

Alver Kommune
Byggesaksavdelinga
Postboks 4
5906 Frekhaug

Knarvik, 03.05.2023

Klage på vedtak «Endring av rammeløyve for oppføring av altanar gbnr 137/259»

Me viser til vedtak i sak 22/2069 datert 11.04.2023, mottatt via Altinn 12.04.2023 og klager hermed på vedtaket.

Oppsummert.

Me klagar på vedtaket og ber om at «søknad om endring av rammeløyve gbnr 137/259» vert avslått.

Synfaring

Dersom kommunen vel å oppretthalde sitt vedtak, og skak skal klagehandsamast av planutvalet, ber vi om at det vert sett opp synfaring.

Vi oppfordrar uansett sakshandsamar og andre i kommunen som er involvert i saka, til å ta seg ei synfaring for å sjå på dei faktiske tilhøva, gjerne når sola skin og badeplassen er i bruk.

Grunngjeving for klagen.

Hovudgrunnen er at tiltaket ikkje er i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen for Alverneset. Den andre grunnen er at tiltaket er i strid med alle intensjonane i forhold til strandsonenevernet, tiltaket ligg direkte i strandsona. Vidare og berører dette friluftsområdet FRI. Den tredje grunnen er forholdet til oss som eigar av fritidsbustaden som ligg 5m frå tiltaket, avstand til bygg og nabogrense. Tiltaket vil også påvirke omgjevande negativt i høve det estetiske uttrykket for området, luft og lys.

Til slutt er det totalbildet- Det er avvik frå plan og fleire dispensasjonar frå sentrale element i plan og bygningslova og kommunedelplan som må gjevast for å få dette til.

Kommunen lyt på nøytralt grunnlag kunne setje opp ei totaloversikt over dei ulempene vi og andre har peika på opp mot føremonane. Kravet etter pbl §19-2 er at fordelane skal vere klart større enn ulempene. Det er vanskeleg å sjå at det let seg gjere i denne saka.

Tilhøvet til reguleringsplan- nye opplysningar jf. utnyttingsgrad

For tiltaket er det reguleringsplan for Alverneset som gjeld (planID 1263-2014000), under området BKS2. Dette arealet vart som nemnd tidlegare (sjå nabomerknad) «frivillig» avsett av oss som eigar og planfremjar, for å kunne gje tiltakshavar gbnr 137/259 eit område rundt sitt bygg for vedlikehald og gang. (i byte fekk ålmenta tilgang til friområdet FRI via kaien til tiltakshavar)

VISJON:

HEILSKAP
OG KVALITET

Osterfjordv. 124
5914 Isdalstø

Org.nr :
982 231 345

epost: post@reigstadbygg.no

heimeside: www.reigstadbygg.no

Dagleg leiar:
Geir Reigstad:
92 60 82 35
geir@reigstadbygg.no

Bygg

Fagleg leiar:
Håkon Reigstad
92 60 82 36
hakon@reigstadbygg.no

Fagleg leiar
byggesak og
prosjektering:
Kjell Reigstad
97 74 79 64
kjell@reigstadbygg.no

Teikning
Prosjektering,
Byggesak
Nybygg
Tilbygg
Bustad
Garasjar
Hytter

Entreprenør

Fagleg leiar
Rolf Reigstad
90 03 97 61
rolf@reigstadbygg.no

Graving,
Boring
Sprenging
Transport
Støyping
Natursteins
Muring
Uteareal
Grøntareal

Arealet BKS2 var under planarbeidet ikkje tenkt at skulle byggast på, det er difor ikkje sagt noko om dette arealet i føresegnene. Les ein planbeskrivelsen er det også lite å hente (me fekk som nemnd til avtale/byte av areal). Med bakgrunn i dette vart det heller ikkje sett utnyttingsgrad for arealet, verken på plankartet eller føresegnene. Dette skulle også indikere at intensjonen var det ikkje skal byggast noko på dette arealet.

