

Alver kommune

Byggesak

Eikangervåg, 01.09.2022

Klage på avslag - gbnr. 10/16 – Sjurneset, oppføring av rorbuer – sak 914/22**Tiltaket**

Eigedomen ligg på Stranda i Alver kommune og er omfatta av reguleringsplanen for Sjurneset med planID 1263-20150, det er søkt om rammeløyve for oppføring av 5 rorbuer.

Vi viser til avslag datert 24/08-2022 og klagar her på dette.

Grunngjeving

Slik vi les avslaget er det gjort med bakgrunn i ei tolking om at rorbueene i 1. etasje skal vera innreda for oppbevaring av fiskeutstyr og båt. Det er i og kommentert at altanen gjer at tiltaket går utover BRA for området samt at ein stiller spørsmål med den visuelle utsjånaden.

Vurderinga rundt bruk av 1. etasje er slik vi ser det direkte feil og baserer seg på ei gammal planskildring, bestemmelsen omkring dette vart fjerna som del av planendringa i 2021. Det er heller ingenting i sjølve føresegnene til planen som seier noko om dette, det har kun vore omtalt i planskildringa. Endringa som var gjort framgår ganske klårt når ein ser dei to på planskildringane opp mot kvarandre.

Utsnitt frå punkt 8.3.4 i planskildring frå 2017:

Byggehøgde for rorbuer skal være maksimal 8 meter frå topp golv/brygge.
Rorbuer gulvflate/BYA 8 meter x 6 meter. Rorbuer gulvflate/BYA 8 meter x 6 meter.

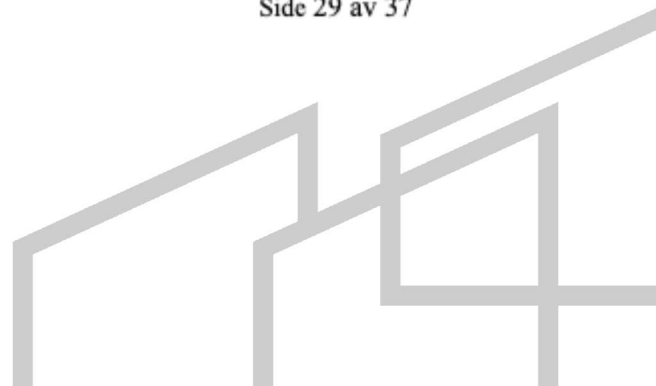
Rorbuer skal være i to etasjer. 1 etg. Rorbuer skal føras opp for oppbevaring av fiskeutstyr 1. etasje og for overnatting i 2.etasje. Oppdeling rorbuer 3+2.

Rorbuer (BFK) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Rorbuer og skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 gr .

Det kan til retteleggjast for bryggje i front av Rorbuer.

LINDÅS KOMMUNE
Sjurneset gnr.10 bnr. 16 mfl.
Planid.:xxxxxxxxxxxx

Side 29 av 37



I planskildringa frå endringa som var vedtatt i 2021 er punkt 8.3.4 endra til;

Byggehøgde for rorbuer skal være maksimal 8 meter frå topp golv/brygge.
Rorbuer gulvflate/BYA 8 x 6 meter. Rorbuer gulvflate/BYA 8 x 6 meter.

Rorbuer skal være i to etasjer. 1 etg.

LINDÅS KOMMUNE
Sjurneset gnr.10 bnr. 16 mfl.
Planid.:1263-201501

Side 28 av 36

Rorbuer (BFK) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Rorbuer og skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 gr .

Rorbuer (BFK1) skal etablerast på eit nivå minimum 1 meter over kainivå . Rorbuer skal byggast med gjerde/mur rundt uteareal mot kai for å sikre eit tydeleg skilje mellom privat og ålment tilgjengeleg areal.

Det går ganske klårt fram frå teksten at dette vart endra, i teksten frå 2021 er det ikkje lengre beskrive at 1. etasje skal nyttast til oppbevaring av båt og fiskereiskaper og denne kan følgeleg inngå som bu-areal. Det er vidare tatt inn krav om at rorbueene skal løftast minst 1 meter frå kainivå, trekkjast relativt langt inn på land slik det framgår av revidert plankart og samstundes er det sett krav om å gjerde inn det private utearealet i front av rorbueene. Alt dette er gjort med utgangspunkt i at rorbueene skal ha ein funksjon som fritidsbustad - slik moderne rorbuer stort sett har. Det fell på sin eigen urimelegheit at ein skal oppbevare båten langt opp på land, trekt inn frå sjøkanten og bakom eit gjerde pålagt gjennom reguleringsplanen – det framstår for oss som heilt klårt at det ikkje er bakgrunnen for endringa.

Teksten i starten på planskildringa, som kommunen viser til i avslaget sitt, stammer frå opprinneleg høyringsrunde i 2015/2016. Ser ein på det dokumentet den utklypte teksten er henta frå går det fram at dette er svar på eit skriv til Fylkesmannen datert i 2015. Altså frå eit embete som ikkje lenger eksisterte i 2021 når reguleringsendringa vart gjort – det framstår dermed som heva over ei kvar tvil at dette «heng med» i planskildringa fordi sjølve dokumentet er det same, kun med inntatte endringar. Teksten er dermed ikkje er knytt til endringa som vart gjort i 2021.



