

Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

E-post: post@alver.kommune.no

lo, den 13.11.2020

DERES REF.20/13677 – 20/66434– KLAGE PÅ AVSLAG

Det vises til vedtak av 23.10.20, hvor søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet for bruksendring av andre etasje i eksisterende sjøbu til bolig, er avslått.

Vedtaket påklages herved. Klagefristen er 13.11.20, og denne klage er således innsendt rettidig, jf. fvl. § 29.

Klagegrunnene fremgår nedenfor av pkt. 2 og 3.

Det bes om at klagen behandles politisk, og klager anmoder i den forbindelse om at det gjennomføres befaring med aktuelt politisk utvalg. Det bes om at klager underrettes om slik befaring, da klager vil møte og fremlegge vårt syn på saken.

1 RETTSLIG UTGANGSPUNKT

Vilkårene for å gi dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2. Etter denne bestemmelsen kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*».

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. § 19-2 krever at «*fordelene ved å gi dispensasjon [er] klart større enn ulempene*».

2 DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET I STRANDSONEN

2.1 Hensynet bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Byggeforbudet i strandsonen er begrunnet med hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hensikten er å bevare sammenhengende kystområder med tilgang for befolkningen slik at de kan utøve friluftsliv og oppleve naturverdier som er ved sjøen. Utgangspunktet er at det skal føres en restriktiv politikk i strandsonen slik at denne kan holdes mest mulig fri for bebyggelse.

Hensynene som nevnes over vil imidlertid ikke gjøre seg gjeldende med i foreliggende sak, da eiendommen vår allerede er bygget ut med to bolighus, naust og kaier. Området fremstår som privatisert i dag.

Byggeforbudet er særlig ment for områder som består av en urørt strandsone. Slike områder vil være attraktive bruksområder for allmennheten og hensynet til å utøve friluftsliv. Naustet som søkes ombygget er allerede oppført og utgjør i seg selv et privatiserende element i strandsonen. En bruksendring vil derfor ikke bety at området privatiseres ytterligere.

Klagerne har i prosjekteringen av tiltaket lagt svært stor vekt på et ønske om å bevare det maritime uttrykket som dagens naust har. Sett fra sjøsiden er de eneste endringene i fasadene at to dører erstattes med vinduer. Dette gjøres utelukkende for å sikre gode bokvaliteter, og tiltakene bidrar ikke til en økt privatisering.

Den omsøkte bruksendringen vil fremdeles respektere det opprinnelige naustet. Tiltakene bevarer det historiske og maritime formspråket. Endringene gir mulighet til en forbedret bruk av bebyggelsen, på byggets premisser.

Det skal bemerkes at dispensasjonssøknaden har vært sendt på uttale til kultursjefen i Alver kommune, som i e-post av 14.09.20 konkluderer med følgende:

«Me har ingen merknader til at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av tilbygg på våningshuset, og bruksendring av 2. etasje av sjøbu til bueining. Når det gjeld fasadeendringa på sjøbua bør den franske balkongen og glasdørene i 2. etg. plasserast innanfor dobbeldøra slik at det, når det ikkje er i bruk, blir sjåande ut om lag som i dag. Dette vil gjera at kulturminneverdien i mindre grad vert forringa av tiltaket».

Klager har sterke interesser i å ivareta bygningens opprinnelige fasadeuttrykk, og vil derfor naturligvis rette seg etter kulturmyndighetene sin uttale. Sett i et slikt lys vil en dispensasjon rent faktisk bidra til at eksisterende sjøbua, som et eksisterende kulturminne, bevarer.

Alternativet til en ombygging er at bygningen forfaller ytterligere – noe som er både uheldig og skjæmmende for omgivelsene. Klager kan ikke se at en dispensasjon vil gi negative landskapsvirkninger, slik kommunen synes å anføre. Eksisterende fasade skal ikke endres i vesentlig grad, og sett i lys av at bygget allerede er oppført vil det være en umulighet at bruksendringen gir landskapsmessige konsekvenser.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendte ut forslag til endringer i plan- og bygningsloven mv. på alminnelig høring 01.09. 20. Der skriver de blant annet at Alver kommune ligger i sone 2 i de statlige planretningslinjene.

I de nye planretningslinjene for strandsonen som antagelig kommer det mest sannsynlig foreslåtte endringer. I følge høringsbrevet skal «*hensikten med endringene ... i sum være å gi noe mer frihet i sone 3 og utkantområder i sone 2*». En dispensasjon for et mindre privatiserende tiltak som omsøkte bruksendring faktisk er, vil således være i tråd med lovgiver sin intensjon hva gjelder strandsoneforvaltning. Etter klagers syn må dette tillegges betydelig vekt i vurderingen.

Klager anfører at formålet med byggeforbudet i strandsonen blir ikke «*vesentlig*» tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt, jf. § 19-2.

2.1 Fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene»

Klager sitt naust var tidligere brukt som ledd i næring (sildesalting og senere selskapslokale), og har derfor et relativt stort areal. Vann og avløp er lagt bort til naustet. For oss vil det ikke være aktuelt å starte opp med noen form for næring igjen, og klager ønsker nå å få en mer hensiktsmessig utnyttelse av naustet. For oss er naustets aktuelle bruksområde ordinære naustformål, med oppbevaring av båt og redskaper.

