

Alver kommune, Plan og byggesak

Postboks 4

5906 Frekhaug

post@alver.kommune.no

Sendes kun pr. e-post,

dersom det er ønskelig å få det tilsendt også i papir, bes dette opplyst

Oslo, 20 desember 2021

Vårt saksnummer: 194651

UTTALELSE TIL KLAGE OVER VEDTAK OM DISPENSASJON FOR GNR. 62 BNR. 66 OG 67 I ALVER KOMMUNE.

Kenneth Bjørnevoll har bistand fra HELP Forsikring i saken, undertegnede representerer ham.

Utvalg for areal, plan og miljø i Alver kommune vedtok i møte 13.10.2021 å gi dispensasjon for etablering av kai og felles flytebrygge til naustene for eiendommene gbnr 62/66 og 62/67. Det ble i møtet gitt tillatelse til tiltak for oppføring av kai og felles flytebrygge.

Statsforvaltaren i Vestland klaget i brev av 19.11.2021 på vedtaket.

På vegne av søker Kenneth Bjørnevoll sendes denne uttalelsen til klagen. Det bes om at uttalelsen, samt argumentene i søknaden og den tidligere klagen, tas med videre i klagebehandlingen.

Dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og byggingenloven (pbl) reguleres i kapittel 19.

Det er pbl § 19-2 som stiller opp vilkårene for at kommunen kan gi dispensasjon. Dispensasjon kan a) ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må b) fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kenneth Bjørnevoll har i søknad av 28.12.2020 med tillegg til søknaden av 08.03.2021 og klage av 14.06.2021 redegjort for at nevnte vilkår er oppfylt og at dispensasjon kan gis. Utvalg for areal, plan og miljø har gjort en grundig vurdering av saken, der de også har befart området for å få et godt nok grunnlag for sitt vedtak.

Bjørnevoll har i klagen bedt om at de to tiltakene behandles hver for seg. Utvalget kom til at det var grunnlag for dispensasjon for begge tiltakene. Bjørnevoll forutsetter at de to tiltakene behandles hver for seg også i denne klagebehandlingen.

Statsforvalterens klage

Statsforvaltaren i Vestland har begrunnet sin klage med følgende, som skal kommenteres:

1. Det skal mye til for å gjøre unntak for gjeldende plan.
2. Strandsona har en særlig beskyttelse, dispensasjonspraksisen her skal være streng.
3. Det er stor fare for presedens.
4. De statlige interessene i strandsona blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

5. Det foreligger ikke en overvekt av grunner for en dispensasjon i saken.

Bjørnevoll er enig i at det skal mye til for å gjøre unntak for gjeldende plan, ved å gi dispensasjon fra planen. Dette er ikke, og skal ikke være, en lettvinnt løsning for nye og kreative tiltak som sprenger grensene for det man har sett for seg da planen ble vedtatt. Det er også slik at i strandsona må man være ekstra nøye, så man ikke tillater irreversible tiltak som ikke er i tråd med det planen var ment å omfatte.

Statsforvaltaren argumenterer med at arealdelen av kommuneplanen «har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret». Klagen fra statsforvalteren ser primært ut til å bygge på generelle argumenter, om at det er viktig å ta vare på strandsona og at det skal mye til å få dispensasjon. Jeg vil komme tilbake til dette under.

Denne side kan ikke se at statsforvalterens klage går inn på argumentasjonen fra søkerens side eller de mer konkrete forholdene rundt disse nausteiendommene. Klagen er også preget av både feil i faktum og manglende kunnskap om andre forhold innenfor reguleringsplanens område.

Feil faktum:

Statsforvaltaren skriver at det er godkjent et naust og søkt om et til i denne naustrekka. Faktum er at begge naustene som ligger innenfor den omsøkte kaifronten er godkjent og bygget.

