det gjerast unntak frå plankravet for oppføring av mindre tiltak som naturleg høyrar til anlegga på land. Som mindre tiltak vert rekna:

- 1. Flytebryggje for inn til 6 båtar*
- 2. Frittliggjande båtopptrekk når det er lovleg etablert vegtilkomst på land*
- 3. Kai på inntil 10 kvm til eksisterande naust*
- 4. Båtopptrekk og lunnar til eksisterande naust»*

Bestemmelsen medfører et plankrav også for småbåtanlegg, med mindre tiltaket omfattes av noen av de eksplisitt opplistede tiltakene i bestemmelsens punkt 1 til 4.

Det eneste relevante unntaket i bestemmelsen synes å være flytebrygge for inntil 6 båter.

I tegningsmaterialet vedlagt nabovarselet er bryggeutvidelsen vist som to nye flytebrygger på 2,5x12 meter lagt etter hverandre (dvs. et areal på til sammen 60 kvm), med plass for til sammen 16 båter. Det er altså snakk om en omfattende utvidelse av dagens bryggeanlegg, som langt overstiger unntaket på inntil 6 båter. Også flytebryggeanlegget vil dermed være underlagt krav om detaljregulering.

Tiltaket krever følgelig detaljregulering, og rammetillatelse kan ikke innvilges før tiltaket er regulert.

Naboene vil også tilføye at tiltaket omfatter fire nye hyttebygg, to nye naust, 16 nye båtplasser, utbygging av flere nye veiarealer/endring av eksisterende privat vei. I tillegg oppfatter Naboene tegningsmaterialet slik at det også planlegges ytterligere fire nye bygg med to enheter i hver (byggene merket med nr. 5 til 8 på situasjonsplanen) – til sammen ytterligere åtte enheter.

Det er altså tale om et utbyggingsprosjekt av betydelig omfang, i strid med arealformålene i KPA (se punkt 3.2 nedenfor) med potensielt store konsekvenser for omgivelsene. Tiltaket utløser følgelig flere overordnede spørsmål knyttet til arealbruk, omfang og konsekvenser for naboer og andre berørte.

Det er ikke fremlagt noen form for prosjektering av videreføring av vei, herunder det vi oppfatter som planlagt ny vei til våre eiendommer. Det vites følgelig ikke hvordan veien er prosjektert eller tenkt utformet. Naboene er heller ikke blitt kontaktet vedrørende en eventuell endring av vår vei, og det foreligger ikke noen form for avtale eller samtykke til dette fra oss (se nærmere i punkt 4 nedenfor om dette).

Naboene stiller også spørsmål ved om eksisterende infrastruktur, eksempelvis dagens kommunale vei i Nordbøvegen og den private veien mot Naboenes eiendommer (omtalt som sjøveien i nabovarselet) som forutsettes brukt til naust og småbåtanlegg, har kapasitet og utforming til å håndtere trafikkøkningene tiltaket medfører. Det nevnes i den forbindelse at begge veiene er smale, uten fortau eller annet tilbud til myke trafikanter. Den såkalte sjøveien er også kun opparbeidet som en enkel grusvei, med en bratt bakke som tilkomstvei til naust og båthavn.

Nabovarselet inneholder heller ingen beskrivelser av hvordan overvann er tenkt håndtert. Iht. skissene i nabovarselet vil hyttebyggene ligge ganske mange høydemeter ovenfor veien til våre eiendommer. Terrenget på alle tomtene heller/skråner ned mot veien vår, og uten en fornuftig overvannshåndtering vil antakelig overvannet fra tiltaket renne ned mot og inn i veien vår. Dette vil kunne føre til skader og økte vedlikeholdskostnader på vår vei.

Som det fremgår ovenfor utløser tiltaket altså en rekke overordnede spørsmål og konfliktpunkter knyttet til arealbruk, omfang, løsninger og kapasitet for eksisterende og fremtidig infrastruktur (eksempelvis vei og overvannshåndtering) og det foreligger en rekke uavklarte, privatrettslige forhold. Dette illustrerer med styrke at dersom tiltaket skal vurderes tillatt bør dette vurderes gjennom en helhetlig reguleringsprosess og ikke en enkeltstående byggesak.

3.2 Tiltaket er i strid med arealformålene i gjeldende KPA

Som nevnt ovenfor er hyttebyggene plassert i et areal som er regulert til boligformål i KPA. Utbygging til hytteformål er i strid med det regulerte boligformålet.

