



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 21/2517 Klassering:

Klage på legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt delvis legalisering av flytebyggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland i sak 21/2517, datert 04.10.2023, vert teke til følgje.

Nytt vedtak i saka vert likelydande som vedtak A og B av 16.03.2022:

Vedtak A:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø for terrasse og gapahuk/bod.

Med heimel i plan og bygningslova §§ 20-1 og 20-3 vert det gjeve avslag på søknad om rammeløyve for terrasse i nord og gapahuk/bod.»

«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 flytebyggje.

Vedtak B:

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av flytebyggje og terrasse knytt til fritidsbustaden på følgjande vilkår:

1. Flytebyggjen må reduserast i storleik og vert godkjent med ytre mål på 2x6 meter. (Søkt om storleik er 12 meter, sjå vurdering).
2. Toleransegrænse for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak skal følgjande ligge føre::

1. Før søknad om igangsetting må det sendast inn målsatt situasjonsplan av flytebyggje og treterrasse med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Målsette tegningar av både flytebyggje og treterrasse
3. Godkjent søknad i frå Bergen hamn for tiltak i sjø jf. Lov om havner og farvann

4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.»

I praksis betyr det at flytebrygga (i redusert størrelse) og terrassen i sør oppe ved huset godkjennast. Gapahuk/bod og terrasse i nord ved vatnet avslåast. Merk at innsendt kart ikkje er vist i normal nord/sør-retning.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Politisk saksreferanse:

APM vedtak 086/23 den 07.06.2023 og APM vedtak 102/23 den 30.08.2023

Administrativ sakreferanse: 21/40068 og 22/21871

Tiltak:

1. Terrasse (terrasse i nord og terrasse knytt til fritidsbustad)
2. Gapahuk/bod
3. Flytebrygge

Søknadstype:	Dispensasjon og søknad om tiltak (rammeløyve)
Eigedom:	gbnr 135/1
Adresse:	Remmo 13, 5911 Alversund
Tiltakshavar/eigar:	Solholmen Invest AS sidan 08.01.2010
Klagar:	Tiltakshavar
Tilkomst:	Øya Solholmen har tilkomst kun frå sjø
Øya Solholmen:	ca. 3 mål, 40 meter til land/kai. Smult farvatn (roleig sjø). Tatt i bruk for meir enn 100 år sidan.

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø (APM) i sak 21/2517 med saknr. 102/23 den 30.08.2023 om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen. Legalisering betyr at vurderinga skal ta utgangspunkt i at dei allereie oppførte/etablerte tiltaka ikkje eksisterer.

For vedtak A om terrasse i nord og gapahuk/bod:

Søknad om dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø, LNF-føremålet i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen og arealføremålet bruk og vern av sjø for legalisering av terrasse i nord på eigedomen og gapahuk/bod. Søknad inneheld også søknad om rammeløyve for desse tiltaka.

For vedtak B om oppføring av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustaden:

Søknad om dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø, LNF-føremålet i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen og arealføremålet bruk og vern av sjø for legalisering av flytebrygge og terrasse. Søknad om oppføring av flytebryggje og platting/terrasse er plassert sør for fritidsbustad. Størleik på flytebryggje er opplyst å vere 24 meter lang og med breidde på om lag 1 meter. Platting/terrasse er ikkje målsatt på innsendte situasjonskart. Flytebryggje er plassert vest for fritidsbustaden, og er forankra i land med ei landgang. Søknad inneheld også søknad om rammeløyve for desse tiltaka.

Det er gjeve fritak for nabovarsling i saka då reglane for nabovarsling ikkje gjeld for Solholmen (lang avstand til nabo og deira interesser vert ikkje berørt).

Vedtaket av 30.08.2023 har følgjande ordlyd:

«APM- 102/23 Vedtak:

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

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 flytebyggje.

Grunngjevinga for å gje dispensasjon for tiltaka er at terrassen og flytebyggja er viktig for tryggleiken knytt til gjester som nyttar Solholmen. Terrassen har rekkverk og flytebyggja 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 flytebyggje 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.»

Historikk – delegert og politisk vedtak

Det vart i delegerte vedtak av 16.03.2022, vedtak A og B, gjeve avslag på søknad om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebyggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen.

Avslaget vart påklaga av tiltakshavar den 08.02.2023.