Kommunen har også godkjent blant annet naust med kaifront for en annen eiendom (gnr. 62 bnr. 65) i samme reguleringsplan, og med samme reguleringsstatus i 2017. Det gjøres også oppmerksom på at Bjørnevoll har søkt om en skånsom og reversibel kaifront, bygget hovedsakelig i trematerialer.

Statsforvalteren skriver også at de «vurderer at dei statlege interessene i strandsona vert vesentleg tilsidesette ved ei dispensasjon i denne saka». Dette er mer en påstand enn et argument. Når statsforvalteren klager på et vedtak fattet av kompetent politisk organ i kommunen, er det en forutsetning at statsforvalteren argumenterer for sitt syn og begrunner sine påstander. Ikke overprøver dem uten begrunnelse. Slike svakt begrunnede klager kan ikke gis medhold.

Vurdering av spørsmålet om dispensasjon

Trenger man dispensasjon fra reguleringsformålet for kaifront?

Alver kommune har i brev av 10.05.2021 til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune redegjort for planstatus:

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som er i reguleringsplanen for Tøftingneset Disp.plan Del av gnr 62 bnr 3 med plan id 1263-20061969 er definert som naustføremål. Kommunedelplan for Lindås er supplerande til gjeldande disposisjonsplanen.»

Vedlegg 1: Brev fra Alver kommune av 10.05.2021

Gnr. 62 bnr. 65 ligger i samme reguleringsplan (disposisjonsplanen) og har samme reguleringsformål som bnr. 66 og 67. Lindås kommune har 12.09.2017 gitt byggetillatelse for naust med kaifront for bnr. 62 bnr. 65. (De to andre naustene i samme rekke har også fått tillatelse tidligere. Kaifronten for disse tre tomtene er nå bygget.)

Vedlegg 2: Brev fra Alver kommune av 12.09.2017

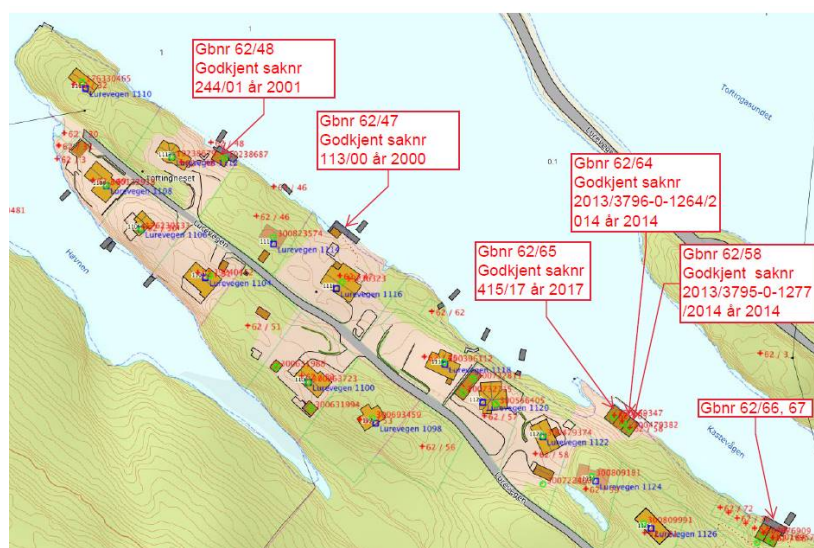


*Plassering av de tre naustene (til venstre) i forhold til bnr. 66 og 67 (nederst i høyre hjørne)
De tre naustene med kaifront, utfylte steinmasser*



Det er ikke søkt om dispensasjon for reguleringsformål i forbindelse med byggesaken for gnr. 62 bnr. 65. Lindås (nå Alver) kommune har dermed ansett kaifront foran naust for å være en del av reguleringsplanen/innenfor planformålet.

Etter det tiltakshaver har opplysninger om er det gitt tillatelse til minst 5 naust/kaier i denne reguleringsplanen (disposisjonsplanen) etter år 2000.



Det legges ved dokumentasjon for ytterligere en av de aktuelle sakene, gnr. 62 bnr. 47. Her er det søkt om hytte og kai.