Hovedhensikten med ombyggingen til boligformål er å legge til rette for at 4. og 5. generasjon kan opprettholde familiens eiendom. En dispensasjon vil derfor være av svært stor betydning for familien. I tillegg vil kommunen dra nytte av tiltakene, da en sikrer skattebetalere til kommunen, samtidig som en unngår uønsket fraflytting.

Klager skal videre understreke at ombygging som omsøkt skal være så skånsom som mulig for omgivelsene. Naustets fasade forblir uendret. Det er tale om et eldre naust, og klagerne ønsker i best mulig grad å bevare det på best mulig måte.

Klager synes det er viktig å ta vare på gamle kulturminner, men samtidig ser klager behovet for en mer hensiktsmessig utnyttelse. Det er herunder et viktig moment at naustet har behov for jevnlig vedlikehold, og en tillatelse til bruksendring vil sikre at bygget er godt vedlikeholdt.

I tillegg vil en ombygging til boligformål forutsette en betydelig oppgradering også av øvrige deler av naustet, og således vil oppgraderingen bidra til at eksisterende bygningsmasse moderniseres slik at naustets levetid forlenges.

Som nevnt over vil en dispensasjon av naust ikke medføre noen form for ytterligere privatisering av strandsonen, noe som tilsier at det gis dispensasjon i denne saken.

Kommunen og Fylkesmannen anfører at en dispensasjon vil gi negative presedensvirkninger. For klager fremstår dette som direkte uforståelig.

Etter klager sitt syn vil presedenshensyn ikke gjøre seg gjeldende i saken. Sjøbuen er allerede oppført, den er en helt særegen og unik konstruksjon i kommunen, og en har fra denne side svært vanskelig for å se at det finne sammenlignbare eiendommer i kommunen. Det skal her understrekes at presedenshensyn først og fremst vil være fremtredende dersom det er tale om like saker – både i rettslig og faktisk forstand.

Dersom kommunens argumentasjon skal være troverdig, må man derimot se hen til at det på en ubebygget og urørt nabotomt (gbnr. 49/151) er gitt tillatelse til oppføring av et massivt bolighus med tilhørende garasje. på naboeiendommen, gnr. 49 bnr. 151. Dersom man skal legge til grunn kommunen sin forståelse av presedenshensyn, må tillatelsen på gbnr. 49/151 klart gi presedensvirkninger for klager slik at også de innvilges dispensasjon. Noe annet vil stride mot likebehandlingsprinsippet innenfor forvaltningsretten.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Etter vårt syn vil ikke en dispensasjon gi noen ulemper, og fordelene må derfor sies å være «klart større enn ulempene», jf. § 19-2. De rettslige vilkårene for dispensasjon er således oppfylt.

3 DISPENSASJON AREALFORMÅLET LNF-OMRÅDE

3.1 Hensynene bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-områder) omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og for bruk av området til friluftsliv.

På generelt grunnlag vurderes sikring av disse arealene som viktig av hensyn til blant annet allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser, kulturminner, landbruksinteresser og estetiske hensyn.

Som man ser samsvarer hensynene bak arealformålet LNF-område i stor grad med de hensyn som skal ivaretas gjennom § 1-8. Således vil de argumentene som tidligere er nevnt under § 1-8 i stor grad gjøre seg gjeldende ved vurderingen om dispensasjon fra LNF-formålet.

Vår eiendom og området rundt er allerede privatisert, slik at de særlige hensyn som et LNF-område er ment å ivareta vil gjøre seg gjeldende med betydelig mindre styrke i denne saken sammenlignet med urørte naturområder.

Etter vår vurdering vil en dispensasjon ikke medføre at hensynet bak LNF-formålet blir «vesentlig tilsidesatt», jf. § 19-2. For ytterligere begrunnelse vises det til pkt. 3.1.

3.2 Fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene»

Fordelene ved en dispensasjon er i første rekke at en sikrer at eldre kulturminner holdes i hevd samtidig som det åpnes for ny bruk. Det er lagt betydelig vekt på å beholde det maritime uttrykket som eksiterende naust gir til eiendommen.

Det er også en betydelig fordel ved dispensasjonen at det legges til rette for at en barnefamilie kan flytte tilbake «til røttene» sine. For øvrig vises det til begrunnelsen gjengitt i pkt. 3.1, som i det alt vesentligste også vil gjelde for en dispensasjon fra arealformålet.

Klager kan ikke se at en dispensasjon vil gi noen form for ulemper, og fordelene ved en dispensasjon er derfor «klart større enn ulempene», jf. § 19-2. De rettslige vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

4 OPPSUMMERT

De rettslige vilkårene for å gi dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel LNF-område og byggegrense mot sjø er oppfylt, jf. § 19-2.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet, og en har ikke mottatt merknader fra naboene. I tillegg til dokumentasjon for gjennomført nabovarsel vedlegges kart og tegninger av tiltakene sammen med original dispensasjonssøknaden som er påklagd.

Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart eller det er behov for ytterligere dokumentasjon.

Med vennlig hilsen

Eva Halstensen og Jan Mittet