Klagen frå tiltakshavar vart handsama av APM i møte den 07.06.2023 med vedtak 086/23. Saka vart utsatt for synfaring:

«Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:

Handsaming:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett for synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 086/23 Vedtak:

Saka vert utsett for synfaring.»

APM var på synfaring før møtet den 29.11.2023. I møtet vart det fatta vedtak om å ta klagen til følgje:

«Utval for areal, plan og miljø 30.08.2023:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

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

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 flytebyggje. Grunngevinga for å gje dispensasjon for tiltaka er at terrassen og flytebyggja er viktig for tryggleiken knytt til gjester som nyttar Solholmen. Terrassen har rekkverk og flytebyggja 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 flytebyggje 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.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 102/23 Vedtak:

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

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 flytebyggje.

Grunngevinga for å gje dispensasjon for tiltaka er at terrassen og flytebyggja er viktig for tryggleiken knytt til gjester som nyttar Solholmen. Terrassen har rekkverk og flytebyggja 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 flytebyggje 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 har no påklage gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8 for legalisering av terrasse i nord

og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen.

Historikk for tiltak og søknad

Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak ble handsama på nytt i to saker. Første sak er sak 20/425 som gjaldt søknad om midlertidig dispensasjon og bruksendring frå fritidsbolig til selskapslokale). Det vart gitt avslag på bruksendring den 25.08.2020 med bakgrunn at kravet om reguleringsplan framsto som klart.

Andre sak er noverande sak 21/2517 som gjeld søknad om rammeløyve og dispensasjon for legalisering av terrasse og gapahuk/bod samt flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustad. To administrative vedtak vart fatta den 16.03.2023. Det ble gitt avslag på søknad om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen

Tiltak knytt til fritidsbustad, ikkje næringsverksemd

Kommunen presiserer at noverande søknad i sak 21/2517 gjeld tiltak knytt til fritidsbustad, og ikkje lengre næringsverksemd slik det var tidlegare. Tidlegare gjeve mellombels dispensasjon har vore knytt opp til at det gjaldt ei næringsverksemd, der tiltak skulle inngå i ein reguleringsplan. Kravet til utarbeiding av reguleringsplan var forutsetnaden for å opne opp for mellombels dispensasjon til tiltak på øya. Tanken er at ein reguleringsplan vil sikre Solholmen ei god utforming og bruk. Planen vil gjere det lettare for Solholmen å kunne drive næringsverksemd i tråd med plan utan å vere avhengig av å søkje om dispensasjon, der utfallet av vurderinga er uviss, tidkrevjande og kostbart for søker.

Det har imidlertid ikkje blitt utarbeida ein reguleringsplan for øya i perioden den mellombelse dispensasjon gjaldt. Søknaden i vår sak om legalisering av tiltak knytt opp mot fritidsbustad , gir ei anna vurdering enn tidlegare vurderingar, der tiltaka skulle vurderast opp mot næringsverksemd. No skal tiltaka kun vurderast opp mot fritidsbustaden sin bruk og denne bruken er vesentleg mindre og avgrensa samanlikna med bruken til næringsverksemd.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø (APM) med saknr. 102/23, datert 30.08.2023.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtaket av 30.08.2023 er sendt ut den 13.09.2023. Klagen, datert 04.10.2023, er rettidig mottatt (innan rett tid). Uttale til klage frå tiltakshavar er rettidig mottatt den 14.11.2023.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen er definert som LNF-føremål på land og bruk og vern av sjø i sjøområdet.

Dispensasjon

Tiltaka krev 3 dispensasjonar:

1. Pbl. § 1-8- byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjøen
2. LNF-føremålet
3. Føremålet bruk og vern av sjø.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 22.04.2021:

«Tiltaka ligg i både LNF-formål og i strandsona. Slik vi forstår saka er tiltaka ført opp etter fleire midlertidige dispensasjonar der hovudformålet var å drive næring. Dei midlertidige dispensasjonane for oppføring av tiltaka er gått ut og ein ønsker no å nytte eigedomen som fritidseigedom. Vi vurderer at tiltaka då må vurderast som om dei ikkje allereie var oppført, fordi dei midlertidige dispensasjonane ikkje lenger gjeld. Vurderingane vil også vere annleis for tiltak på ein privat fritidseigedom.