Ser ein på strandsonelinja i området vart den endra under planarbeidet med Alverneset. Bland anna i høve område BKS1. Det vart ikkje gjort ei slik endring for BKS2, her går strandsonelinja i husveggen til gbnr 137/259. Dette linja vart også stadfesta ved rullering av kommunedelplan for Knarvik-Alversund i 2019. Dette skulle igjen indikere at BKS2 ikkje skal byggast på og at linja framleis har stor styrke.

Å bygge balkongar i 3 høgder på arealet BKS2, vil vere i strid med reguleringsplanen.

Nye opplysingar.- Arealet BKS2 manglar utnyttingsgrad og kan ikkje byggast på. Som nemnd over vart det ikkje fastsett utnyttingsgrad på arealet BKS2, verken på plankartet eller i føresegnene. BKS2 er ikkje nemnd i føresegnene i det heile.

Ein analogi til planjuss 01/2012, s.18-19 lyt vurderast- *Dersom en detaljert reguleringsplan helt mangler angivelse av grad av utnytting vil planen ikke ha rettslig virkning som grunnlag for utbygging. Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres/justeres med tilføyelse av grad av utnytting, enten ved angivelse på kartet, i reguleringsbestemmelser eller ved direkte inntegning av bygninger på kartet.*

Me viser og til regjeringa sin tolkingsuttale (Tolkingsuttalelse | Dato: 18.12.2019)

Regulerte områder og krav til å angi utnyttingsgrad

Plan- og bygningsloven § 12-1 slår fast at det ofte vil være en plikt til å utarbeide reguleringsplan for nye utbyggingstiltak i byggeområder. Det har i lang tid vært lagt til grunn i plan- og bygningslovgivningen at en reguleringsplan må angi grad av utnytting for å være plangrunnlag for søknad om tillatelse til tiltak. Det å fastsette utnyttingsgraden har vært regnet som noe av det mest sentrale ved en reguleringsplan helt fra bygningslov for byene i 1924. Kravet er videreført i bygningsloven av 1965 og plan- og bygningsloven av 1985. I plan- og bygningsloven av 1985 § 24 første setning stod blant annet følgende: "For bestemte byggeområder kan reguleringsplan innskrenkes til reguleringsbestemmelser som fastlegger reguleringsformålet og graden av utnytting". I dagens lov følger det av lovens system at det er krav om grad av utnytting, og det fremgår av forarbeidene at det fortsatt er nødvendig å ha med grad av utnytting i en reguleringsplan for at den skal gi grunnlag for utbygging. Det vises til Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 128 der det står at: "Minstekravet til innholdet i en reguleringsplan er at reguleringsområdet er klart avgrenset, at alle arealene er disponert med arealformål, og at det i bestemmelser til planen er gitt rammer for bruken av arealet". En reguleringsplan uten grad av utnytting er derfor ingen fullstendig plan, og kan ikke gi grunnlag for utbygging. Denne virkningen av at en reguleringsplan ikke har regulert utnyttelsesgrad er også angitt i uttalelser fra departementet og i veiledning, jf. Planjuss 1/2012 side 18. En reguleringsplan som ikke angir grad av utnytting på en tilstrekkelig klar og entydig måte gir ikke grunnlag for byggetillatelse, og en byggesøknad skal dermed avslås. Bakgrunnen er at plankravet først anses oppfylt når det er bestemt grad av utnytting for byggetomten.

Saka lyt difor avslåast då det ikkje finnast utnyttingsgrad for BKS2.
--

Dispensasjon i høve §1-8 Standsona.

Funksjonell strandsona- ei strandsona som faktisk kan brukast og fysisk opplevast, som gjer ålmenta tilgang til sjø og er ubebygd, skal ha eit vern. Lokalt må difor dei få meterane me har mellom Knarvik og Alversund med denne spesielle kvaliteten ha eit heilt spesielt vern.