I nabovarselet er hyttene omtalt som utleiehytter. Det legges derfor til grunn at hyttene skal bygges med det formål å drive kommersiell utleie. Det følger av merknadene til pbl. § 11-7 nr. 1 i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 214 at «*[u]tleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng, skal regnes som fritids- og turistformål*». Hytteutleie skal altså regnes som fritids- og turistformål.

Tiltaket er følgelig i strid med arealformålet bolig i KPA på flere grunnlag.

Ut fra tegningsmaterialet i nabovarselet legger Naboene videre til grunn at naustene og deler av nytt veiareal er plassert i et område som i KPA er regulert til friområde. Det følger av KPA punkt 3.3.1 at friområdene skal brukes til «*rekreasjon, uteopphald og friluftsliv for ålmenta. Friområda skal i størst mogleg grad takast i vare som naturområde.*» Bestemmelsen åpner for opparbeiding av enkelte mindre tiltak som kan tilrettelegge for allmennhetens bruk av arealene, men det tillates ikke «*tiltak som kan redusere opplevingsverdiane eller hindre ålmenn ferdsle.*»

Bygging av private naust og vei kan ikke anses som bruk til «*rekreasjon, uteopphald og friluftsliv for ålmenta*» og tiltakene er egnet til å hindre allmennhetens bruk av arealene.

Tiltaket er følgelig også i strid med arealformålet friområde i KPA punkt 3.3.1.

3.3. Byggegrense mot sjø

Innenfor 100-metersgrensen mot sjø er byggetiltak forbudt, med mindre det er fastsatt en egen byggegrense i KPA, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 andre og tredje ledd.

Det følger av KPA punkt 4.12.2 at plankartet i KPA fastsetter en egen byggegrense mot sjø, som erstatter 100-metersregelen i pbl. § 1-8. Det er noe vanskelig å se i plankartet til KPA akkurat hvor denne byggegrensen går, men ut fra det vi kan se går den langs yttergrensen av områdene som er regulert til boligformål. Dette innebærer i så fall at alt areal som ligger på utsiden av regulert boligareal i KPA er omfattet av byggeforbudet i § 1-8.

I så tilfelle er naust, renseanlegg, utslippsledninger og planlagte veianlegg i dette området i strid med byggeforbudet i pbl. § 1-8. Kommunen bes om å ta stilling til spørsmålet.

4. PRIVATRETTLIGE FORHOLD MV.

Slik Naboene oppfatter det skal nye naust og de 16 nye båt plassene ha veitilkomst via eksisterende privat vei (omtalt som sjøveien i nabovarselet). Denne veien er eid av og brukt av alle Naboenes eiendommer, i tillegg til tiltakshaver som har bruksrett til første del av veien for å gi eksisterende utleiehytter tilgang til naust og båthavn.

Enhver byggetomt skal være sikret tilstrekkelig veitilkomst før byggetillatelse kan gis, jf. pbl. § 27-4. Bestemmelsen stiller krav om at veiretten skal være «*privatrettslig urokkelig*», jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets tolkningsuttalelse TUDEP-2020-3814-4. Dette innebærer at det kreves «*sterk sannsynlighetsgrad for vegrettens eksistens og omfang for at den skal kunne anses som*

tilstrekkelig sikret etter pbl. § 27-4», og formålet med bestemmelsen er ifølge departementet å sikre at veirettens eksistens og omfang er «avklart på en så betryggende måte at det er ubetenkelig å gi byggetillatelse». Kommunen skal påse at kravene i § 27-4 er oppfylt «før (...) rammetillatelsen gis», jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 51, dvs. at rammetillatelse ikke kan gis før bestemmelsens krav er oppfylt.

Naboene har ikke blitt forelagt spørsmålet om at nye brukere kan tildeles veirett til veien, og ingen av Naboene har samtykket til dette. Det foreligger følgelig ingen sterk sannsynlighet for at omsøkte tiltak har veirett til eksisterende vei, veiretten er ikke privatrettslig urokkelig og det er dermed heller ikke ubetenkelig å gi byggetillatelse før dette er nærmere avklart.

Vilkårene i pbl. § 27-4 er ikke oppfylt og rammetillatelse kan ikke innvilges.