Vi vurderer Solholmen til å i stor grad vere nedbygd og privatisert. Vi vil likevel minne om at 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 er ein sentral verdi i området.

Vi kan ikkje sjå at det er oppgitt storleik på tiltaka. Tiltaka bør ikkje vere større enn det ny bruk som fritidsbustad tilseier er naudsynt. Flytebrygga ser i utgangspunktet unødig stor ut til bruk for ein fritidsbustad. Treplattung i forkant av sjøbuene er også stor og privatiserande. Sjølv om det vil vere unaturleg for folk å gå i land på holmen vil ein treplattung framfor sjøbuene føre til ein større privat sone ut i sjøen.

Statsforvaltaren meiner at særleg treplattingen utanfor sjøbuene vil vere negativ for strandsonerinteresser som friluftsliv og landskap, og vi rår difor ifrå dispensasjon for denne. Vi meiner også at flytebrygga ikkje bør vere større enn det som er naudsynt for ein fritidsbustad.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Statsforvaltaren for klagehandsaming.»

Det er henta inn slik uttale i frå avdeling for Kultur i Alver kommune datert 26.05.2021:

«Solholmen ligg sentralt i Den indre farleia som har omsynssone H570 i Kommunedelplan Knarvik- Alversund med Alverstaumen. Bakgrunnen for denne omsynssona er rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse som gav Den indre farleia som eitt av ni område i fylket denne statusen. Ein viktig årsak til at området vart peika ut var dei mange kulturminna som låg kring leia med stor tidsdjupne og høg opplevingsverdi. I føresegnene til kommunedelplanen står det at «kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet.»

Solholmen er i dette perspektivet eit viktig og svært eksponert kulturmiljø sentralt i Den indre farleia. Holmen vart kjøpt av Anthony Mickael Gjessing i 1898 og som sette opp fleire bygg i perioden fram til 1910. Hovudbygget brann i 1948, men hundehuset, naustet, bua og lysthuset vart ikkje skadde, og står framleis. Hovudbygget vart attreist i 1949-50 i gamal stil. (Kjelde: <https://www.solholmen.com/presentasjon/gamle-dager/>)

Når det gjeld dei omsøkte tiltaka er det vår vurdering at treplattingen framfor og kring naustet og sjøhuset ikkje ivaretar omsynet til kulturminneverdiane i tråd med føresegnene i omsynssona. Tiltaket endrar bygga sin karakter og er svært synleg frå farleia. Sjøhus låg normalt heilt i sjøkanten slik at ein kunne lasta og lossa direkte frå båtar frå sjøen. Nausta låg vanlegvis litt inn på land, like over flomålet, med ei båtstø framom slik at ein kunne dra båten ut og inn av naustet. Flyfoto eldre enn 2015 og eldre bilete viser at langsida på sjøhusa har lagt heilt i sjøkanten på nordsida og at det

var ein mindre steinplattung/fylling mellom bygga. Framfor naustet (sørsida av holmen), der det no er bygd treplattung, var det tidlegare ein skrå bakke der ein kunne trekka opp båten. Den store treplattningen rundt desse bygga reduserer slik bygga sin historieforteljande verdi.

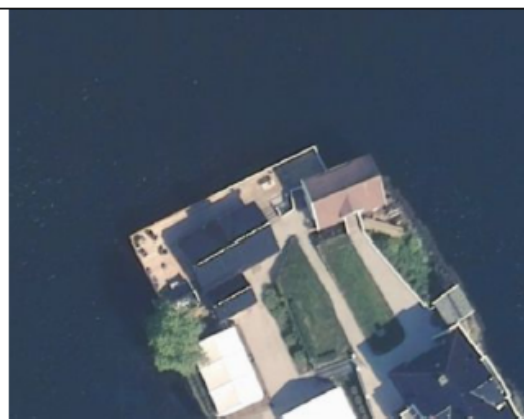
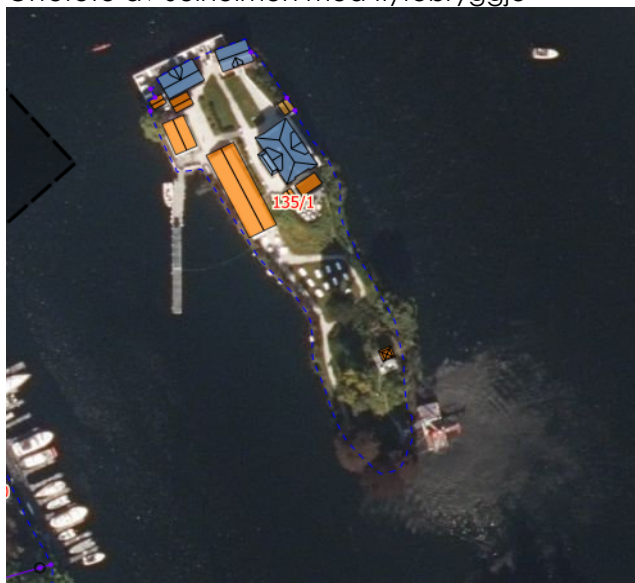
Me har forståing for at treplattningen rundt bygga kan gjera vedlikehald av sjøbuene enklare, men det finst andre løysingar for dette som er langt mindre omfattande og som ivartar kulturminneverdiane i større grad.»

