

Vaksdal kommune
Byggesak

Arkconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:
22/990

Vår ref.:
Malin Bruu

Dato:
02.12.2022

**KLAGE I FORBINDELSE MED AVSLAG PÅ DISPENSASJON VED GNR. 41 BNR.
28 I VAKSDAL KOMMUNE.**

Det vises til avslag på dispensasjon om oppføring av naust og markterrasse i sak 22/990 datert 14.11.2022.

Arkconsult AS sendte den 16.08.2022 inn søknad om dispensasjon fra LNF, byggegrense mot sjø og avstand til nabogrense for oppføring av naust og markterrasse på vegne av tiltakshaver, Jørn-Ove Kvamme.

Kommunen avslo søknaden i et administrativt vedtak 14.11.2022, sak 22/990.

Det ble gitt utsatt klagefrist i brev datert 06.12.2022 til 14.12.2022. Vi er således innenfor klagefristen, jf. forvaltningslovens §29.

Herved påklages vedtaket. Klager i saken er tiltakshaver Jørn-Ove Kvamme.

Begrunnelse for klagen

Kommunen har gitt avslag på dispensasjon med hjemmel i pbl. §19-2. Kommunen har begrunnet sitt avslag i følgende tre hovedpunkter:

- Et større tiltak vil medføre en annen påvirkning på strandsonen.
- Omkringliggende naust er godkjent før ny kommuneplan ble vedtatt, og ved rullering av kommuneplan ble det vurdert at en ikke skulle åpne for ytterligere naustbebyggelse i strandsonen.
- Tiltaket vil medføre økt grad av privatisering, og medføre økte nær- og fjernvirkninger.

Samlet sett finner kommunen at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg finner de at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Vi vil i det følgende kommentere avslaget med utgangspunkt i kommunens avslagsgrunner og Statsforvalterens negative uttale.

Kommunens avslag, og Statsforvalterens uttale er for det meste av generell karakter. Det er få av argumentene som viser til forhold som er individuelle og spesielle for den konkrete dispensasjonssøknaden.

1. Påvirkning på strandsonen

Omsøkt naust er tenkt plassert med tilsvarende plassering som eksisterende uthus. Kommunen har i sitt avslag vist til at selv om arealet er bebygd i dag vil et større tiltak medføre en annen påvirkning på strandsonen. Som kommunen selv skriver, er det en rekke fritidsboliger og naust i området. Tiltaket vil slik vi ser det ikke skille seg nevneverdig ut i forhold til den eksisterende bebyggelsen på Kallandsklubben. Oppføring av naust vil ikke bryte med strøkets karakter eller virke sjenerende fra sjøen.

Kommunen legger i stor grad vekt på uttalelsen fra Statsforvalteren. Denne uttalen opplever vi som en svært generell uttale som ikke ser på det konkrete dispensasjonsspørsmålet som omsøkes, og områdene rundt.

Vi mener derfor at det burde vært gjort mer konkret vurdering fra kommunen. Det er kommunen og politikerne som kjenner de lokale forholdene best, og kan i større grad gjøre en vurdering på om oppføring av naust blant annet vil tilsidesette allmennhetens interesser.

2. Rullering av kommuneplan

Kommunen viser i avslaget sitt til at det tidligere har blitt innvilget en rekke dispensasjoner for oppføring av naust i området, men at dette har vært godkjent før rullering av ny kommuneplan ble gjennomført. Vi har forståelse for at kommunen ønsker en mer restriktiv tilnærming til å tillate bygging i strandsonen. Vi mener likevel at en dispensasjon i dette tilfellet ikke vil føre til særlig store presedensvirkninger. Dette begrunnes med at arealet hvor naustet plasseres er delvis bebygd i dag og eiendommen har også tidligere vært avsatt til arealformålet fritidsbebyggelse.

Da fritidsboligen ble oppført i 2010 var eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse, og tiltaket var derfor i tråd med gjeldende arealplan. Vi mener det er uheldig at en bebygd fritidseiendom avsettes til LNF-formål ved rullering av ny kommuneplan, da hjemmelshaver hadde en forventning om å ha mulighet til å gjøre mindre endringer på eiendommen den gang fritidsboligen ble oppført. Når det da heller ikke gjøres en konkret vurdering av dispensasjonssøknaden, og denne blir avslått på et generelt grunnlag, oppleves dette som urimelig.