Videre oppfatter Naboene tegningsmaterialet slik at planlagt videreføring/nyetablering av vei innebærer at dagens vei til våre eiendommer skal legges om. Vi har ikke blitt forespurt om dette og vi har ikke fått fremlagt noen form for tegninger eller prosjekteringsmateriale. Vi vet følgelig ikke hvordan veien er tenkt uformet, f.eks. mtp. stigningsforhold, veibredder, svingkurver mv. Det foreligger heller ingen avtale mellom Naboene om tiltakshaver om omlegging av veien, tildeling av veiretter til nye brukere, fordeling av vedlikeholdsutgifter osv. Situasjonsplanen ser også ut til å forutsette at renseanlegg til avløpsvann skal plasseres i veibanen til vår vei. Vi har ikke samtykket til dette.

Tiltakshaver mangler følgelig enhver form for privatrettslig rettighet for å gjennomføre omleggingen av veien og anlegging av renseanlegg. Kommunen skal da avvise søknaden, jf. pbl. § 21-6 første ledd, andre setning.

Ut fra situasjonsplanen ser også deler av nytt veianlegg langs sjø og deler av utslippsledningen fra planlagt renseanlegg ut til å være plassert delvis innenfor eiendomsgrensen til gnr. 424, bnr. 104, eid av Reidun Gundersen Bø. Reidun Bø har ikke samtykket til at tiltak etableres inne på hennes eiendom, og søknaden skal følgelig også avvises på dette punkt.

Det følger videre av pbl. § 29-4, andre ledd at tiltak ikke skal plasseres nærmere nabogrense enn fire meter. Situasjonsplanen vedlagt nabovarselet er ikke målsatt, men deler av veianlegget er åpenbart plassert nærmere enn fire meter fra nabogrensen til bnr. 104 (se forrige avsnitt). Naustene ser også ut til å ligge nær nabogrensen til bnr. 104. Tiltakshaver bes opplyse avstand fra naustbyggene til nabogrensen til bnr. 104. Kommunen bes om å ta stilling til om tiltaket er i strid med pbl. § 29-4 andre ledd.

5. VISUELLE KVALITETER

Plan- og bygningsloven stiller krav om at et tiltak skal ha god arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2. Bestemmelsen i § 29-2 stiller krav om at ethvert tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter, både i seg selv, og sett opp mot «dets bygde og naturlige omgivelser» og tiltakets plassering.

Kravet om at tiltakets visuelle kvaliteter også skal måles opp mot dets bebygde og naturlige omgivelser er et selvstendig krav, og selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter «er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser.», jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 342. Ved at tiltakets plassering er et selvstendig kriterium i ordlyden fremgår det av proposisjonen at det bør stilles «strengere krav til et tiltak som vil prege landskapet».

Det vises i denne sammenheng særskilt til at hyttebyggene vil bli plassert ca. 40 meter fra sjøkanten, dvs. innenfor 100-metersgrensen i pbl. § 1-8, se utsnitt fra elektronisk måling basert på tegningsmaterialet i nabovarselet nedenfor:



Det fremgår av pbl. § 1-8 første ledd at det innenfor 100-metersbeltet, uavhengig av regulerte byggegrenser mot sjø, skal tas «særlig hensyn» til blant annet natur- og kulturmiljø og landskap. Bestemmelsen nedfeller hensyn som det skal tas særskilt hensyn til, blant annet i dispensasjonssaker, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 174.

Pbl. § 1-8 første ledd innebærer således at det må stilles særlig strenge krav til visuelle kvaliteter for tiltak som ligger innenfor 100-meters grensen mot sjø.

Det fremgår av nabovarselet at terrenget på alle byggetomtene skal fylles opp/heves to meter utenfor alle bygg på alle sider. I forkant av hytte nr. 3 og 4 (dvs. mot nord, i retning mot sjøen) blir fyllingene 3-4 meter høye.

Utstrakt bruk av fyllinger på mellom to og fire meter gjør at byggene fremstår prangende og dominerende i terrenget. Naboene er særlig bekymret for at fjernvirkningen av 3-4 meter høye fyllinger sett fra sjøen vil kunne sette et negativt preg på landskapet og strandsonen.

Etter Naboenes oppfatning tilfredsstiller tiltaket derfor ikke lovens krav til god arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter.