Kart/foto

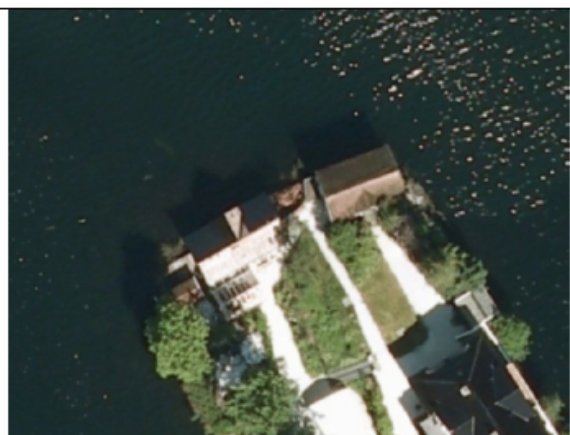
Solholmen – LNF føremål



Ortofoto av Solholmen med flytebryggje



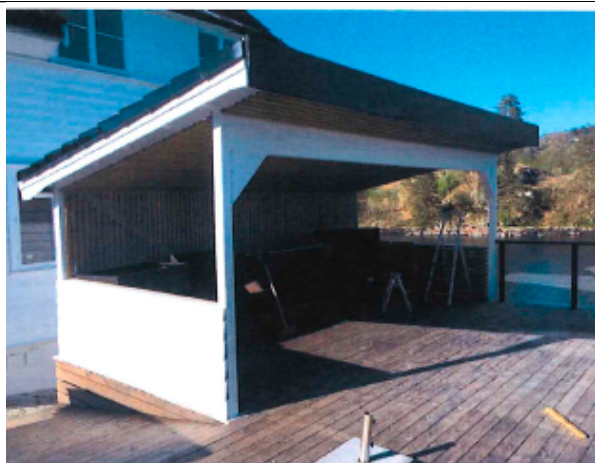
Nyaste flyfoto



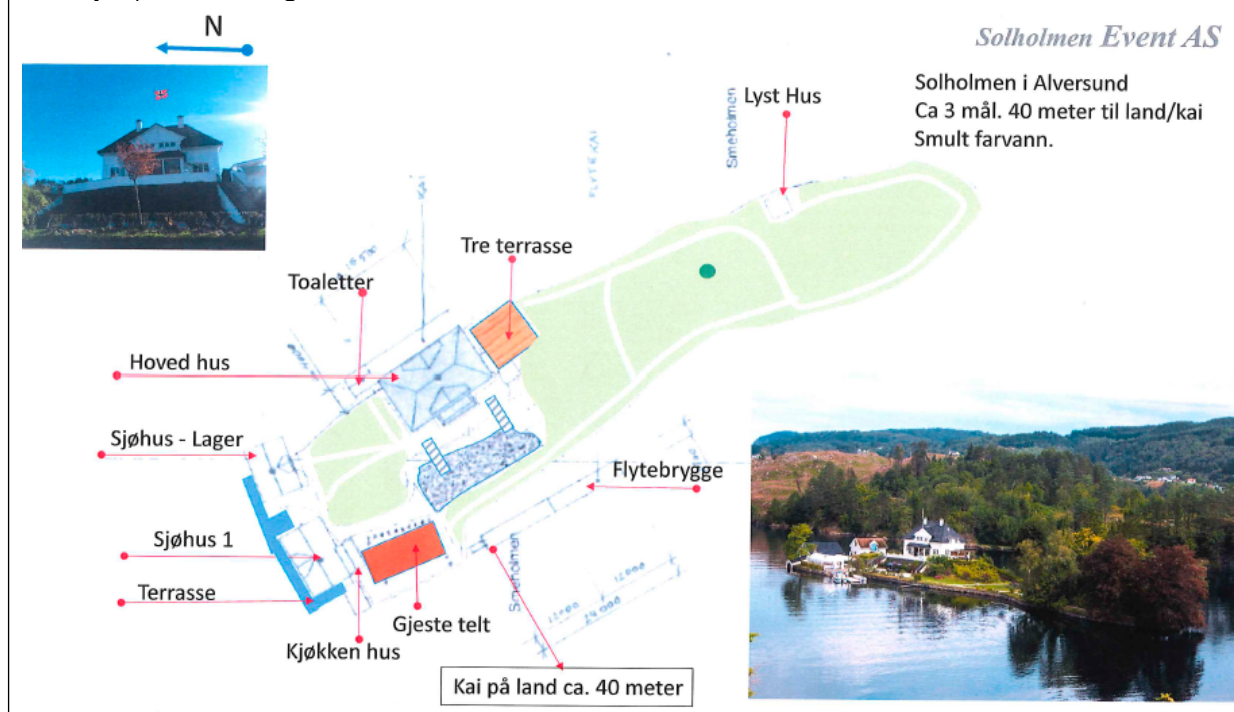
Flyfoto 2011

Gapahuk/bod

Terrasse – sjøhus 1



Situasjonplan, vedlagt søknaden



Visuelle kvaliteter

Fritidsbustaden og de eldre bygga knytt til denne har høg kulturminnestatus i dette området, og her syner vi til uttale i frå kulturavdelinga i kommunen. Bygget er godt synleg og da særskilt langs sjøvegen. Fritidsbustaden har skjeldne kvaliteter som gjer det særskilt viktig å verne om og som vert eit viktig moment når ein vurderer den indre farleia sine kvaliteter.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

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.

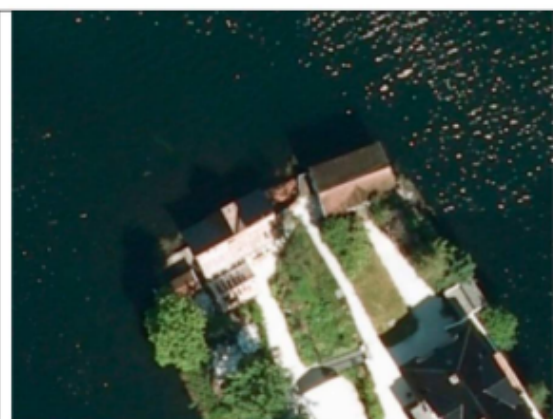
Statsforvaltaren vil presisere at denne dispensasjonen skil seg i vesentleg grad frå den midlertidige dispensasjonen i 2018. Det var eit klart premiss at tiltaka var til næringsverksemd, og at det skulle utarbeidast ein reguleringsplan for denne næringsverksemda. Dispensasjonen no gjeld tiltak knytt 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

Sjølvsom 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.

Sjølvsom 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 strandsoninteressene 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.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Terrasse mot sjø

Som tidligere nevnt er Solholmen Invest AS i stor grad enig med statsforvalterens om at Solholmen utgjør en svært sentral del av Den indre farleia og nettopp derfor også har en unik posisjon sammenlignet med andre holmer langs kysten vår. På tross av sin status som fritidseiendom inneholder eiendommen kvaliteter som er viktig for omgivelsene - både fastboende og for båter som ferdes langs Den indre farleia. Slik vi ser det vil ikke denne terrassen privatisere strandsonen, farleien eller holmen noe mer enn tidligere, det er svært grunt på nordsiden av holmen og området som dekkes av terrasse har hverken tidligere eller nå kunne vært til nytte for noen. Støttestøylene til terrassen blir synlig ved fjæra sjø som er beskrivende for hvor grunnt det er.

