

Alver Kommune

**Arkoconsult AS**

Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:  
20/461-20/35660

Vår ref:  
Merethe Svarstad

Dato:  
28.09.2020

## TILSVAR TIL KLAGE PÅ VEDTAK PÅ GBNR 342/65 I ALVER KOMMUNE

### 1. Saksforhold

Reknes Byggjevarer L.L søkte om dispensasjon i forbindelse med fradeling av 3 tomter, samt anlegging av vei og VA-anlegg på gbnr. 342/65 i Alver (tidligere Meland) kommune 19.11.19.

Kommunen ga i vedtak av 23.04.2020 avslag på søknad om dispensasjon. Kommunen finner også at tiltaket ikke oppfyller vilkårene for unntak fra plankrav etter KPA pkt. 2.1.1 a.

Avslaget ble påklaget og behandlet i Utval for areal, plan og miljø i møte den 10.06.2020. Klagen ble tatt til følge og vedtaket ble da omgjort og dispensasjon gitt.

Den 25.06.2020 klagde Fylkesmannen i Vestland på vedtaket.

På vegne av Reknes Byggjevarer L.L sender vi inn tilsvaret på Fylkesmannen sin klage. Under er vårt tilsvare til Fylkesmannen sine anførsler. Anførselene til Fylkesmannen er i kursiv. Vi ønsker også å presisere at vi mener at Utval for areal, plan og miljø bør gjøre om dispensasjon fra plankrav til at tiltaket faller innunder unntak fra plankrav jf. KPA bestemmelse 2.1.1 a. Vi vil her vise til anførselene i klagen vår som ble sendt inn til vurdering samt opprinnelig innsendt søknad.

### 2. Begrunnelse for fylkesmannen sin klage

*«Fylkesmannen si vurdering er at plankravet vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon i denne saka. Administrasjonen har vurdert, og Fylkesmannen er samd i denne vurderinga, at området ikkje er å anse som «i vesentleg grad utbygd». Det er fleire store eigedomar som kan delast opp i mindre hyttetomtar. Det er svært uheldig å dispensere for plankrav i slike områder. Det blir då vanskeleg å avslå liknande søknadar, som igjen kan føre til en bit for bit utbygging av området. På denne måten kan ein få ei utbygging i området som i liten grad tek omsyn til allmenne interesser i området og i liten grad søker gode fellesløyser. Det kan bli vanskelegare å få utarbeida ein plan for området i det heile.»*

### Vårt tilsvaer:

Vi vil besvare anførsler om at vilkaar for dispensasjon ikke er oppfylt og vilkaar for unntak fra plankrav lenger nede. Presedensvirkningen av å gi dispensasjon i denne saken vil være begrenset. I forhold til dispensasjon for avstand til sjø så er tomtene som grenser til sjøen allerede i stor grad utbygd og dispensasjon for avstand gjelder kun for infrastruktur og vil dermed ikke åpne opp for presedens for å plassere fritidsboliger nærmere sjøen. Hver sak må vurderes konkret og det vil måtte vurderes hvor stor utbygging området har kapasitet til før det eventuelt må gjøres større oppgraderinger i blant annet infrastruktur. I denne saken kan bestående infrastruktur benyttes, og det er bekreftet at det er kapasitet. Videre vil det være naturlig å vektlegge om tiltaket er så nært opp til å kvalifisere til unntak at man kan gi dispensasjon fra plankrav. Dersom man slik som i vårt tilfelle innvilger dispensasjon fordi kravene er oppfylt, og tiltaket ligger så nært opp til å kvalifisere til unntak fra plankravet i KPA, vil man i liten grad skape presedensvirkning.

*«For ordens skuld viser vi til at det i saka er vist til heimel i Meland kommuneplan pkt. 2.1.1a. Dette unntaket gjeld for fortetting i vesentleg utbygde område. Det kjem klårt fram av kart, situasjonsplan m.m. i saka at det på inga måte er tale om fortetting her. Vi må då tale om område som i det meste er utbygd samt at infrastrukturen i området er gitt, sjå nedanfor om det og kva for infrastruktur ein her skal gi løyve til. Det er ikkje gitt her. Ein må i so fall også vise heilskapen i den resterande utbygginga. Det er nettopp det som ein plan skal ta vare på. Heimelen for pkt. 2.1.1a er også pbl. § 11-10 nr. 1, som i tillegg ikkje gir heimel til ei slik utbygging utan plan. Her er det plankrav både etter kommuneplanen og pbl. Det er eit plankrav vi vanskeleg kan sjå at ein skal unngå via ein dispensasjon. Det set då kommuneplanen sine føresegner til side.»*