6. OPPSUMMERING

Som det fremgår ovenfor har Naboene innvendinger til tiltaket slik dette er illustrert i nabovarselet, og mener rammetillatelse ikke bør innvilges. På tross av dette er Naboene likevel ikke prinsipielt imot at tiltakshaver kan bygge ut sin eiendom. Tiltaket som beskrives i nabovarselet har imidlertid et omfang og en utforming som er problematisk på flere hold, og reiser mange overordnede spørsmål. Varslet utbygging utløser også en rekke privatrettslige spørsmål knyttet til bygging i konflikt med nabogrenser og eiendomsforhold og omlegging/ending av eksisterende vei som må avklares med Naboene før bygging kan igangsettes.

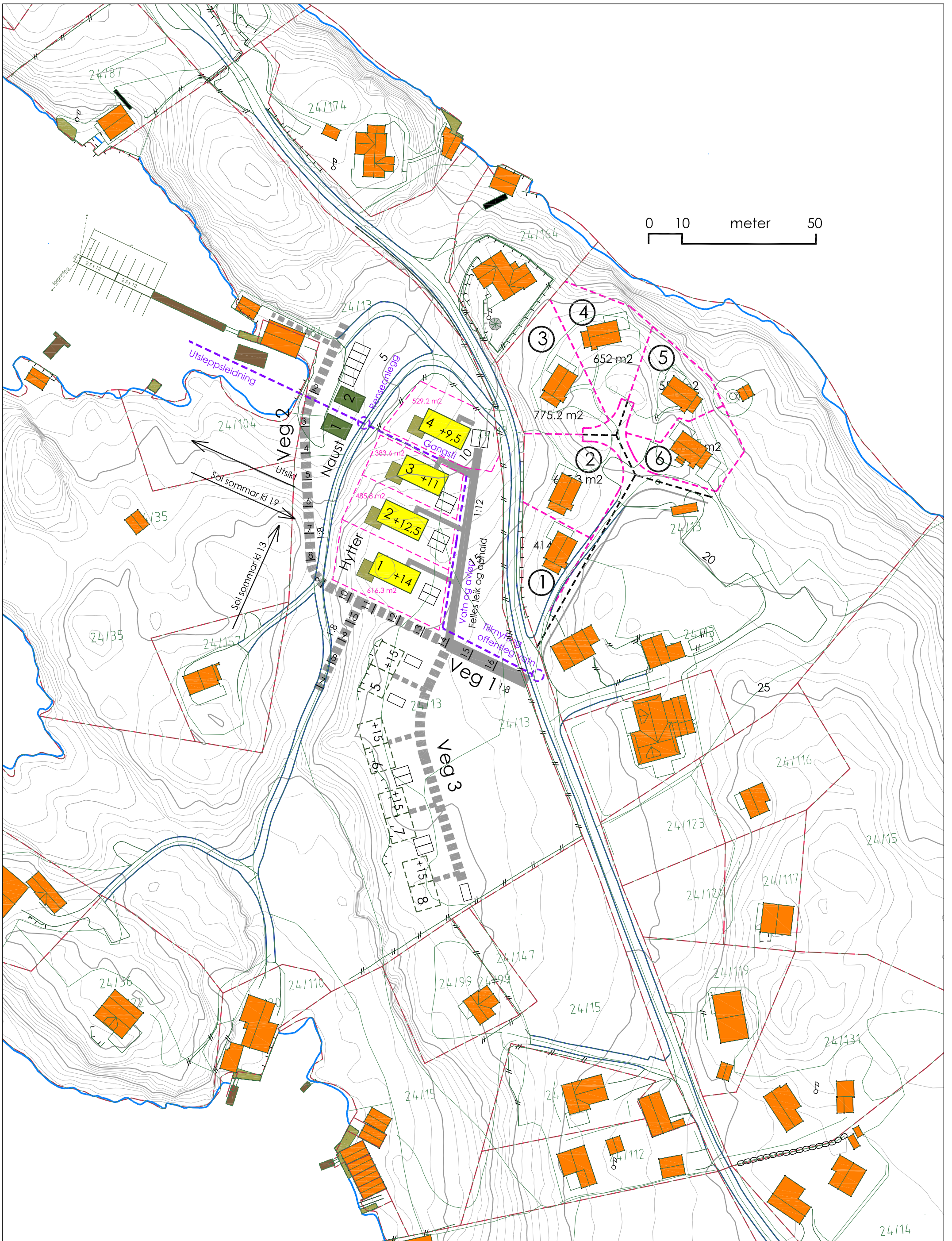
Etter Naboenes oppfatning må derfor tiltaket omarbeides og/eller detaljreguleres og de privatrettslige forholdene må avklares med oss før en eventuell bygging kan tillates.