I statsforvalterens klage nevnes det også bla at « **Området ligg også i den indre farleia som er regna som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Oppleving av landskap og kulturmiljø er sentrale verdier i området.**» Både opplevelsen og kulturmiljøet av Solholmen vil svekkes ved negativt vedtak mot dette tiltaket. Solholmen invest AS ønsker og bidra til at allmennheten får den tilgangen som ikke eksisterte før 2010. Solholmen var som nevnt tidligere - overgrodd ved overtagelse og nærmest mulig falleferdig, dette påstår vi at ikke ville bidratt til noe særlig nasjonal interesse over tid og det ville heller ikke bidratt til noe god opplevelse av landskapet og kulturmiljø i området.

Som Alver kommune nevner i sitt vedtak om dispensasjon « **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**»

Dette vil det ikke være muligheter for uten en allmenn interesse samt eiere som ønsker å bidra til det.

Solholmen har siden før 2010 vært eid av private og som nevnt ikke gitt muligheten til tilgang for andre, dette har Solholmen Invest snudd med å ha gitt tilgang med sine aktiviteter at allmennheten har muligheten til og besøke holmen.

Vi ønsker også å nevne at selv om statsforvalteren hevder at tiltakene ligger i ett område med stort byggepress og store strandsoneverdier så har det ikke kommet klager fra naboer som kunne utfalt seg om de skulle hevdet at dette var negativt for omgivelsene. Det finnes flere andre tiltak i kommunen som både er naboklagd og omtvistet og som burde vært en prioritet fremfor tiltakene som er oppført her UTEN klager.

Flytebrygge

Flytebryggen går ikke langt ut i sjø som forespeilet av statsforvalteren og er heller ikke hverken 35 eller 24m, men pr i dag 12m og vil reduseres ihht godkjent dispensasjon.



Vi mener klart her at fordelene er større enn ulempene og ber om at omsøkte tiltak forblir vedtatt dispensasjon på, slik at det er mulig og bidra til en videre nasjonal interesse som ivaretar både landskap, verdiene og kulturmiljøet i området.»

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. § 19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styrast gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ein konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. § 19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona samt føremålet bruk og vern av sjø.

LNF-formålet skal i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsyn bak byggjeforbodet i strandsona er i hovudsak å sørgje for at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Omsyna bak bruk og vern av sjø er å sikre at naturmangfaldet blir bevart og at ålmenta interesser blir ivaretatt på ein god måte også i sjø.

I interesseavveinga av fordeler og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, herunder økonomi, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Dersom dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd første punktum. Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Det opp til kommunen å avgjere om det er ønskeleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt.

Dersom kommunen finn at det «kan» gis dispensasjon, så kan kommunen setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 første ledd andre punktum. Vilkår må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering for vedtak A om terrasse i nord og gapahuk/bod:

«Det søkjast no om tiltak knytt til fritidsbustad, og ikkje lengre næringsverksem. Vi legg vekt på at tidlegare dispensasjonar har vore knytt opp til at det gjaldt ei næringsverksem, og at dette skulle inngå i ei reguleringsplan. Dette er viktig moment da det var forutsetnaden for å opne opp for mellombels dispensasjon at ein skulle utarbeide reguleringsplan og sikre Solholmen ei god utforming og bruk. Det har ikkje blitt utarbeida ein reguleringsplan for øya i perioda den mellombelse dispensasjona gjaldt og vi kan difor ikkje knytte ny søknad om dispensasjon opp mot tidlegare vurderingar.

Omsynsona «Den indre farleia» har eit særskilt fokus. Denne skal sikre gode kvalitetar på nye bygg og bevare kulturminner og eldre bygg som særpreger området. Solholmen er her helt sentralt.

Omsøkte terrasse:

Denne ligg på utsida av sjøbodane nord på øya. Vi har forståing for behov for vedlikehald av sjøbodane, men vår vurdering er at tiltaket er langt meir omfattande enn å dekke vedlikehaldsbehovet. Dette kan truleg også løysast på anne vis. Vi syner her til både uttale i frå Statsforvaltar og kulturavdelinga i kommunen, som har gitt ei grundig vurdering av kulturminne og den indre farleia. Administrasjonen er samd i denne vurderinga og finn difor ikkje grunnlag for å gi dispensasjon i frå LNF-føremålet og byggjegrænse mot sjø for terrassen.

