

Alver Kommune
Byggesaksavd.
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Dykkar ref:
20/3396

Vår ref:
Lena Lekve

Dato:
12.08.2020

KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON OG RAMMELØYVE I HØVE TILTAK VED GBNR. 137/150 I ALVER KOMMUNE

1. Saksforhold

I høve ynskje om gjennomført tiltak som inneber riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 137/150 i Alver kommune, vart det sendt inn søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen og dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona, samt søknad om rammeløyve for tiltaket. Det vert vist til innsendt søknad datert 17.01.2020.

Det vart gitt avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve i vedtak av 12.07.2020. Dette avslaget vert no påklaga.

Tiltakshavar er Lars Torgeir og Siv Henanger. Arkoconsult AS bistår tiltakshavar i søknads- og klageprosessen. Frist for klage er tre veker frå mottak av vedtak om avslag. Formell klage vart sendt i e-post til kommunen 14.07.2020, det vart samstundes bedt om utsatt frist for grunngjeving av klagen, grunna ferieavvikling hjå ansvarleg søkjar. I svar på e-posten vart det stadfesta frå kommunen, utsett frist for grunngjeving av klagen til 21.08.2020. Klagen er soleis grunngjeve innan fristen.

Me vil i det følgjande legge fram ei grunngjeving for klagen, der ein i all hovudsak vil ta utgangspunkt i grunngjevinga i avslagsvedtaket.

2. Grunngjeving for klagen

Me vil i det følgjande argumentere ytterlegare for at vilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt. Vidare viser me til tidlegare argumentasjon i søknad om dispensasjon av 17.12.2019, og opprettheld vårt standpunkt om at dispensasjon frå LNF-formål og forbod mot tiltak i strandsona bør gjevast.

For ordens skuld vert det vist til pbl. § 19-1 som opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Som kjent skal vurderinga av om dispensasjon skal gjevast, gjerast konkret i den enkelte sak. Vilkåra i § 19-2 andre ledd, seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak

føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lovens formålsføresegn, vert «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane med å gje dispensasjon vera «klart større» enn ulempene Vilkåra er kumulative, dvs. at begge må vera oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Det er på det reine at det må vera overvekt for at omsynet bak ei føresegn skal verte «vesentlig tilsidesatt». At tiltaket vil påverke eller tilsidesette omsynet i noko mindre grad, er dermed ikkje tilstrekkeleg for at det vert «vesentlig tilsidesatt» etter lova.

Omsynet bak regulering av LNF-område er å sikre ei fornuftig og berekraftig utnytting av landbruk, natur og friluftsområde. Vidare er formålet bak reguleringa å ivareta ålmenta sin tilgang til slike område.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er også å sikre ålmenta rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Vidare skal forbodet søke å bevare og beskytte plante- og dyrelivet i strandsona, jf. Ot.prpr. nr.32 (2007-2008).

I denne saka er det snakk om riving og gjenoppføring av ein fritidsbustad. Då eigedomen allereie er bebygd vil ikkje tiltaket endre forholda kring bruken av arealet, samt heller ikkje innskrenke ålmenta sin rett til fri ferdsel i slikt område. Vidare vil tiltaket ikkje påverke plante- og dyreliv i negativ retning. Omsyna bak føresegna vert soleis ivaretatt.

Eigedomen som fritidsbustaden står på er privat, og vil soleis ikkje vera open for fri ferdsel for ålmenta. Det vert også vist til at terrenget ned mot sjøen er svært bratt, ca. 17 meter «rett ned», og strandsona er soleis ikkje eigna for «friluftsliv langs kysten». Omsyna bak føresegnene det vert søkt dispensert ifrå, vert soleis ikkje «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, fyrste ledd.

Det vert også vist til Landbruksavdelinga sin uttale i skriv av 26,03,2020 der det går fram at Landbruksavdelinga ikkje har merknader til tiltaket, då ei endring i storleik på fritidsbustaden ikkje vil påverke landbruksdrifta på omkringliggande innmark. Dette talar for at dispensasjon bør gjevast.

2.1. Nabomerknader.

Vestland fylkeskommune stiller spørsmål til kor eigedomen har avkøyring, og om det føreligg offentleg avkøyrsløyve.

