



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Klage - Alver - 135/1 - Solholmen - legalisering av flytebryggje mm - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 13.09.23. Saka gjeld dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 for terrasse, gapahuk/bod og flytebrygge.

Bakgrunn for denne dispensasjonen er ein mellombels dispensasjon og bruksendring som vart gitt i 2018, som også omhandla mellombels dispensasjon for tiltaka i noverande sak. Mellombels dispensasjon vart innvilga på inntil 2 år, på vilkår av at det vart utarbeidd en reguleringsplan. Reguleringsplan vart aldri realisert.

Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak vart handsama på nytt i to saker. Første sak gjaldt søknad om midlertidig dispensasjon og bruksendring ifrå fritidsbustad til selskapslokale. Det vart så gitt avslag på bruksendring den 25.08.2020, med bakgrunn i at kravet om reguleringsplan var ein klår premiss for den midlertidige dispensasjonen.

Alver kommune gav i to delegerte vedtak datert 16.03.23 avslag på søknad om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod. Det vart også gitt løyve til delvis legalisering av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen.

Vedtaka vart klaga på. Klagen vart handsama av utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 30.08.2023, der Alver kommune sitt vedtak datert 16.03.23 ikkje vart oppretthalde og klagen vart tatt til følge. Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune fatta følgjande vedtak:

APM- 102/23 Vedtak:

Klagen i frå tiltakshavar i sak 21/2517, datert 08.02.2023, vert teken til følge.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8.

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve løyve til dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø og arealføremålet bruk og vern av sjø for flytebryggje.



Grunngjevinga for å gje dispensasjon for tiltaka er at terrassen og flytebryggja er viktig for tryggleiken knytt til gjester som nyttar Solholmen. Terrassen har rekkverk og flytebryggja må ha ein viss storleik, for at ikkje bølger og straum skal påverka stabiliteten. Dei mange gjestene treng tryggleik når dei skal til og frå Solholmen, noko eksisterande og omsøkt flytebryggje kan tilby. Prosjektet den Indre Farleia, som kommunestyra i dei tidlegare kommunane Lindås, Meland og Radøy har slutta seg til, legg og opp til å få vitalisert Alverstraumen, og at det vert lagt til rette for publikumsretta aktivitetar.

Vidare vert det vektlagt at eigedomen har hatt lang tradisjon for store selskap og aktivitetar, og at dispensasjon for omsøkte tiltak vil ivareta ein lang tradisjon på denne staden.

Det er difor utvalet si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt tiltak er oppfylt.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.»

Statsforvaltaren i Vestland klagar med dette på dispensasjon for terrasse i nord og flytebrygge i utval for areal, plan og miljø sitt vedtak den 30.08.23, sak 102/23.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»

Statsforvaltaren var negativ til dispensasjon i brev datert 18.05.2021. Vi var tydelege på at vurderingane kring tiltaka vil vere annleis for ein fritidsbustad, enn for næring. Vi vurderte at særleg terrassen i nord ville vere negativ for strandsoneverdiene i området. Vi vurderte også at flytebrygga ikkje burde vere større enn naudsynt.

Solholmen ligg i sone 2 i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona, der det skal svært mye til for å gje dispensasjon frå byggeforbodet. Området ligg også i den indre farleia som er regna som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Oppleving av landskap og kulturmiljø er sentrale verdiar i området.

Statsforvaltaren vil presisere at denne dispensasjonen skil seg i vesentleg grad frå den midlertidige dispensasjonen i 2018. Det var eit klart premiss at tiltaka var til næringsverksemd, og at det skulle utarbeidast ein reguleringsplan for denne næringsverksemda. Dispensasjonen no gjeld tiltak knytt til ein fritidsbustad. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø er tydelege på at avklaringar av arealbruk i strandsona skal planleggast. Det står òg at areal til mellom anna næring, bør prioriterast framfor areal til fritidsbustader. Det er no gitt dispensasjon for fleire

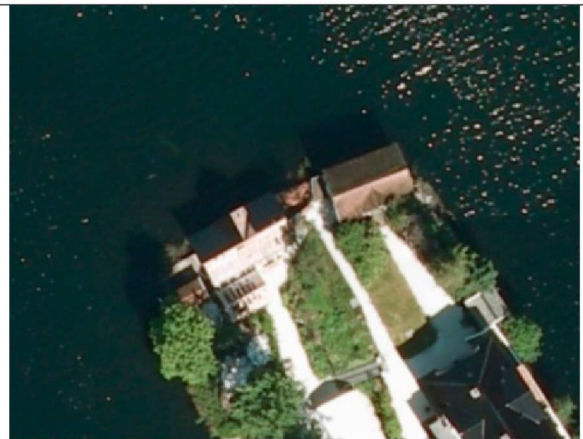


tiltak i strandsona knytt til ein fritidseigedom. Tiltaka er som nemnt plasserte i eit område med sterkt byggepress og store strandsoneverdiar.