Gapahuk/bod:

Denne er lokalisert oppe ved hovudhuset. Ut i frå teikningar framstår den som ei uteplass og ikkje ei bod. Det går fram av søknad at det er behov for å lagre mellomanna ved for bustaden.

Tiltaket er ikkje stort i seg sjølv, men fremstår som frammand i området rundt huset. Vi syner også her til at øya har andre bygg for lagring, slik at ein kan ikkje sjå at det er synleggjort behov for meir lagringsplass. «

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering for vedtak B om oppføring av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustaden:

«Det søkjast no om tiltak knytt til fritidsbustad, og ikkje lengre næringsverksem. Vi legg vekt på at tidlegare dispensasjonar har vore knytt opp til at det gjaldt ei næringsverksem, og at dette skulle inngå i ei reguleringsplan. Dette er viktig moment da det var forutsetnaden for å opne opp for mellombels dispensasjon at ein skulle utarbeide reguleringsplan og sikre Solholmen ei god utforming og bruk. Det har ikkje blitt utarbeida ein reguleringsplan for øya i perioda den mellombelse dispensasjon gjaldt og vi kan difor ikkje knytte ny søknad om dispensasjon opp mot tidlegare vurderingar.

Omsynsona «Den indre farleia» har eit særskilt fokus. Denne skal sikre gode kvalitetar på nye bygg og bevare kulturminner og eldre bygg som særpreger området. Solholmen er her helt sentralt.

Flytebryggje:

For Solholmen er sjøvegen einaste tilkomstveg. I vår vurdering har vi lagt vekt på at flytebrygga har ei god plassering på innsida av øya og ikkje til hinder for anna båttrafikk. Når det gjeld storleiken er denne noko stor. Statsforvaltaren har i sin uttale påpeika at flytebryggja er unødvendig stor til bruk for ein fritidsbustad. Tiltaket er heller ikkje tilstrekkeleg målsett. I vurderinga er det lagt vekt på at Statsforvaltaren har uttala seg negativ til flytebryggja og størrelsen på denne. Kommunen er ikkje uttalt positiv til tiltaket, men i og med at Statsforvaltaren ikkje har vore direkte avvisande ovanfor flytebryggja finn vi grunnlag for å gje dispensasjon for delar av flytebryggja. Når status for eigedomen no vert endra frå næring/turistføremål og tilbake til fritidsføremål vil behovet også endra seg for tilkomst. Flytebrygga må reduserast frå 24 meter og til 6 meter i lengde, og kan ikkje ha større bredde enn 2 meter.

Tre terrasse:

Som nemnd over gjeld ikkje denne vurderinga gapahuk/bod, men kun den resterande tre terrassen rett sør for fritidsbustaden. Slik det ser ut ligg denne i sin heilskap på bakken, og er lite synleg frå sjø og landområda. Bruken er naturleg knytt til fritidsføremålet og det er positivt at denne er plassert i nærleiken av fritidsbustaden. Vi kan ikkje sjå at dette tiltaket sett krossje LNF-føremålet eller byggjegrænse mot sjø vesentleg tilsides, og kan heller ikkje sjå at dette forringer Solholmens kvalitetar.

Etter ei konkret vurdering finn kommunen å kunne godkjenne søknad om dispensasjon for tre terrasse og flytebryggje på vilkår av at flytebryggje vert redusert til ei lengde på 6 meter og bredde på inntil 2 meter.»

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av klagen frå tiltakshavar og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Vurdering i klageomgangen

Vi kan ikkje sjå at det er konkludert eller lagt fram konkrete moment på at vedlikehald er umogleg å få gjort utan terrasse. Byggane er over tiår blitt vedlikehalden utan omsøkte tiltak, og det er en vanlig problemstilling langs kysten. Vi vurderer det slik at terrassen er eit klart framandelement som tilsidesett det bygningshistoriske preget Solholmen har.

Gapahuk/boden er et mindre bygg som vi til dels er enig i er mindre synleg enn dei andre tiltaka. Det er framleis eit framandelement. Vi kan ikkje sjå at det er behov for meir lagringsplass på eigedomen enn dei bygga som ligger der i dag.

