

Alver Kommune
Miljø og Tilsyn
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Bygg Prosjekt AS
Fantoftvegen 14P, Inngang B
5072 BERGEN

E-post post@byggprosjekt.no
Mobil 922 43 855/928 41 962
Bank 9524 05 08703
Org nr NO 986 574 174 MVA

Ansvarlig prosjekterende
Ansvarlig søker
Ansvarlig utførende
Arkitektjenester
Byggherreombud
Byggeteknisk rådgiving
Deling av grunneiendom
Legalisering av eiendom
Sakkyndig ved tvister
Seksjonering av eiendom

Bergen den:

14.12.20

Saknr. 20/3505 Uttalelse til innkomne klager på vedtak om dispensasjon.
Adresse: Fløholmen 28, 5937 BØVÅGEN, gnr. 428 bnr. 101 og 155.
Tiltakshaver: Kari Elin Zitzelau Prestø

Viser til oversendelsesbrev datert 23.11.20 med kopi av klager vedlagt. Det er satt frist til 14.12.20 for tiltakshaver / ansvarlig søker å gi uttalelse til innkomne klager. Frank Præstø har som tiltakshavers representant bedt ByggProsjekt AS om å gi uttalelse til klagen. Klagen blir kommentert enkeltvis.

Klage nr. 1, Inger Urdal og Jan Lund-Tønnesen.

Urdal / Lund-Tønnesen henviser til at LNF-området som det vises til i søknad, hadde en funksjon etter formålet før Præstø begynte å bygge. Når det gjelder bruken og verdien av bnr. 155, anser vi dette er avgjort av Fylkesmannen i Hordaland ved behandling av klager i forbindelse med byggesak når bolighuset på gnr. 428 bnr. 101 / 155 ble oppført. Innhold i klagen som nåværende bruk av området, evt. avstenging og kamarovervåking er av privatrettslig, evt. strafferettslig (kameraovervåking) karakter og har ikke betydning for dispensasjonsspørsmålet.

Klager er ikke enig at man skal kunne legge til grunn areal på både bnr. 101 og bnr. 155 ved beregning av grad av utnyttning. Her deler vi kommunens oppfatning at så lenge begge parsellene er bebygde, må også begge parsellene medtas ved beregning av grad av utnyttning.

Urdal / Lund-Tønnesen opplyser at området mellom gnr. 428 bnr. 101 og gnr. 428 bnr. 117/118 var nydelig med svaberg og strandblomster. Vi må anta at dette er før utbygging av bnr. 101. Klager mener det er for vagt å si at det skal avtrappet og vil ha arealet tilbakeført slik det var før muren og utfyllingen kom opp. Ansvarlig søker kjenner ikke i detalj hvordan området var før utbygging på bnr. 101 og rekke med naust foran ble oppført. Vi har fått opplyst at i forbindelse med utsprengning av nøstetomter ble det også sprengt inn på bnr. 101, og at det er denne utsprengningen som delvis har medført behov for utfylling og tilhørende murer.

Klage nr. 2, Ove Kvalheim, Gnr. 428 bnr. 59.

Slik vi leser klagen, omhandler denne i hovedsak forhold som tilhører byggesak i forbindelse med oppføring av bolighus på gnr. 428 bnr. 101/155. Utforming, utstrekning og plassering av bolighus er ikke en del av søknad i saknr. 20/3505. Vi kan ikke se at Kvalheim har inngitt spesifikk klage på vedtaket, eller deler av vedtaket i saknr. 20/3505.

Klage nr. 3, Gunn og Tor Helge Oppdahl v/Advokatfirmaet Kyrre

Klager hevder at i sine klagegrunner at det foreligger manglende dispensasjonssøknad for byggegrense mot sjø. Advokatfirmaet Kyrre begrunner dette med at de anser *Reguleringsplan for Bressvika, planid. 12602001000100* som ikke har angitt byggegrense mot sjø, gjelder foran kommuneplan, jf. punkt 4.10 (vi antar man her referer til punkt 4.11) i bestemmelsene, og angivelse av hensynssone 910 i plankartet for KPA. Dette mener vi ikke er tilfellet. Selv om Bressvikaplanen skulle være uteglemt i vedlegg 1 ved en inkurie slik klager anfører, anser vi at byggegrense angitt i plankartet til KPA er gjeldende jf. punkt 4.12.2 i bestemmelser til KPA. All den tid Alver kommune ikke har avvist eller avslått vår søknad om dispensasjon og tiltak, eller bedt om supplerende dispensasjonssøknad, må kommunen ha tolket bestemmelsene på samme måte som oss.