Eigedomen ligg sentralt i Den indre farleia, som er regna som kulturmiljø og landskap av nasjonal verdi. Tiltaka vil påverke opplevinga av landskapet. Vi viser også til uttale frå kulturavdelinga i Alver, som skriv at Solholmen er eit viktig og svært eksponert kulturmiljø sentralt i Den indre farleia. Dei vurderer at treplattingen framfor og kring naustet og sjøhuset ikkje tek i vare omsynet til kulturminneverdiane, i tråd med føresegna til omsynssona (H570) for Den indre farleia i kommunedelplanen for Knarvik- Alversund med Alverstraumen. Statsforvaltaren vil peike på at omsyn til kulturmiljø også er ein sentral del av strandsoneforvaltninga, og vi er samd i terrassen framfor desse bygga vil vere uheldig for kulturmiljøet.

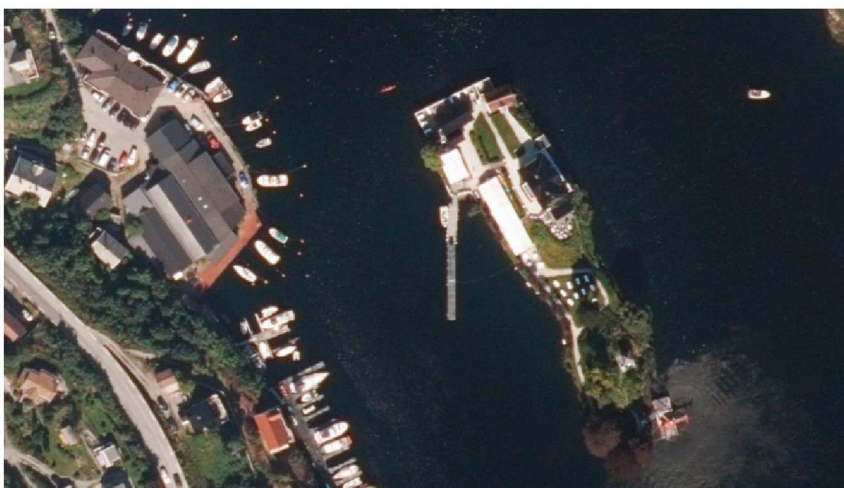


Nyaste flyfoto



Flyfoto 2011

Sjølv om det truleg ikkje vil vere naturleg for ålmenta å gå i land på denne sida av holmen, vil likevel terrassen framfor sjøbuene i nord auke privatiseringa av holmen og ut i sjøen. Ein terrasse har ein mye større privat sone rundt seg enn sjøbu/naust har.



Når det gjeld flytebrygga, så gav administrasjonen dispensasjon for ei mindre flytebrygge, slik at det skulle vere trygg tilkomst til holmen. Utval for areal, plan og miljø har no gitt dispensasjon for ei flytebrygge som omsøkt. Det er opplyst at den er 24 meter lang. Den totale lengda på flytebrygga her ser ut til å vere om lag 35 meter lang (målt på ortofoto frå 2020). Flytebrygga går langt ut i sjøen, og beslaglegg fellesareal i sjø og

påverkar landskap i området negativt. Flytebrygga er langt større enn kva som er naudsynt for ei fritidsbustad. Vi vurderer at både arealformåla i sjø og strandsoneinteressene vert vesentleg tilsidesett i vedtaket.



Oppsummering

Statsforvaltaren vurderer at arealformåla i kommunedelplanen og nasjonale interesser i strandsona vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for terrasse og flytebrygge jf. pbl. §§ 1-8 og 19-2, andre ledd første setning.

I tillegg kan Statsforvaltaren ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då etter vårt syn ikkje oppfylte. Statsforvaltaren finn difor å måtte klaga på Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak av 30.08.23, sak 102/23.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vestland fylkeskommune

Postboks 7900

5020

BERGEN