Når det gjelder det visuelle er vi ikke enig i vurderinga som er gjort av kommunen - her skal - som det framgår over, byggjast moderne rorbuer med funksjon som fritidsbustad i begge plan. Det er bakgrunnen for at det vart utført ei planendinga og grunnen til at dei er heva opp frå kaifronten og trekt inn på land. Det medfører at den visuelle profilen både skal ivareta krav til lysinnslepp og andre tekniske forskrifter i tillegg til at den skal gjenspegle rorbuene sin faktiske funksjon – noko me meiner den gjer. Den relativt tette plasseringa sidevegs samt skjering i bakkant gjer at det er i front ein har reell moglegheit for å hente dagslys og utsikt slik ein her har gjort.

Definisjonen som er brukt for rorbuer i avslaget beskriv dei tradisjonelle «gamle» rorbuene. Fortsettelsen på den definisjonen – som er utelatt i avslaget – er at den mest kritiske funksjonen for dei «gamle» rorbuene var «*plassering i sjøkanten slik at ein kan laste reiskap og anna direkte inn frå båten*», som regel plassert på påler for å oppfylle denne funksjonen.

Det er etter vårt syn ingen tvil om at det ikkje er denne definisjonen som er lagt til grunn i den reviderte planen. Her har ein bevisst flytta dei inn på land og heva dei frå opp frå sjøve kaifronten. Med bakgrunn i dette legg me til grunn at det her er «moderne rorbuer» som primært vert nytta som fritidsbustad som er planlagt – det gjer igjen sitt til at korkje terrasse eller relativt store glassareal kan sjåast som framandelement. Bilda under er hente etter eit enkelt søk på «moderne rorbuer» og underbygger etter vårt syn at både definisjonen og arkitekturen på rorbuer dei siste åra er kraftig endra og modernisert - på same måte som også anna arkitektur naturleg endrar seg over tid.



Over: Rorbuer i Lofoten, Balstad



Over: Rorbuer, Nærøysund, Rørvik.

Under: Rorbuer på Svinøya under



Altanen som er vist var i utgangspunktet tenkt bygd utan søyler som balkong. Reint teknisk er det enklare å nytta søyler på denne måten og derfor vart dette vist på teikningane, men me ser at det er uheldig med tanke på u-graden. Balkongen, som ved å gjera ei enkel endring vert rett definisjon, vert å ansjå som ein utkraga bygningsdel på mindre enn 1 meter. Arealet skal på denne måte så langt vi kan sjå ikkje reknast inn i u-graden for området ihht. veileder for grad av utnytting H-2300.

Oppsummering og vurdering

Vår vurdering er at avslaget er heimla i feil og gammalt grunnlag, definisjonen som er brukt for vurdering av planløysinga for rorbueene samt vurdering av det visuelle vert dermed vert feil. Legg ein til grunn den moderne definisjonen av rorbuer, slik som det faktisk er tenkt i planen, må ein og vurdera den visuelle kvaliteten basert på dette. Som det går fram over er vår vurdering at den visuelle kvaliteten er ivaretatt og at ein med ei enkel endring av konstruksjonen er innafor kravet til u-grad for området.

Vurderingane som er gjort her er fullt ut i tråd med det planstillar framlegg som bakgrunnen med planendringa som var gjort, vi har også hatt dialog direkte med plankonsulenten som bekreftar at blant anna så var nettopp dette ein av årsaken til at ein i det heile tatt gjennomførte planendringa i 2021. Endringa som er gjort i planskildringa underbygger og viser dette på ein klar måte.

Vi vil til slutt understreka at det ikkje finst noko som helst krav i sjølve føresegnene til planen om bruk av 1. etasje i rorbueene og heller ikkje konkret til det visuelle preget og / eller bruk av vindu. I reguleringsplanveilederen utgitt av kommunal- og beredskapsdepartementet framgår det at «*Departementet vil understreke at både plankart og bestemmelsene skal være så tydelige at planen kan forstås uten å måtte ta planbeskrivelsen til hjelp*». I føresegnene er det ikkje sagt noko om rorbueene si visuelle utforming og / eller bruk av vindu eller bruk av 1. etasje, ein må difor forstå det som at det heller ikkje er lagt føringar for dette.

Basert på dette meiner me at avslaget må opphevast og at det vert gjeve rammeløyve som omsøkt, eventuelt med vilkår om at søyler på altan skal fjernast slik at dette vert sett som balkong i tråd med det som opprinneleg var tenkt.

Me vonar snarleg og positivt svar. Skulle det vera behov for avklaringar eller diskusjon rundt dette oppfordrar me til at det vert gjort gjennom eit møte slik at vi får alle naudsynte avklaringar på plass snarast råd for å unngå forsinkelser i prosjektet.

Vi kan i så fall stilla på relativt kort varsel, de er velkomne til å ta kontakt på e-post eller telefon for kjapp avklaring omkring eventuelt møtetidspunkt eller andre ting.

Med vennleg helsing

Kålås Bygg AS

Lars A. Hagesæter
Ansvarleg søkjar

Vedlegg:

Planskildring og plankart 2017

Planskildring og plankart 2021