I forkant av at søknad om dispensasjon har vi vært i kontakt med kommunen for å forhøre oss om deres praksis i forhold til bygging i strandsonen. Kommunen fremstod som positive i sin tilbakemelding, men viste til at søknaden måtte oversendes til Statsforvalteren for uttale. Når det da gis et avslag som begrunnes med at ved rullering av kommuneplanen ble vurdert at det ikke skulle åpnes for ytterligere naustbygging i strandsonen, er dette noe som helt klart burde vært opplyst om da vi tok kontakt med kommunen for avklaring. Det er klart at kommunen ikke kan saksbehandle over telefon, men dersom det er avgjort at ytterligere utbygging i strandsonen ikke er ønskelig i dette området er dette noe kommunen absolutt burde informert

om. Tiltakshaver ville da hatt et helt annet grunnlag for å avgjøre om han ønsket å sende inn søknad eller ikke.

Tiltakshaver har også vært i kontakt med kommunen i etterkant av avslaget. Det ble da vist til at de er usikre på om eksisterende uthus/hytte er lovlig oppført. Eksisterende bygning er oppført i 1962. Dette er før tiltak i spredtbebygde strøk ble søknadspliktig, som følge av den landsdekkende plan- og bygningsloven som kom i 1965. Det finnes derfor ikke papirer på at bygningen er godkjent, da den ikke var søknadspliktig på tidspunktet for oppføring. Tiltakshaver har vært i kontakt med Kjell Åge Kvamme som er hjemmelshaver av naboeiendom gbnr. 41/27. Han har bekreftet at uthuset/hytten ble ført opp i 1962 av tidligere hjemmelshaver på gbnr. 42/28. Gbnr. 41/27 ble kjøpt av foreldrene hans i 1960, og eksisterende hytte ble oppført kort tid etter. Vedlagt følger en bekreftelse på dette.

Statsforvalteren viser i sin uttale til at eksisterende fritidsbolig er plassert så nærme sjøen at oppføring av et naust vil begrense fri ferdsel i strandsonen. Til dette ønsker vi å presisere at fritidsboligen er plassert på denne måten da det var dette som var mest hensiktsmessig i forhold til eksisterende terreng, ikke for at den skulle være så nærme sjø som mulig.

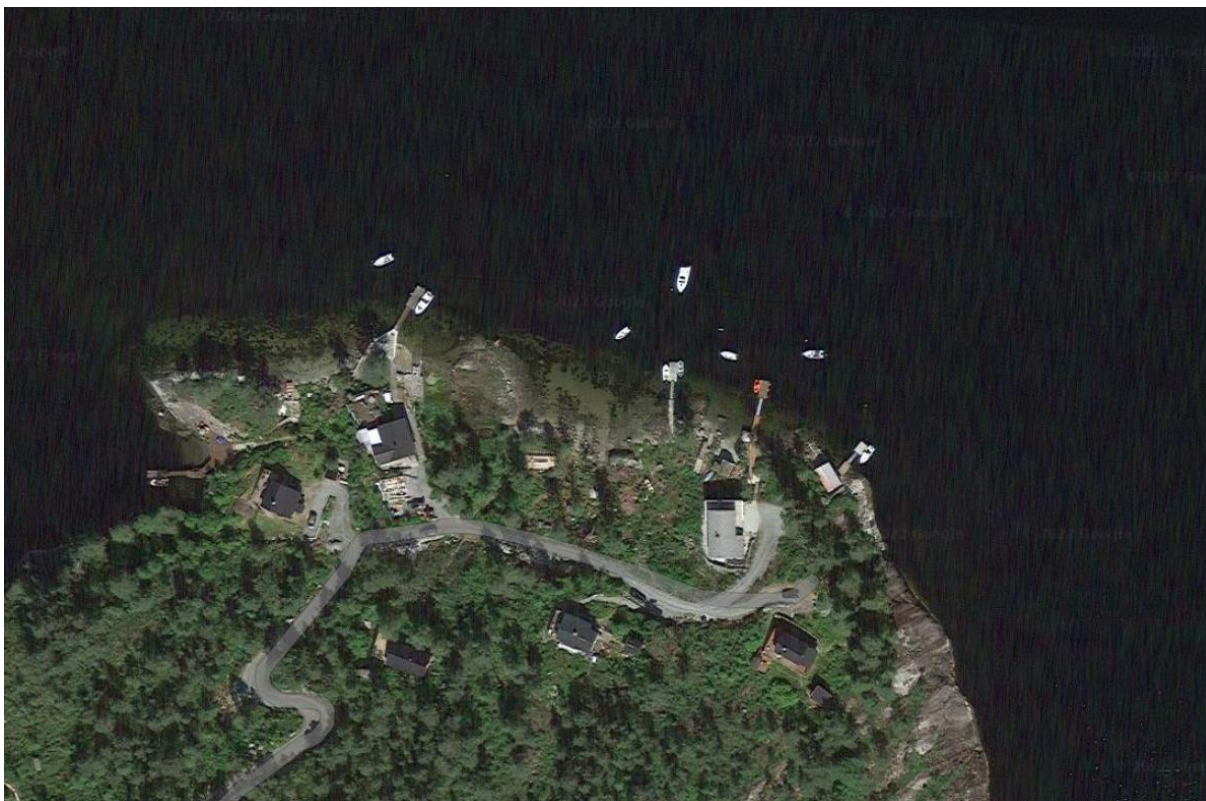
Vi mener derfor at det er argumenter for at det i dette tilfellet kan gis dispensasjon. Et naust vil i liten grad medføre en økt privatisering, da naustet plasseres innenfor det som allerede defineres som fritidsboligens private sone. Naustet vil også trekkes lenger vekk fra ubebygget areal.