Vedlegg 3: Vedtak – hytte og kai gnr. 62 bnr. 47

Når kaifront er en del av reguleringsplanens formål «nøst», trenger heller ikke gnr. 62 bnr. 66 og 67 dispensasjon for dette tiltaket. Det er i tråd med reguleringsplanen.

Vilkårene for dispensasjon

Pbl § 19-2 stiller opp vilkårene for at kommunen kan gi dispensasjon. Dispensasjon kan

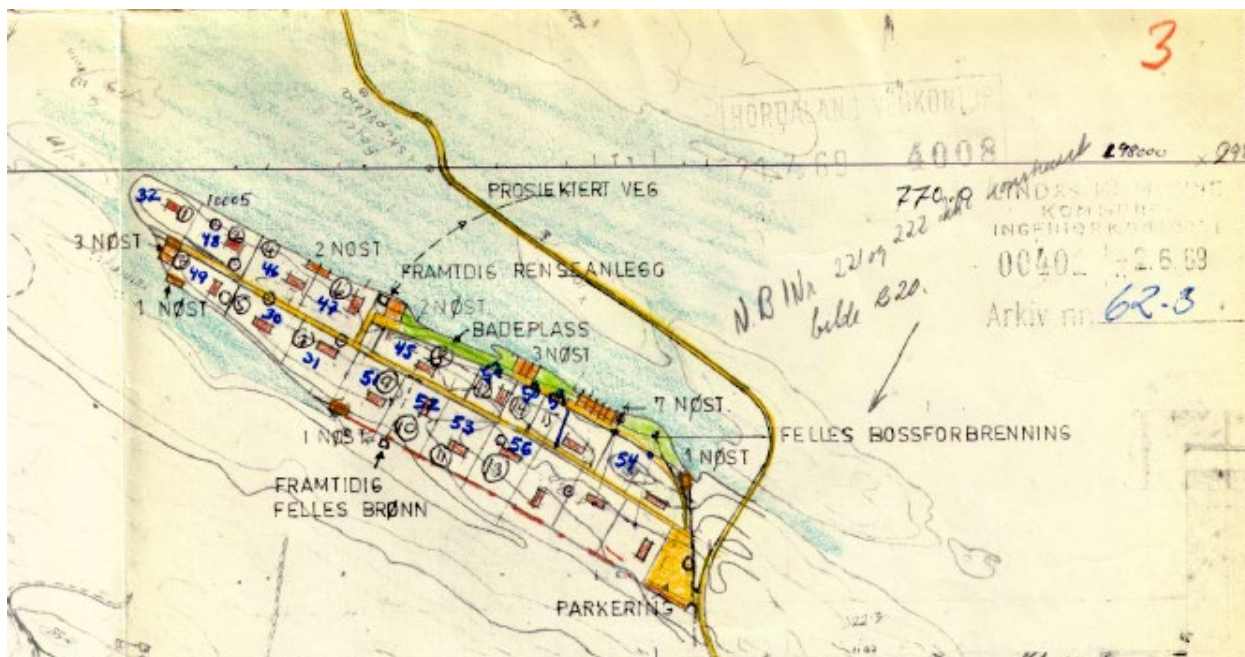
- ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, i tillegg må
- fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vilkår a):

Statsforvalteren hevder at vilkår a) ikke er oppfylt. De begrunner sitt standpunkt med at det skal være en restriktiv holdning til tiltak i strandsonen, at et positivt vedtak kan føre til presedensvirkninger og press andre steder og at arealdelen av kommuneplan har vært gjennom en omfattende prosess.

Disposisjonsplanen

Dispensasjonsplanen (reguleringsplanen) fra 1969 er gjeldende plan for området. I denne er dette området avsatt til «nøst».