Reidun Gundersen Bø
Gnr. 424, bnr. 157, 35 og 104

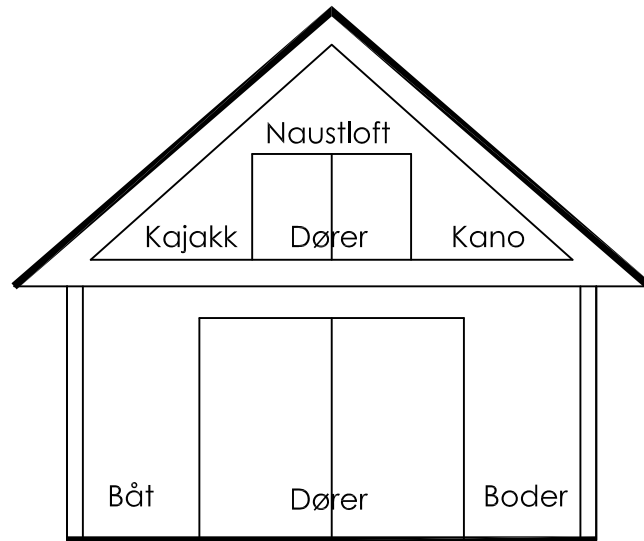
Terje Bøe
Gnr. 424, bnr. 239

Alvhild Dahl Heggebø
Gnr. 424, bnr. 110

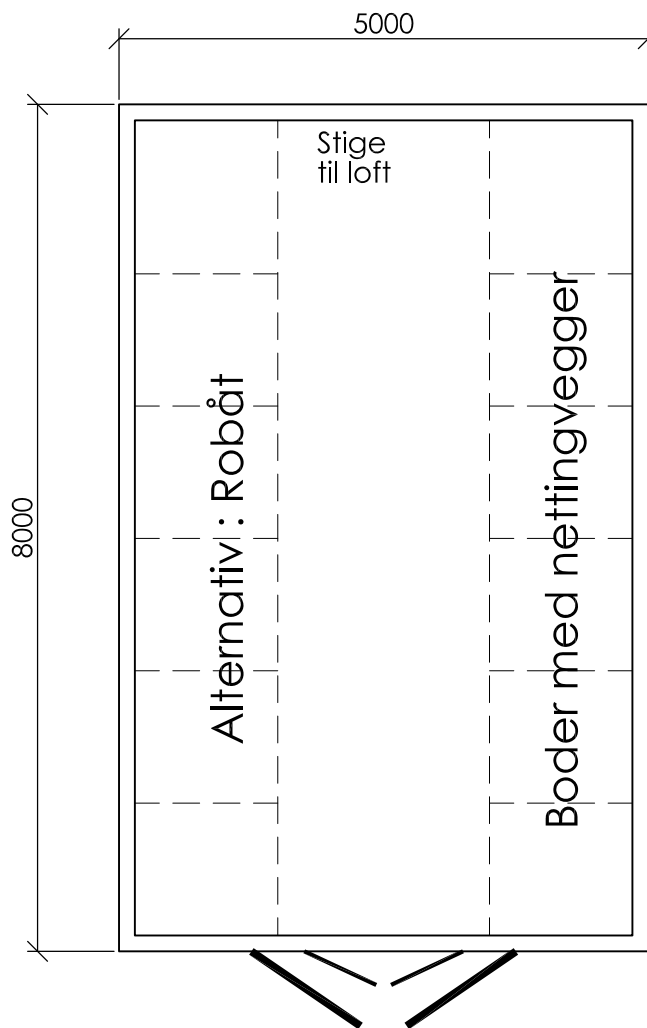