Det vert vist til avkøyringsløyve frå Statens Vegvesen av 05.09.2013. Vidare vert det vist til arkivsak hjå kommunen 16/259, der Statens Vegvesen legg til grunn at avkøyrsla eigedomen nyttar er lovleg etablert. Dette forholdet vert likevel ikkje endra ved nytt tiltak, då eigedomen skal nytte eksisterande tilkomst.

2.3 Uttale frå anna styresmakt.

Søknad om dispensasjon og rammeløyve til riving og gjenoppføring av fritidsbustaden er sendt på høyring til ein rekke instansar. Kvar enkelt uttale vert kommentert i det følgande.

2.3.1 Vestland fylkeskommune

Vestland fylkeskommune viser til at ny Alversund bru og fylkesvegen vil koma tettare på eigedomen enn dagens situasjon, og at det må påreknast meir støy og andre ulemper. Denne risikoen må tiltakshavar vera kjent med før vidare utbygging.

Tiltakshavar er kjent med planlegging av ny Alversund bru, og inneforstått med at det må påreknast meir støy og andre ulemper ved at plasseringa vert nærare deira fritidseigedom enn dagens forhold. Tiltakshavar tek soleis risikoen kring dette og aksepterer dei ulemper med støy og anna som dette vil medføre.

Vidare etterspør Vestland fylkeskommune kor eigedomen har avkøyrsløve frå offentleg veg, jf. sin merknad til nabovarsel. Det vert vist til pkt. 2.1 ovanfor der det vert vist til avkøyringsløyve frå Statens vegvesen av 05.09.2013, samt til Alver kommune si arkivsak16/259 der Statens vegvesen legg til grunn at avkøyrsla eigedomen nyttar er lovleg etablert. Vestland fylkeskommune sin påstand om at søknaden er mangelfull fordi det ikkje er dokumentert avkøyringsløyve frå offentleg veg, må soleis sjåast vekk ifrå.

Ein stiller seg undrande til at Vestland fylkeskommune ikkje har fått kjennskap til denne dokumentasjonen då søknaden vart sendt på høyring. Dette også fordi kommunen sjølv legg til grunn at avkøyringsløyve føreligg, jf. si arkivsak 16/259.

Fylkeskommunen stiller også spørsmål til parkeringsarealet som er vist i situasjonsplanen. Parkeringsarealet som er vist på innsendt situasjonsplan er ikkje ein parkeringsplass i realiteten, men meir ei utviding av eksisterande køyreveg som fungerer som snuplass i enden av vegen. Arealet vert soleis nytta til det formålet det er avsett til, nemleg trafikkareal.

Tiltakshavar har munnleg løyve frå grunneigar til å parkere på nemnte parkeringsareal. I avslagsvedtaket ber kommunen om at det vert gjort greie for om parkeringsarealet er omsøkt og godkjent. Då arealet ikkje er eit reelt parkeringsareal, men meir ei utviding av vegen i enden som fungerer som snuplass, vil me ikkje ta stilling til søknad om godkjenning av dette då ein legg til grunn av vegen i seg sjølv er omsøkt og godkjent.

Fylkeskommunen etterspør også meir dokumentasjon på trasé for anleggsvegen. Det er sendt ny situasjonsplan og vegprofil til fylkeskommunen v/ Sigrun Wølstad for vurdering. Sjå vedlagt.

Oppsummert kan me ikkje sjå at Vestland fylkeskommune problematiserer dei omsyna som ligg bak bestemmelsane det vert søkt om dispensasjon frå. Det er difor ingenting i denne uttalen som talar for at dispensasjon ikkje bør gjevast.

2.3.2 Alver kommune si avdeling for plan og analyse

Planavdelinga legg til grunn at strandsona er utilgjengeleg frå sjø og at den dermed ikkje har bruksverdi for ålmenta. På bakgrunn av dette må det vera klart at omsynet bak byggeforbodet i strandsona ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», nettopp fordi strandsona er utilgjengeleg og dermed ikkje vil hindre ålmenta fri ferdsel ytterlegare enn det som allereie er tilfelle. Det er soleis ikkje tiltaket som påverkar omsynet bak byggeforbodet, men terrenget i seg sjølv.