Kommunen har i behandling av søknad om naust med kaifront for gnr. 62 bnr. 65 tolket denne planen slik at kaifront er en del av reguleringsplanformålet – «nøst». I den saken fikk derfor tiltakshaver tillatelse til oppføring av naust med kaifront. Dette tiltaket er nå gjennomført, for de tre naustene i den aktuelle naustrekka. Dette er i tråd med kommunens forståelse og praksis for denne reguleringsplanen fram til nå. I Bjørnevolls sak søkes det om en skånsom trekonstruksjon foran naustdørene, for å ivareta samme funksjon.

Kommunedelplanen

Statsforvalteren viser også til kommuneplanens arealdel. Alver kommune har ingen helhetlig kommuneplan, men bruker de gamle kommunenes kommuneplaner som kommunedelplaner for de respektive områdene inntil de vedtar ny kommuneplan for hele kommunen. Dette viser at Statsforvalteren ikke har gått inn i saken, men synes å ha klaget mer på generelt grunnlag enn etter en konkret vurdering.

Den aktuelle overordnede planen her er da kommunedelplanen (KDP) for Lindås.

Dette arealet er i KDP avsatt til arealformål «Fritidsbustad (BFR)». I KDP pkt. 3.1.2. står følgende om dette arealformålet: «*Føremålet er byggeområde for fritidsbustad med uthus, infrastruktur og uteareal. Med mindre anna går fram av reguleringsplan kan det ikkje først opp anneks eller naust på fritidseigedom.*» I dette tilfellet går annet «fram av reguleringsplan». Reguleringsplanen har satt av arealet til naust – og den går da foran KDP.

I KDP står følgende under pkt. 3.1.9. «Andre bygg og anlegg (BAB)» underformål «Naust»:

«Føremålet er byggeområde for naust med tilhørende opptrekk og kai/bryggje. Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, utan innreiking for opphald og overnatting.» (min understrekning)

Det aktuelle arealet er avsatt til naust i reguleringsplanen. Kommunedelplanens bestemmelser for slike formål ville eksplisitt ha gitt hjemmel for kai/brygge. Poenget med naust er at det skal brukes til «oppbevaring av båt med utstyr» i forbindelse med sjøen – og ikke som en fordekt hytte. Naustene i denne saken oppfyller dette hensynet. En kaifront (og flytebrygge) er en del av grunnlaget for å bruke naustet etter hensikten og hensynet bak bestemmelsen.

Etter dette kan tiltakshaver ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt for noen av tiltakene i dispensasjonssøknaden. Det første vilkåret for dispensasjon er dermed oppfylt.

Vilkår b):

Fordelene ved dispensasjonen må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Denne side kan ikke se noen ulemper ved tiltaket, særlig ikke ved kaifronten. Det har ikke vært noen merknader til tiltaket etter nabovarslingen, og Bergen Havn har gitt en positiv forhåndsuttalelse til tiltaket.

Utvalg for areal, plan og miljø

Utvalg for areal, plan og miljø har i sin vurdering av saken kommet til at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. De har blant annet lagt vekt på at tiltaket ikke forringer friluftslivet på stedet, landskap eller andre miljøverdier vesentlig.

De mener at kaien er «viktig for å sikre trygg tilkomst mot sjøen, slik at naustområdet får funksjonelle kvalitetar» og at uten kai blir området vanskelig å bruke for nausteierne. I tillegg sier de at flytebrygga vil sikre tryggere tilkomst til og fra båter for de to naustene.

Utvalget har vært på befaring på stedet, og har dermed et mer enn normalt godt grunnlag for å gjøre disse vurderingene i denne saken.

Argumenter for dispensasjon - kaifront

Når det gjelder fordeler, gir tiltakene muligheter til å utnytte naustene slik de er tenkt utnyttet i disposisjonsplanen. De topografiske forholdene på stedet gjør at naustets funksjon vil reduseres kraftig om man ikke kan komme ut fra naustdørene – gå og sette fra seg ting utenfor på veg inn og ut av båt med videre.

Vedlegg 4: Bilder av naustene med kaifront og flytebrygge

Den beste adkomsten til naustene er på framsiden. Dette gjelder også for frakt av varer som skal inn i naustet.