Terje Heggebø
Gnr. 424, bnr. 110



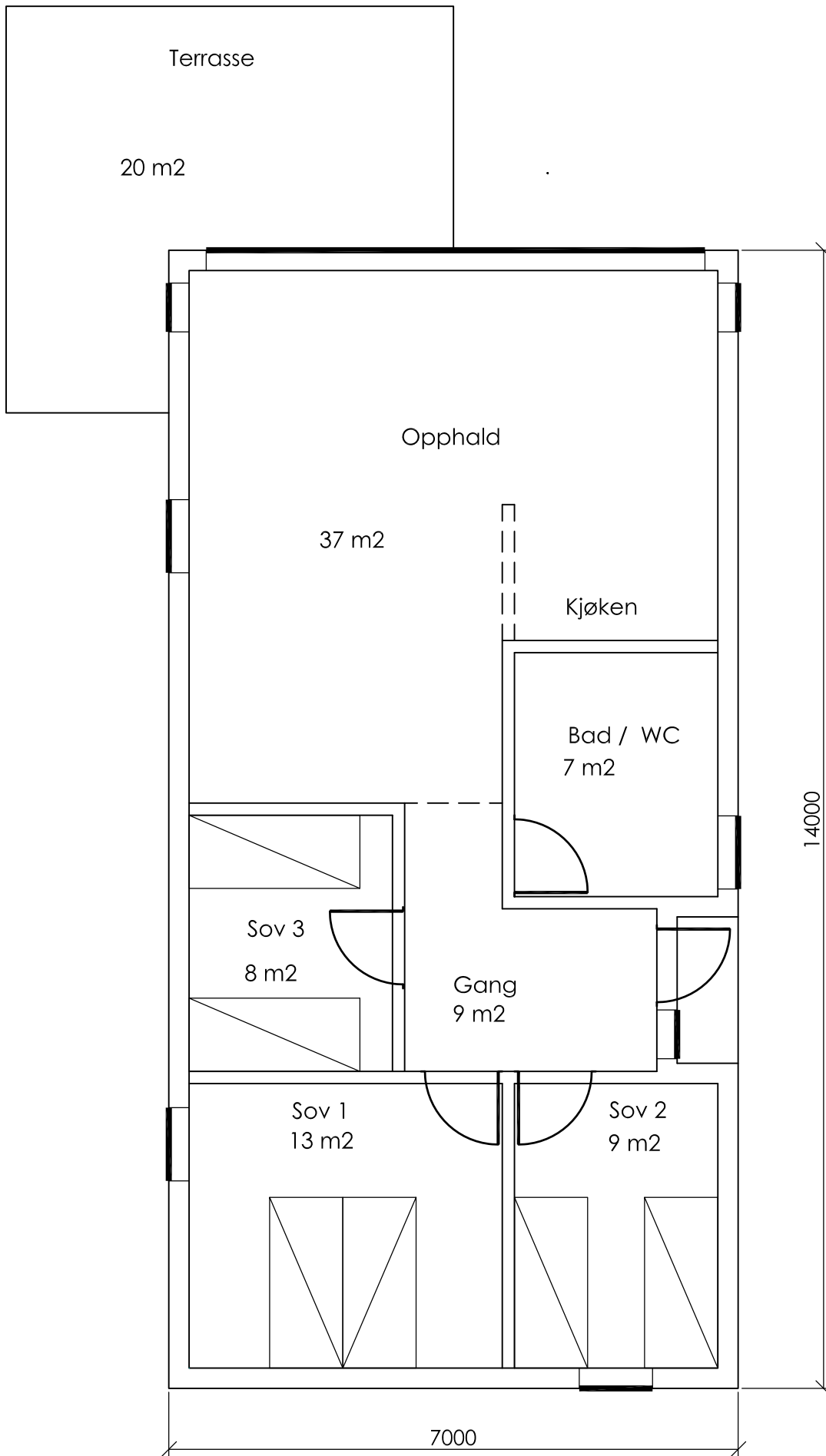
Gbnr. 424/13
 Nordbø Hyttetun
 2 naust og 4 utleigebustader. Samla situasjonsplan
 12. oktober 2021 / Vidar Mjøs