### Vårt tilsvaer:

Hva som ligger i begrepet «i vesentleg grad utbygd» må tolkes konkret. Vilkaaret er i høy grad relativt. Spørsmålet er således hvordan bosettingsmønsteret er sammenlignet andre områder i kommunen og evt. omkringliggende kommuner. Hva som anses vesentlig utbygget i sentrale bykommuner vil måtte vurderes annerledes i distriktskommunene der bosettingen i utgangspunktet er noe mer spredt. På dette punkt er vi grunnleggende uenige med klageinstansen. Ut fra kartdata for dette området, mener vi bestemt at det omsøkte tiltaket ligger i et område på Meland som må anses vesentlig utbygget, sammenlignet med områdene rundt. Tiltaket ligger i et etablert område med mange hytter. Det vil være naturlig at et hyttefelt ute i distriktene ikke er like tett bebygd som et byggefelt i mer sentrale områder med nærhet til større tettsteder. Relativt sett vil det derfor etter vår oppfatning gå innunder begrepet «i vesentleg grad utbygd» sammenlignet med bosettingsmønsteret ellers i Alver kommune.

Se kartutklipp under og bilde av området for å se graden av dagens utbygging.



Som bildet og kartet viser er området «vesentlig utbygd» og infrastruktur som vei er på plass.

*«I vår uttale til søknad signaliserte vi at det er uheldig å fråvike byggegrensa mot sjø, og å bygge ned myr. Tiltakshavar har etter det flytta hyttetomtane lengre vekk ifrå sjø for å imøtekomme vår merknad i saka. Tilkomstvegen og VA-anlegget er framleis i strid med byggegrensa og dei frådeltte tomtane vil framleis ligge i område med myr.*

### **Vårt tilsvaer:**

Det er forsøkt å imøtekomme fylkesmannen ved å endre plassering av fritidsboligene. Vi følger ikke Fylkesmannen sin klage på at det etter endret plassering skal være uheldig å fravike byggegrensa i plan. Klagen framstår som veldig generell på dette punktet og lite konkret opp mot saken. Det er ikke nevnt en eneste viktig ulempe ved å bygge strid med byggegrensa. Etersom området allerede er utbygd med både naust og hytter samt tilkomstvei for hele feltet som ligger mye nærmere sjø enn det omsøkte tiltaket, vil det være vanskelig å se at veien og VA-anlegget skal få noen innvirkning på sjø og strandsonehensyn i det hele tatt.

I forhold til myr sitter fylkesmannen kun med opplysninger i kart og har ikke vært på befaring på stedet og tatt vurderinger av myren. Vi har innhentet rapport for det som er oppgitt som myr i kartet og rapporten legges ved her. Det som er blitt karakterisert som myr har blitt grundig undersøkt og rapporten viser at det er kun organisk materialer på de øverste 10-20 cm med røtter etc og at det er på de resterende massene er jordlag til man når hardt underlag. Konklusjonen til geolog er at området ikke kan karakteriseres som myr, men som fjell med varierende jordlag. Se ellers vårt tilsvaer på avstand til sjø for vei og VA-anlegg under.

«Myr er lager for CO<sub>2</sub>, som ein ikkje utan vidare skal omdisponera. Tiltakshavar meiner at området som er merka av som myr i kartet ikkje er myr. I klagen skriv Arkoconsult mellom anna:

«Hvorvidt noe er myr eller ikke mener vi uansett har liten betydning for spørsmålet rundt dispensasjon fra plankravet. Kommunen har full anledning til å be om en geoteknisk utredning i forbindelse med byggesaken. Dette må ikke nødvendigvis klargjøres gjennom en tung reguleringsprosess.»

Fylkesmannen er djupt usamd i denne fråsegna. Det er nettopp i planprosessen ein skal få fram slik kunnskap. Slike vurderingar skal ikkje skyvast på til byggesak. Det er i planprosessen ein har medverknad frå alle relevante partar og der ein kan justere plasseringa av tomtane om det er naudsynt. Om ein først har gitt dispensasjon er det mykje vanskelegare å endre plassering eller å avslå i byggesak. Vi meiner at omdisponering av myr er eit tema som bør vurderast i ein reguleringsplan. I ein planprosess kan det vurderast kor mykje klimaagassar ein slipp ut og kan utifrå den kunnskapen vurdere om det er naudsynt å plassere tomtar og veg andre steder.»