Det er også et brannikkerhetsmessig perspektiv i å ha en trygg plattform å komme ut på dersom det skulle ta fyr i et av naustene. Slik det er nå, er inngangen i øverste etasje, og uten kaifronten vil utgangen på fremsiden være vanskeligere å bruke i en nødsituasjon.

Kaifronten vil også kunne komme allmennheten til gode, da den kan gi muligheter til å komme til sjøen og gjør det lettere å gå mellom sjøen og naustene.

Til sist er det allerede presedens for at disse naustene i denne reguleringsplanen/disposisjonsplanen kan bygges med kaifront. Dette er også i tråd med både reguleringsplanen og de bestemmelser i KDP som skal regulere slik arealbruk.

Det synes som om det er vanskelig å se for seg hvordan forholdene er på stedet uten å ha vært der fysisk. Dette gjelder særlig muligheten for bruk av naustene uten kaikant og adkomstforholdene både fra sjøen og langs land. Det bes derfor om at beslutningstaker kommer på befaring før det fattes vedtak i saken. Tiltakshaver ber om å få delta på eventuelle befaringer.

Argumenter for dispensasjon - flytebrygge

Når det gjelder flytebrygga, er den viktig for å kunne gå trygt inn og ut av båter, laste og losse båter og bruke naustet etter hensikten. Den bidrar til universell utforming av naust/båt-bruken og gjør det mulig at også barn og folk med noe nedsatt førlighet kan bruke anlegget og komme seg ut i båt. Disse naustene ligger innerst i en «vik» med en passasje forbi. Det gir større bølger og mer utfordringer enn ellers for ombord- og ilandstiging fra små båter til kaien/naustet. Dette gjør det spesielt viktig med flytebrygge for disse naustene. Det at de har en felles flytebrygge reduserer også tiltaket og maksimerer utnyttelsen/effekten.

Det vises ellers til sakens dokumenter for ytterligere redegjørelse.

Konklusjon

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, både for kaifront og flytebrygge. Det bes om at tiltakene behandles hver for seg.

Dispensasjon på vilkår

Statsforvalteren argumenterer med at det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde. I dette tilfellet dreier det seg ikke om uberørt natur, men om et område som er regulert til

naust – og er i bruk til dette formålet. Slik forholdene var før tiltaket, var arealet ikke i bruk til friluftsområde eller på annen måte av allmenheten. De fysiske forutsetningene i området gir ingen mulighet til slik bruk.

Med en kaifront foran naustene, kan også allmenheten få muligheten til å gå langs sjøen på denne strekningen.

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, andre punktum, gir hjemmel for å sette vilkår for dispensasjonen. Det kan dermed vurderes om det er aktuelt å sette vilkår om for eksempel at det skal tilrettelegges for at man skal kunne gå forbi på kaifronten, ved denne dispensasjonen. På den måten vil man ved dispensasjonen også tilrettelegge for at man kan gå langs sjøen på denne strekningen som i dag er utilgjengelig.

Oppsummering

Krav om dispensasjon fra planformålet for kaifront?

Når kaifront er en del av reguleringsplanens formål «nøst», trenger heller ikke gnr. 62 bnr. 66 og 67 dispensasjon fra planformålet for dette tiltaket. Det er i tråd med reguleringsplanen.

Dispensasjon

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, både for kaifront og flytebrygge. Det bes om at tiltakene behandles hver for seg.

Det bes om at de som skal håndtere saken avholder befarings før det fattes vedtak, slik at beslutningen bygger på riktige forutsetninger om de faktiske forhold. Det bes om at tiltakshaver gis muligheter til å delta på befarings.

Vennlig hilsen
HELP Forsikring AS

Helga Karin Torset Rannekleiv
advokat MNA

På grunn av koronatiltak som hjemmekontor har dette brevet ikke originalsignatur.

Kopi: kebjo@equinor.com