Vidare legg planavdelinga til grunn at eigedomen har stor visuell verdi, sentralt i indre farlei og med Alversund kyrkje og Alversund bru i bakgrunnen. Det vert lagt vekt på at eigedomen ligg særleg eksponert til indre farlei.

Indre farleia som kulturminne omfattar ferdselsårene langs fjorden, og har ei rekke kulturminne liggande langs med fjorden. Tiltaket vil ikkje få negative konsekvensar for eksisterande kulturmiljø, då tiltaket skal gjennomførast på allereie utbygd eigedom. Endringa i bygningsmassen vert utført på ein måte som vil dempe fjernverknaden i størst mogleg grad, ved at ny bygningsmasse vert plassert lågare i terrenget enn noverande hytte, samt at opphaldsromma i hytta vert trekt vekk frå sjøen. Det vert elles vist til tidlegare innsendt søknad der det er gjort greie for tiltaket i vedlegg F, pkt. 13, Arkitektur.

Kvalitetane i omsynssona 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, jf. KDP Knarvik_Alversund 2019-2031, sak 069/19 pkt. 4.2.4 b) Den indre farleia.

Me meiner at tiltaket ikkje kan reknast som eit «større inngrep», fordi det allereie står bygningar på eigedomen. Tiltaket vil soleis ikkje påverka kvalitetane som omsynssona skal ivareta.

Vidare går det fram i kommunedelplanen for Knarvik og Alversund at alle [...] større tiltak innafor omsynssona, som kan verke inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminnet og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjonen til tiltaket og omgjevnadane. Det skal takast omsyn ved plassering og utforming.

Me vil igjen påpeike at tiltaket ikkje kan definerast som eit «større tiltak», men vil likevel vise til at tiltaket ivaretar dei ovannemnte omsyna som skal ivaretakast innafor omsynssona Den indre farleia., jf. arktitektonisk utgreiing under pkt. 13 i tidlegare innsendt vedlegg F.

Det vert også vist til kommunens eigen uttale i vedtaket om avslag, under punktet «visuelle kvalitetar» på side 6, der det går fram at «Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn **har gode visuelle kvalitetar** både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering». (Mine understrekingar og uthevingar). Ut frå dette meiner me at omsyna er ivaretatt, og at dei dermed ikkje er «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, andre ledd.

Planavdelinga stiller også spørsmål til i kva grad tiltaket vil medføre terrenginngrep og hogst av eksisterande vegetasjon, som i stor grad kan bidra til at tiltaket vert meir eksponert mot indre farlei enn eksisterande hytte. Tiltakshavar opplyser at tiltaket ikkje vil medføre ytterlegare hogst av vegetasjon, og at naturlandskapet på eigedomen soleis vert uendra frå dagens situasjon. Tiltaket vert soleis ikkje meir eksponert mot den indre farleia enn eksisterande hytte.

Vidare viser planavdelinga til Vestland fylkeskommune sin uttale om at mellombels anleggsveg kan vera i konflikt med ny Alversund bru. Me kan ikkje sjå at dette er tilfelle. Mellombels anleggsveg vert søkt etablert på eksisterande gangveg/ sti til eigedomen. Anleggsvegen vert tilbakeført i god tid før arbeidet med brua tek til. Vidare legg ein til grunn innhaldet i planarbeidet for ny Alversund bru, som konkret gjer greie for kva eigedomar og område som vert råka av ny veg. Nemnte eigedom og tilhøyrande tilkomstveg/ sti er ikkje nemnt som ein av dei som vert råka av utbygginga. Sjå Vegplan for ny Alversund bru av 07.12.2018, utarbeidd av Norconsult. Det vert særleg vist til side 40 og 41. På bakgrunn av dette meiner me difor at fylkeskommunen sin påstand kring dette er feil, og at mellombels anleggsveg soleis ikkje vil koma i konflikt med ny Alversund bru.

2.3.3 Alver kommune si landbruksavdeling

Landbruksavdelinga har ingen merknader til tiltaket, då endringa i storleik på fritidsbustaden ikkje vil påverke landbruksdrifta på omkringliggande innmark. Dette talar for at dispensasjon bør gjevast.