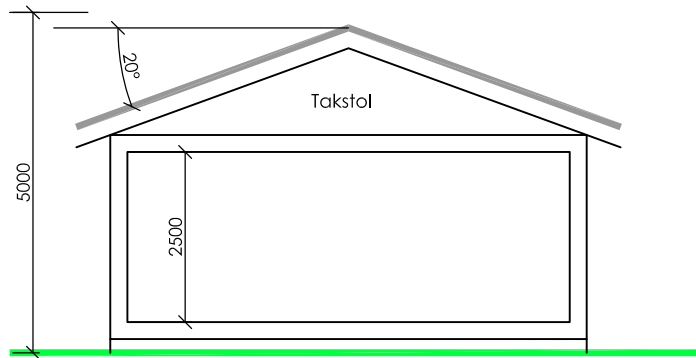


Snitt / fasade gavlvegg mot sjø

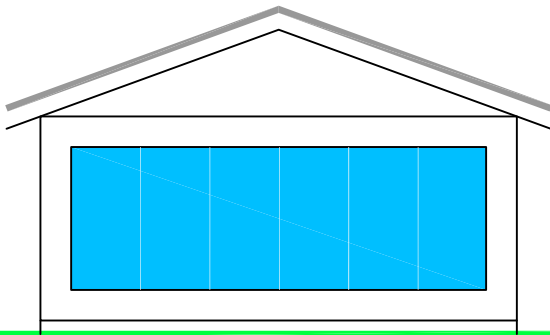


Plan

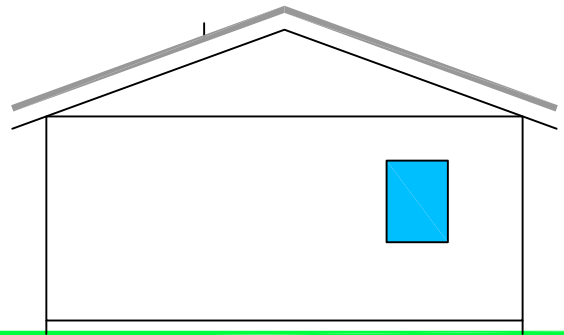




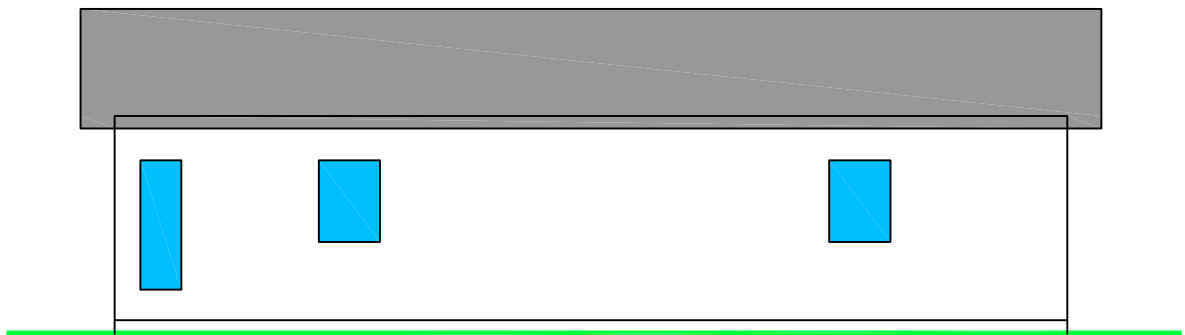
Snitt



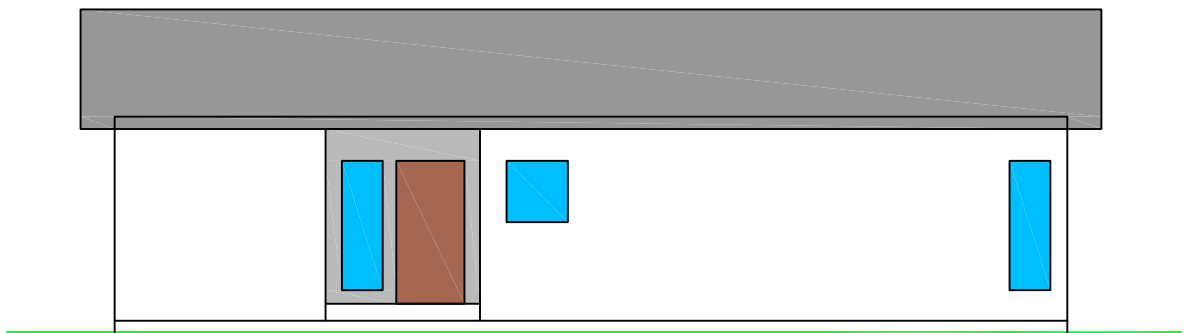
Vest



Aust



Sør



Nord