Dette vernet **har** dette området fått, stadfesta seinast ved vedtak av kommunedelplan for Knarvik- Alversund i 2019. Strandsonelinja som er avsett i planen er i dette området kome til gjennom ei konkret vurdering av området, og har stått slik sidan før 2007 (KDP2007).

Dersom ein skal rokke ved linja i dette spesielle området, kan det ikkje skje gjennom ein tilfeldig dispensasjon.

I arbeidet med reguleringsplan for Alverneset vart linja endra for området BKS1. Linja vart ikkje vurdert endra for området BKS2.

Tilhøvet til friluftsområdet FRI i reguleringsplan for Alverneset.

Kommunen har vurdert forholdet til Friluftsområdet og badeplassen slik:

Verknad på strandsona, badeplass

Administrasjonen har vurdert verknad på strandsona under dispensasjonsvurderinga nedanfor. Når det gjeld innsyn og privatisering av badeplass kan ikkje administrasjonen sjå vesentlege endringar og meiner at det skal påreknast private uteopphaldsareal på altanar i område regulert til BKS2 - småhusbygg

Denne vurderinga står i direkte strid til intensjonen i reguleringsplanen for Alverneset (ikkje tenkt bygd på BKS2) og strandsonelinja i kommunedelplan (ikkje tiltak her), slik vi har forklart i punkta over.

Vår vurdering står i sterk kontrast til dette.

Tiltaket grensar til eit offentleg tilgjengeleg friluftsområde, med badestrand. Dette er den mest nytta badeplassen i heile Knarvik og Alversundområdet. Denne verdifulle plassen vert forringa/meir privatisert ved å tillate balkongar i 3 høgdar på gavlveggen som ligg midt i mot.

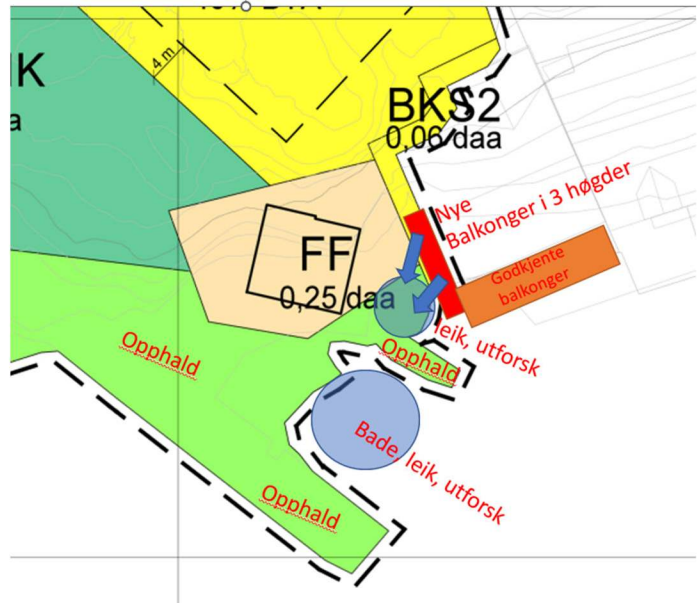
Der er allereie tillete balkongar på framsida av bygget til tiltakshavar, dette vil klart forringe plassen, men er tillete gjennom reguleringsplan for Isdalstø og allereie gjeve løyve til. Med etablering av nye og fleire balkongar på vestsida, innanfor strandsona vil dette auke bruken, og dermed forringe området ytterlegare. Kor skal då grensa gå?

Friluftsområdet FRI i Alvernesetplanen som i sin heilskap ligg i strandsona, har mykje aktivitet både i og nær strandsona. Dette er eit av dei få områda mellom Knarvik og Alversund, som har slike kvalitetar og tilgang til sjø for alle. Området er generelt eit av dei betre områda for bruk av nærstrandsona.

Området er myrkje besøkt heile året, vinterbadande, barnehagar, barne og ungdomsskuler, elles barnefamiliar (dagtid), ungdomar (gjerne kveld) og andre vaksne som bader eller fisker.