2.4 Vilkår for dispensasjon

Argumentasjonen her vil ta igjen mykje av det som allereie er nemnt over. Me finn det likevel naudsynt å presisere denne vurderinga, slik at ein får fram ei tydeleggjering av om omsynet bak bestemmelsen det vert dispensert frå vert «vesentlig tilsidesatt» eller ikkje.

Spørsmål om det her skal gjevast dispensasjon må vurderast på bakgrunn av om ein vil kunne ivareta omsynet til samfunnsinteresser, openheit og fri ferdsel mm., og då om desse omsyna vert «vesentlig tilsidesatt» eller ikkje, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Omsynet bak LNF-føremål er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk natur og friluftsliv. Tiltaket vil ikkje påverke desse samfunnsinteressene, då det ikkje vil skje ei realitetsendring i bruken av arealet og eigedomen. Eigedomen er privat, og soleis ikkje open for fri ferdsel. Tiltaket vil dermed ikkje føre til yterlegare privatisering samanlikna med dagens bruk. Vidare er eigedomen ikkje nytta til landsbruksdrift, noko den heller aldri har vore. Omsynet bak arealformålet vert soleis ikkje «vesentlig tilsidesatt» ved å gje dispensasjon. Dette talar for at dispensasjon bør gjevast.

Det vert også vist til uttalen frå Alver kommune si Landbruksavdeling som ikkje har merknader til tiltaket, nettopp fordi at ei endring i storleik på fritidsbustaden ikkje vil påverke landbruksdrifta på omkringliggande innmark.

Omsynet bak byggjegransa mot sjø er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra ålmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Eigedomens topografi gjer at strandsona ikkje er tilgjengeleg verken for heimelshavar eller for ålmenta elles. Det er soleis terrenget i seg sjølv som avgrensar ivaretaking av omsyna bak byggjeforbodet. Tiltaket vil ikkje påverke dette verken til eller ifrå, og vil dermed heller ikkje sette omsynet «vesentlig tilside[...]». Dette talar for at dispensasjon bør gjevast.

Når det gjeld omsynssona «den indre farleia», skal kvalitetane i området 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.

Igjen vert det vist til ovannemnte argumentasjon der det vert presisert at dette tiltaket ikkje kan reknast som eit «større tiltak» då det allereie står bygningar på eigedomen. Dei endringar som skal utførast vil heller ikkje kunne reknast som «større». Me meiner difor at tiltaket ikkje vil påverke kvalitetane som omsynssona skal ivareta i negativ form, og dermed heller ikkje sette omsyna «vesentlig tilside[...]».

Vidare viser ein til tidlegare argumentasjon om at tiltaket, uavhengig av storleik, likevel vil ivareta dei omsyna som skal ivaretakast innanfor omsynssona, kva gjeld planlegging, prosjektering, plassering og utforming mm. Igjen vert det vist til kommunens uttale om at tiltaket etter deira skjønn har «gode kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering».

Samla sett finn me at omsyna bak bestemmelsane det vert søkt om dispensasjon ifrå ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, andre ledd.

2.4 Fordeler og ulemper

I siste del av vurderinga må ein vege fordelane med å gje dispensasjon opp mot ulempene. Fordelane må vera «klart større» for at det skal kunne gjevast dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Ulemper med å gje dispensasjon er nettopp det at det vert gitt dispensasjon frå arealformål LNF og lovregulert forbodssone i strandsona. Når lovverket likevel opnar for at det kan gjevast dispensasjon etter ei konkret vurdering, kan dette likevel ikkje vektleggast som ein betydeleg ulempe.

Fordelar med å gje dispensasjon er at tiltaket vil tilføre ei positiv heving av området arkitektoniske uttrykk mot sjøvegen. Som det går fram av arkitektonisk utgreiing i tidlegare innsendt søknad, vil hytta bli eit positivt og tilpassa tilskot til den øvrige bygningsmassen i området.

Sjølv om eigedomen ligg eksponert på eit nes som er godt synleg frå den indre farleia, vil det nye tiltaket likevel gje ein finare heilskapleg uttrykk av eigedomen som vil vera positivt med tanke på fjernverknad.