### **Vårt tilsvaer:**

Det er ikke alltid at kartgrunnlaget som viser myr er oppdatert. Det er ikke unaturlig at myr som ligger lengre opp i terrenget tørker mer og mer ut og gror igjen. Det er foretatt undersøkelser av geolog og vedlagt ligger rapport angående myren. Det er dermed gjort grundige undersøkelser for tiltaket. Konklusjonen er at området ikke har myr og at det dermed ikke er grunnlag for å være bekymret for CO<sub>2</sub> utslipp i forbindelse med tiltaket. Ettersom myren er hensyntatt med grundig vurdering og det ikke vil være fare for CO<sub>2</sub> utslipp vil det være mindre hensiktsmessig med reguleringsplan og mer grunnlag for å gi dispensasjon.

Det er i tillegg til frådelling til fritidsformål også gjeve dispensasjon frå pbl § 1-8 for tilkomstveg og etablering av VA-anlegg. Fylkesmannen vil peike på at det ikkje er opplagt at ein i eit område for fritidsbustadar skal ha køyreveg til kvar hytte. I mange områder for fritidsbustadar vert det og bør det leggest opp til felles parkeringsplassar for å skåne natur og landskap og leggje opp for gode høve for friluftsliv. Ein reguleringsplan for området kan vurdere dette og eventuelt om det er andre vegløyser som er betre for strandsoneverdiene i området og som ikkje førar til omdisponering av myr.

### **Vårt tilsvaer:**

Klageinstansen anfører at det ikke er opplagt at en fritidsbolig skal ha kjørevei til tomten. Dette vil ofte bero på en konkret vurdering. Det følger imidlertid av pbl. § 27-4 at byggetomta skal «enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende». Vi tolker dette slik at kjørevei til tomten er i tråd med lovens forutsetning. Det motsatte er i alle fall ikke opplagt. Det er ikke gitt unntak fra denne bestemmelsen for fritidsbolig, jfr. pbl. § 30-6. Hovedregelen er da at også fritidsboliger skal ha adekvat adkomst. En normal tolkning vil da være kjørevei. Det er uansett et positivt tiltak å sikre veitilkomst til hver hytte for blant annet å sikre utrykningskjøretøy sin mulighet for å nå hytteeiendommene i nødsituasjoner.



Det vil også tilføre tiltaket gode bokvaliteter med enklere varetransport og persontransport ved sviktende helse. Området er dessuten allerede preget av at det er tilkomst helt fram til hyttene og det vil da være lite inngripende å tillate felles intern tilkomst for tre hyttetomter.

*Fylkesmannen støtter i hovudsak administrasjonens vurdering av dispensasjonen. Vi vil likevel seie at vi vurderer at plankravet i denne saka vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon. Som nemnd opnar ikkje kommuneplanen for oppføring av 3 fritidsbustader utan plankrav i tilfelle som her. Grunnen til dette er at området ikkje i vesentleg grad er utbygget, det er ikkje tale om fortetting, deler av tiltaket ligg i strandsona og tiltaket vil truleg omdisponere myr.*

*Vi sluttar oss til administrasjonens vurdering om at fordelane ikkje større enn ulempene i saka.*

*Fylkesmannen si vurdering er etter dette at pbl § 19-2 ikkje er oppfylt. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Alver kommune sitt vedtak av 10.06.2020, sak 086/20.*

### **Vårt tilsvaer:**

Vi er uenig i at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Det er gjort grundige vurderinger av kommunen hvor grensen skal gå for hvor mange fritidsboliger man kan godta før det er nødvendig med reguleringsplan. At det kan godtas tre fritidsboliger er nettopp for å åpne opp for at man kan få bygge ut områder som er tilrettelagt for en positiv fortetting uten å måtte gå gjennom en planprosess. Utbygging i småskala slik som tre fritidseiendommer vil i liten grad ha innvirkning på området som helhet, og det vil ikke kreve utbygging av ny infrastruktur ettersom både vei, vann og avløpsløsninger kan løses med eksisterende anlegg eller på egen eiendom for det omsøkte tiltaket. Hovedpoenget er at det vil være et lite tiltak å opprette tre hytteeiendommer med et felles VA-anlegg og tilkomstvei. Det vil i liten grad få konsekvenser for området og ingen virkninger hverken i forhold til allmenhetens tilgang til sjø eller fjernvirkninger mot sjø. Det er dessuten gjort vurderinger av det som beskrives som myr i kartet. Hensynene bak plankravet er dermed ikke tilsidesatt.

Når det er sagt, mener vi at tiltaket kommer inn under unntaksbestemmelsene, slik at det ikke er nødvendig med dispensasjon. I denne saken er det allerede etablert veitilkomst som man kan koble seg til med intern vei på eiendommen. Videre er det allerede et område som det er hovedsakelig hytter med forskjellig byggestil som er bygd ut over en lengre periode. Det vil være lite nytte med en reguleringsplan når området allerede er så utbygget. Det vil være noen tomter igjen, men det er ikke sikkert at disse vil være egnet til utbygging på grunn av sin egenhet. Det ser blant annet ut som det vil være mer myr på disse eiendommene.