Vi gjer merksam på at Solholmen nå er en fritidsbustad og ikkje selskapslokale. Dette er bakgrunnen for kravet til reduksjon av flytebrygga. Solholmen har kun sjøtilkomst og dagens flytebrygge er plassert hensiktsmessig og på langsida vendt vekk frå den større båttrafikken i området. Samtidig kan vi ikkje sjå at det er lagt fram dokumentasjon på et behov for 12 meter lang flytebrygge til fritidsbustaden.

Derimot argumenter tiltakshavar for at Solholmen er ein stor holme med stor kapasitet på tal gjester til fritidseigedomen. Eit ønske om å ha ei flytebryggje som kan ta imot eit stort tal private gjester er personlege omsyn som har svært liten vekt i ei dispensasjonsvurdering i 100 meters beltet langs sjøen. Statsforvaltaren vektlegg også at flytebryggja for privat bruk til ein fritidsbustad er for stor.

Vidare viser vi her til presedensverknad (andre eigedomar påberoper seg likebehandling) der sjøområda er under press. Det er uheldig å gi en fritidseiendom tillatelse til et så stort tiltak i sjø.

Samla sett er vi tilbake til utgangspunktet om at reguleringsplan er rett løysing i saka. Tiltaka på øya kan da vurderast som ledd i næringsverksemd samtidig som tiltaka får vere ein del av ein reguleringsplan på fast og permanent basis. Tiltak som er en del av næringsverksemd, vil også gje Solholmen moglegheit til å realisere sitt fremtredande og tydelege potensiale som eit historisk selskapsstad.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen på vedtaka skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følge.»

Vurdering i klageomgangen

Tiltakshavar meiner at flytebryggja dei søkar om er 12m i lengde. Kommunedirektøren har i klageomgangen lagt til grunn at tiltakshavar søkar om ein 12 meter brygge. Dette er altså gjort etter presiseringa frå tiltakshavar i klageomgangen.

Det er derimot på de reine at eksisterande flytebrygge er lengre. Flytebrygga vist i tenkingar i søknaden visar også ein lengre brygge enn 12 meter. Men vi har altså lagt til grunn presiseringa i klageomgangen, om at dei søkar om ei 12 meter lang brygge.

Det er ikkje noko nytt i saka. Klagen frå Statsforvaltaren bygger opp under kommunedirektøren sitt avslag. Kommunen er enig med Statsforvaltaren om at dei rettslege vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er tilstades, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Dispensasjon kan difor ikkje gis.

Subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon er stetta. Dispensasjonen sin presedensverknad (like saker skal handsamast likt) gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Presedensverknad tilhøyrrer spørsmålet om kommunen kan gi dispensasjon eller ikkje dersom dei to rettslege vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Løyve til tiltaket kan seinare kan bli lagt til grunn som krav til likehandsaming. Presedensverknaden er eit tungtveiande argument for at kommunen ikkje kan gje dispensasjon, sjølv om kommunen i klageomgangen finn at dei to rettslege vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Tilsvar til klage frå Statsforvaltaren - gbnr 135/1 Solholmen	2019378
Klage - Alver - 135/1 - Solholmen - legalisering av flytebryggje mm - dispensasjon	2001031
Klage på avslag på søknad om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen	1930475
Stadfestar mottatt klage og vurdering av klagefrist - gbnr 135/1 Solholmen	1923386
Klage på avslag på søknad - gbnr 134/1 Solholmen	1878906
Klage på avslag på dispensasjon og avslag på søknad om rammeløyve	1878907
Dispensasjon og rammeløyve for etablering av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 1351 Solholmen	1709192
F-2 Bilder og kart over Solholmen	1528282
Avslag på dispensasjon og avslag på søknad om rammeløyve - gbnr 1351 Solholmen	1572073
Søknad om dispensasjon og rammeløyve GBNR 135/1 Solholmen	1528277
B-1 Søknad om dispensasjon	1528279
Søknad om dispensasjon i frå byggje- og deleforbod i strandsona og LNF-føremålet i kommunedelplana - gbnr 1351 Solholmen - uttale kultur	1563078
Uttale - gbnr 135/1 Solholmen - legalisering av flytebryggje - dispensasjon	1560334
Søknad om dispensasjon og rammeløyve - gbnr 135/1 Solholmen	1528278
Sak 17_2127 - Dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til selskapslokale	1933387

Vedlagte saksdokument:

Sak 20_425 - Avslag på
søknad om mellombels
dispensasjon - gbnr 1351
Solholmen

1933388