Vidare vil nytt tiltak ligge lågare i terrenget enn dagens bygningsmasse, samt at opphaldsromma er trekt vekk frå sjøen. Det vert vist til tidlegare innsendt situasjonsplan som syner at nytt tiltak er trekt lenger vekk frå sjøen samanlikna med eksisterande hytte. Dette vil bidra til demping av dei fjernverknadene som uansett føreligg, men tiltaket vil igjen ligge godt i terrenget med ei utforming som vil ha tydeleg tilknytning til omgjevnadane.

Avslutningsvis vil med påpeike fordelene med at tiltakshavar får gjennomført tiltaket i tråd med si eigarinteresse, ved at dei får bygd ei ny hytte med høgare standard og kvalitetar enn eksisterande hytte. Fritidsbustaden sin nye standard vil igjen auke eigedomens nytte som stad for rekreasjon, kvile og underhalding.

2.5. Oppsummering og konklusjon

På bakgrunn av ovannemnte argumentasjon meiner me det er klart at omsyna bak bestemmelsane det vert søkt dispensert ifrå ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Vidare meiner me at fordelane med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

2.6 Presiseringar

I avslagsvedtaket har kommunen lagt til grunn at tiltaket skal byggast delvis på terreng og delvis på pelar for å ta opp terrengnivå. Dette stemmer ikkje. Heile bygningsmassen for det nye tiltaket skal ligge på fast grunn, det er kun terrasse som står på pelar på enkelte plassar.

Vidare meiner kommunen at nytt tiltak vil føre til auka eksponering mot sjøen. Me er ikkje einig i dette. Tiltaket vert trekt tilbake frå sjøen samanlikna med eksisterande hytte, og vidare vil nytt tiltak ligge lågare i terrenget enn det eksisterande hytte gjer i dag.

Det vert også vist til ovannemnte argumentasjon der det går fram at eksisterande vegetasjon ikkje skal endrast, og at tiltaket dermed ikkje vil medføre større terrenginngrep og hogst slik kommunen fryktar. Nytt tiltak vil ha naturlege materialar og ein nedtona fargepalett, som også vil bidra til å dempe fjernverknaden. I alle tilfelle vil den fjernverknaden og eksponeringa som føreligg få eit positivt løft ved at eigedomen får tilført ei ny moderne hytte, som vil stå fint i terrenget og ha god tilpassing til kringliggande bygningsmasse.

2.7 Etterspurt dokumentasjon ved eventuell klagebehandling

Kommunen ber om at det vert gjort greie for kva avlaupsløysing som er planlagt for tiltaket.

Eigedomen er tilknytt offentleg vassverk. Når det gjeld avlaup skal eigedomen koplast til privat anlegg. Ansvarleg røyrleggjar har i etterkant av innsendt byggjesøknad, sendt inn

søknad om utsleppsløyve til VA-etaten i kommunen. Det er gitt samtykke til gravearbeid og tilkopling til privat anlegg frå aktuelle heimelshavarar.

Vidare ber kommunen om kart som syner plassering av mellombels anleggsveg fram til eigedomen.

Det vert vist til vedlagt situasjonsplan og vegprofil, som også er sendt fylkeskommunen for godkjenning.

Endeleg ber kommunen om dokumentasjon på om parkeringsarealet er godkjent etablert eller ikkje.

Her viser me til tidlegare utgreiing i pkt. 2.3.1, der det går fram at parkeringsarealet som er vist på innsendt situasjonsplan er ikkje ein parkeringsplass i realiteten, men meir ei utviding av eksisterande køyreveg som fungerer som snuplass i enden av vegen. Tiltakshavar har munnleg løyve frå grunneigar til å parkere på dette området.

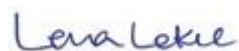
Då arealet ikkje er eit reelt parkeringsareal, men meir ei utviding av vegen i enden som fungerer som snuplass, vil me ikkje ta stilling til søknad om godkjenning av dette då ein legg til grunn av vegen i seg sjølv er omsøkt og godkjent.

2.8 Avslutning

På bakgrunn av ovannemnte argumentasjon, samt tidlegare innsendt søknad, held ein fast ved det standpunkt at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, og at dispensasjon difor bør gjevast.

Ta kontakt med underteikna om de har spørsmål til innhaldet.

Med venleg helsing/Best Regards



Lena Lekve
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 95963006

Fax: +47 56191130

Epost: lena@arkoconsult.no