I forhold til ulemper kan vi ikke se at det er noen ulemper ved å gi dispensasjon i denne saken hverken fra Pbl § 1-8 eller for plankrav.

Det bør også vektlegges at det er mye bebyggelse i området som ligger mye nærmere sjøen. En bygning vil i mye større grad ha fjernvirkninger mot sjø og vil virke mer privatiserende enn vei og VA-anlegg.

Dessuten må det framheves at vi ikke kan se at en vei og et VA-anlegg på noen måte skal tilsidesette de hensyn som Pbl § 1-8 skal ivareta. Det vil ikke sette hinder for allmennhetens mulighet til å bruke sjø og strandsone om man får dispensasjon fra avstand til sjø for å etablere intern tilkomstvei og VA-anlegg.

Når det gjelder fordeler og ulemper for plankravet så må det vektlegges at bestående infrastruktur benyttes, og det er bekreftet at det er kapasitet. Området er grundig vurdert og funnet at det ikke kan klassifiseres som myr, slik at det vil ikke være fare for CO2 utslipp i forbindelse med tiltaket. Videre er det et lite tiltak med kun fradeling av tre hyttetomter med vei og VA-anlegg, slik at det vil få liten innvirkning på området. En stor fordel er at man tar i bruk områder der det er kapasitet og tilrettelagt for en positiv fortetting i stede for å ta i bruk områder som er uberørte. Det vil dermed være «større fordeler» med tiltaket enn ulemper.

Det vil også gå på bekostning av det lokale selvstyret dersom fylkesmannen skal tilsidesette avgjørelser fra utvalget der det er gjort konkrete vurderinger av tiltaket. Når vilkårene for dispensasjon foreligger, slik som i vår sak «kan» jf Pbl § 19-2 kommunen i medhold av sitt frie skjønn velge å gi dispensasjon. Vi viser også til Rundskriv H-9/17 Endringer i forvaltningslova, tvistelova m.m, der det står at det ble gjort lovendringer for å styrke det lokale selvstyret. Blant annet ble det i fvl § 34 andre ledd tredje punktum fastslått at det skal legges «stor vekt» på det lokale selvstyret ved utøvelse av det frie skjønn. Ettersom vi mener at det både er «klart større fordeler enn ulemper» ved tiltaket og at hensynene ikke blir «vesentlig tilsidesatt» vil det være opp til politikerne å bestemme om det skal gis dispensasjon.

Vi vil også vise til opprinnelige dispensasjonssøknader og klageskriv som vi sendte inn til behandling av saken i Plan og miljøutvalget.

### **3. Avslutning/konklusjon**

Basert på argumentasjonen ovenfor i tilsvaret, den innsendte byggesaken med dispensasjonssøknad og vårt klageskriv mener vi prinsipalt at vedtaket bør endres til at tiltaket faller innunder unntak for plankrav etter KPA bestemmelse 2.1.1 a. og at det gis dispensasjon etter Pbl § 1-8, subsidiært at vedtaket opprettholdes.

Rapporten som er vedlagt viser at det som er oppgitt som myr i kartet ikke er myr. Området er dermed kartlagt og vurdert. Konklusjonen til geologen er at område ikke kan karakteriseres som myr, men som fjell med varierende jordlag. Det er dermed ingen fare for CO2 utslipp. Vi kan derfor ikke se at anførselen om at området er myr kan tillegges vekt.

Det må også vektlegges at saken har fått en grundig vurdering i kommunen og at politikerne som kjenner området best har gitt dispensasjon til tiltaket. Når politikerne har vedtatt

dispensasjon basert på at de finner at vilkårene for dispensasjon er oppfylt bør hensynet til det lokale selvstyret og kommunen sitt «frie skjønn» vektlegges tungt.

Helt avslutningsvis vil vi på det sterkeste anmode at dersom vedtaket påklages av Fylkesmannen og klagen skal behandles av settefylkesmann, bør det avholdes befarings på stedet før klagen behandles. Dette av hensyn til det forvaltningsrettslige prinsipp om at en sak skal være så godt opplyst som mulig.

Med vennlig hilsen/Best Regards

*Merethe Svarstad*

**Merethe Svarstad**  
**Jurist, Byggesak**

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: [merethe@arkoconsult.no](mailto:merethe@arkoconsult.no)

 **arkoconsult**  
Arkoconsult AS