I delar av området er det særst gode tilhøve for dei små og mellomstore borna, med moglegheit for leik og utforsking i strandsona. Dette området ligg tett opp til BKS2. Her ligg det til rette for misnøye og «konfliktar» mellom bebuarar og badande. Tiltaket vil kunne påverke og begrense bruken av området.

Vurderinga i forholdet mellom FRI-området og dei andre områda rundt, her under BKS2 er gjeve i Reguleringsplanen for Alverneset og kommunedelplan. Dei seier at bygging ikkje er tillete på BKS2



Kommunen skriv:

Endringar går på 3 altanar i fasade vest og 1 altan i fasade nord, kun tre altanar i fasade vest krev dispensasjon frå avsatt byggegrense mot sjøen. Altan i 2. og 3. etasje kan ikkje privatisere strandsona på bakkeplan som er meint å ivaretas i KDP.

Vi ber kommunen sjå om att på denne vurderinga.

Presedens.

Dersom dette tiltaket kan akseptast, i grensa til, og med auka innsyn til offentleg friluftsområde/badeplass, i strid med intensjonen i strandsonelova, og i strid med strandsonegrensa som aktivt er utarbeidd av fagfolk i kommunen, må det meste akseptast i tilsvarende saker.

Forholdet til oss som nabo, FF Fritidsbustad gbnr 137/798

Tiltaket vil gjer verknad for fritidseigedomen, med innsyn mot vindauge i fasade og for uteområdet til fritidsbustaden, her under inngangsparti og oppdrag for båt.

Forholdet mellom bygga og staden elles er vurdert i reguleringsplanen. Det er ikkje planlagt for bygg eller andre tiltak på BKS2, heller ei balkongar i 3 høgder i grensa (no kanskje 1m frå grensa). Ingen vil akseptere dette.

Kommunen vurderer:

Etter kommune sin vurdering er det kurrant med dispensasjon frå §29-4 - avstandskrav i denne saka på vilkår at breidde på 3 altanar mot vest vert redusert til 1,0 meter og søyler skal fjernast.

Vår vurdering:

Det skal ikkje vere kurrant å få dispensasjon frå avstand til nabogrense slik kommunen skriv. Ein dispensasjon i høve §29-4, 4m grense er «siste utveg». Vanlegvis er forholdet justert/vurdert i reguleringsplan eller at nabo samtykker.

Vi viser til vår nabomerknad, med utdrag her:

Ombudsmannen har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra kravet til 4 meter avstand fra nabogrense (23), og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge kravene for dispensasjon fra avstandskravet.

Ombudsmannen begrunner dette bl.a. med at det må legges til grunn at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet 24.

Departementet er enige i ombudsmannens vurdering.

Det er ikkje fastsett byggegrense i planen for BKS2. Det er fastsett byggegrense BKS1 og dei andre bustadområda. Igjen- intensjonen var at BKS2 ikkje skulle byggast på, det var ikkje behov for byggegrense. Tiltaket gjeld balkongar i 3 høgder, 5m frå nabobygg.

Lys og luft mellom bygg er ikkje vurdert



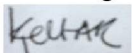
I denne saka bør ein også vurdere kost/nytte

Bygget til tiltakshavar på gbnr 137/259 er allereie godkjent og har godkjent uteoppholdsareal mellom anna på balkongar mot kaifront. Det er dette alle (les: naboar, reguleringsplan og andre) har forhalde seg til fram til no. Dei nye omsøkte balkongane er tilleggsareal for å gje bygget større attraktivitet og dermed høgare salspris for leiligheitene. Er alle dei negative aspekta ved tiltaket her verdt dette?

Andre tilhøve

Nabo gbnr 137/800 sek. 5 har sendt inn nabomerknad i saka. Verken tiltakshavar eller kommunen har vurdert denne merknaden.

Med vennleg helsing
For Reigstad Bygg og Eigedom as



Kjell-A. Reigstad