Advokatfirmaet Kyrre anser at vilkårene for dispensasjoner ikke er oppfylt. Etter det vi kjenner til, har ikke statlige eller overordnede myndigheter uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden(e). Slik sett anser vi at kommunen har ett noe friere handlingsrom ved vurdering av dispensasjonssøknaden. Når det gjelder tiltak i LNF-formålet anser vi at Fylkesmannen ved sin stadfestelse av vedtak i opprinnelig byggesøknad har lagt premisser for tiltak i LNF- området. Klager bemerker at kommunestyret ved vedtakelsen av gjeldende KPA bestemte i hensynssone 910 at reguleringsplanen skulle stå uendret, og gå foran KPA. Dersom kommunestyret var av den oppfatning at LNF-området ikke lengre hadde aktuell verdi til LNF-formål er ville det være naturlig at dette ble gjenspeilet i KPA. Vedtakelsen av H910 taler imidlertid klart det motsatte.

Vi mener det er like naturlig å hevde det motsatte. På samme måte som at Bressvikaplanen kan være uteglemt ved inkurie i opplisting over planer som fortsatt skal gjelde, kan utelatelsen være bevisst og det er en inkurie at plankartet ikke er rettet på dette punkt.

Det kan synes som om klager ikke har fått med seg at en stor del av terrasse og tilhørende fylling mot nord er oppført iht. godkjenning ved oppføring av bolighus. Det kan også synes som om klager ikke har fått med seg at nåværende dispensasjonsvedtak forutsetter ytterligere reduksjon og avtrapping av murer i forhold til det som er vist på tegningsmaterieell som fulgte søknad. Mur mot nord beliggende på bnr. 155 kommer inn under tiltak som på bebygd boligeiendom kan utføres uten søknad og tillatelse (< 1 m høy , > 2 m fra grense). Dvs. at denne muren er ikke avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene. Terrasse her er på mark, og er heller ikke søknadspliktig. Etter vårt skjønn har kommunen vurdert påvirkning for eiendommen gnr. 428 bnr. 21 korrekt. Påkrevd reduksjon av tiltak for å oppfylle vilkår i dispensasjonsvedtaket medfører at eiendommen vil fremstå vesentlig mindre utbygd enn det som er tilfellet i dag. I så henseende er vi av den oppfatning at billedokumentasjon ikke kan vektlegges i særlig grad, da denne viser dagens situasjon, og ikke fremtidig situasjon etter vilkår er oppfylt.

Ett av ankepunktene til klager er at klager anser dispensasjonsvedtaket er mangelfullt begrunnet. Vi ber kommunen se på dette forholdet i forbindelse med klagebehandlingen å vurdere om dispensasjonene er tilstrekkelig drøftet og godt nok begrunnet.

Klage nr. 4, Jan Roger Iversen, Bressvika Byggefelt AS. Gnr. 428 bnr. 4.

Klager påstår at eier av gnr. 428 bnr. 4 ikke har mottatt nabovarsel for søknad om dispensasjon. Dette mener vi ikke er tilfelle. I flg. kvitteringsliste for nabovarsel (vedlegg C-1) som fulgte søknad, er nabovarsel sendt Bressvika Byggefelt AS elektronisk via Altinn 04.06.2019. I så tilfelle er det korrekt at saken er tilbake fra 2019.

Jan Roger Iversen hevder at vedtaket ser ut til å legge til grunn ett plankart hvor det pt. ikke kan fremlegges ett rettskraftig vedtak. Iversen ber videre om at all saksbehandling i området stoppes i påvente av hvilken rettskraftig plan som skal legges til grunn. Her henviser Iversen til dialog med Eirik Berntsen i Alver kommune, som skal sende over et rettskraftig vedtak til den nye reguleringsplanen.

Man kan tolke klagen dithen at klager legger til grunn at kommunen har vedtatt en ny reguleringsplan som skal gjelde for gnr. 428 bnr. 101 m.fl. Tiltakshaver opplyser også at det skal være tatt opp til behandling ny reguleringsplan for Bressvika.

ByggProsjekt AS har i sin søknad lagt til grunn reguleringsplan som er tilgjengelig på nett via kommunens planregister. Her fremkommer det at *Reguleringsplan for Bressvika, planid. 12602001000100* er gjeldende plan. Etter det vi kan se av planregisteret, er det ikke planer under arbeid i området.

Dersom det medfører riktighet at det har vært, eller er plan under arbeid som kan ha betydning for omsøkt tiltak uten at denne er blitt gjort allment kjent, synes vi dette er meget beklagelig. I så tilfelle ber vi om at klagebehandling stilles i bero til ansvarlig søker har vurdert omsøkt dispensasjon og tiltak opp mot planen.

Konklusjon

Vi ber om at vedtaket opprettholdes og at klagene ikke tas til følge.

Ved evt. spørsmål kan undertegnede kontaktes på mobil 928 41 962.

Med vennlig hilsen
Bygg Prosjekt AS



Roy G Njåstad
Arkitekt