3. Økt privatisering

Kommunen viser til at dispensasjonen vil medføre økt grad av privatisering, samt øke nær- og fjernvirkninger.

Som nevnt tidligere er eiendommen utformet på en slik måte at det ikke vil være naturlig for allmennheten å ta seg sjøen på eiendommen, ei heller benytte den som sti for å komme seg fra øst til vest.

Tilkomsten fra nordvest til eiendommen er preget av myr og ulendt terreng. Som vi viste til i den foreløpige klagen vil det være mer naturlig for allmennheten å benytte seg av arealet mellom Kallandsklubben 86 og Kallandsklubben 90, se figur 1. Dette er ubebygde eiendommer, med tilsvarende tilkomst til sjøen som omsøkte eiendom. Slik vi vurderer det vil dette også være et mer attraktivt område for allmennheten å ferdes da dette er ubebygde tomter. Området er preget av spredt fritidsbebyggelse, og det er ikke påregnelig med ytterligere utbygging av fritidsboliger i strandsonen basert på arealformålet i KPA.



Figur 1: Oversiktsfoto over området

Terrenget øst for eiendommen er svært bratt ned mot sjøen. Vi ser derfor ikke at det er et argument at man skal sikre allmenn ferdsel over eiendommen til strandsonen mot øst, da denne er svært vanskelig å benytte seg av.

Terrenget på eiendommen er bratt, og det er vanskelig å ta seg ned til sjøen via terrenget. Ifølge tiltakshaver er strandsonen nærmest ikke tilgjengelig ved flo, og ved fjære er det glatt og ulendt. Det bratte terrenget er også bakgrunnen for at det har vært hensiktsmessig å oppføre en markterrasse i tilknytning til naustet for å ivareta sikker tilkomst. Med bakgrunn i at terrassen måler et areal på 2,3 m² vil det ikke være naturlig med personopphold på terrassen over lenger tid.

Vi ser at tiltaket vil være større enn det som allerede er oppført i dag, men det er ikke noe som kan oppfattes som ruvende. Det vil i tillegg være tilpasset eksisterende bebyggelse i området. Kommunen har i avslaget sitt også vist til at tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse;

«Det er ei rekke fritidsbustader langs sjøen i dette område, og ei rekke naust. Såleis kan ein seie at endring frå uthus til naust på denne eigedomen ikkje vil sette omsyna bak byggjeforbodet i strandsona vesentleg til side.»

Vi mener at hensynene bak bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt, og at avslaget i stor grad baserer seg på den negative uttalen fra Statsforvalteren som ikke har kunnskap om de lokale forholdene i kommunen.

4. Fordeler og ulemper

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Hamrenesvegen 30
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org.nr: 918 269 665

Ettersom kommunen etterspurte ulemper for vurdering av dispensasjonen, viser vi til at vi i dispensasjonssøknaden har redegjort for at det er en ulempe at man avviker fra gjeldende plan. Dette har kommunen også brukt som et argument i avslaget. Vi ser også at det er en ulempe at det igjen åpnes opp for å gi dispensasjon for oppføring av naust når kommunen har forsøkt å gå bort fra denne praksisen.

Vi mener likevel at følgende fordeler bør fremheves:

- Eiendommen er allerede privatisert, og oppføring av naust vil ikke privatisere eiendommen ytterligere.
- Eiendommen ligger ved sjøen, og ved oppføring av naust legger man til rette for fritidsfiske, jf. punkt 6.2 i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.
- Oppføring av naust medfører også at eiendommen har mulighet til å oppbevare båt. Dette er vesentlig bedre enn dersom båten blir stående på land uten beskyttelse utenfor båtsesongen.

Avslutningsvis ønsker vi å tilføre at tiltaket er tegnet i henhold til størrelseskravene for naust i kommuneplanen. Tiltakshaver er åpen for å redusere størrelsen på naustet dersom kommunen ser at det er hensiktsmessig for å kunne godkjenne dispensasjonen.

På vegne av tiltakshaver

Med vennlig hilsen/Best Regards

Malin B. Bruu

Malin Bruu
Rådgiver | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 91148139 | Felles: +47 56390003

Epost: malin@arkoconsult.no

 **arkoconsult**