

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:
14.12.2020

TILSVAR TIL FYLKESMANNENS KLAGE PÅ VEDTAK OM LØYVE TIL DISPENSASJON OG RAMMELØYVE FOR OPPFØRING AV NY FRITIDSBUSTAD 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. Avslaget vart påklaga av tiltakshavar i brev av 12.08.2020, og Utval for areal, plan og miljø tok klagen til følgje og fatta vedtak i sak 150/20, datert 11.11.2020.

Fylkesmannen i Vestland har klaga over vedtaket fatta av areal, plan og miljøutvalet. Det vert no sendt tilsvaret til Fylkesmannens klage over vedtaket.

Tiltakshavar er Lars Torgeir og Siv Henanger. Arkoconsult AS bistår tiltakshavar i søknads- og klageprosessen. Frist for å koma med tilsvaret er sett til 18.12.2020, og tilsvaret er soleis innsendt innan gitt frist.

Me vil i det følgjande legge fram eit tilsvaret til fylkesmannen sin klage, der me i all hovudsak vil vise til argumentasjon i tidlegare innsendt søknad og klage.

2. Grunngeving for klagen

For det fyrste vil me poengtere at det verkar som om Fylkesmannen ikkje faktisk har sett seg inn i saka, men i stor grad har «kopierte» kommunen si tidlegare grunngeving i avslaget. Dette finn me svært uheldig, då det er avgjerande å ha kjennskap til alle deler av saka for å kunne ta ei grundig vurdering av dei ulike forholda. Etter ei gjennomlesing av Fylkesmannens klage sit tiltakshavar att med ei kjensle av at dei faktiske forholda i saka ikkje vert sett.

Ein viser til tidlegare saksgang der det vart innvilga dispensasjon og rammeløyve etter at det vart halde synfaring på eigedomen. Ved synfaring fekk ein eit betre heilskapleg inntrykk av dei faktiske forholda, og dette medførte at løyve vart gitt.

Det vert presisert at det ikkje er snakk om oppføring av eit nytt bygg på ein ubebygd eigedom. Dette er eit viktig poeng. Eksisterande fritidsbustad er i svært dårleg stand og kan ikkje settast i stand slik den er. Behovet for riving og gjenoppføring av ny fritidsbustad er soleis heilt nødvendig for å kunne nytte eigedomen til fritidsopphald.

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. Vidare held me fast ved vårt standpunkt om at omsynssona «den indre farleia» ikkje vert påverka i vesentleg negativ retning slik at dispensasjon og løyve ikkje kan innvilgast for tiltaket.

Det avgjerande i vurderinga av om det skal gjevast dispensasjon i ei sak er om omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lovens formålsføresegn, vert «vesentlig tilsidesatt», og om fordelane med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2, andre ledd.

Det er på det reine at det må vera «vesentlig» 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. Vilkåra må vurderast nøye i kvar enkelt sak.

Arealformål LNF

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.

I denne saka er det snakk om riving og gjenoppføring av ein fritidsbustad. Igjen vert det presisert at det ikkje er snakk om nybygging på ein ubebygd eigedom, men gjenoppbygging på eksisterande fritidseigedom. 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, og dermed ikkje «vesentlig tilsidesatt».

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.

Byggeforbod i strandsona

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

Eigedomen som fritidsbustaden står på er privat, og vil soleis ikkje vera open for fri ferdsel for ålmenta. Tiltaket vil soleis ikkje medføre endringar i eksisterande forhold.

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». Det er soleis ikkje tiltaket som påverkar omsynet bak byggeforbодet, men terrenget i seg sjølv. Tiltaket vil ikkje påverke omsynet til ålmenta i negativ retning, då det ikkje vert endringar i den faktiske bruken av strandsona. Når strandsona i seg sjølv ikkje kan nyttast av ålmenta, vil ikkje tiltaket påverke omsynet bak byggegrensa negativt. Omsyna bak føresegnene det vert søkt dispensert ifrå, vert soleis ikkje «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, fyrste ledd. Dette talar for at dispensasjon bør gjevast.

Omsynssona Den indre farleia

Det verkar som om Fylkesmannen sin klage legg mest vekt på omsynet til den indre farleia. Det går fram i klagen at særleg omsynet til landskap er viktig. Vidare vert det påstått i fylkesmannen sin klage at Utval for areal, plan og miljø ikkje har gjort ei sjølvstendig vurdering av tiltakets verknad på landskapet og opplevinga av landskap. Dette er me høgst ueinige i. Utvalet har gjort ei vurdering av tiltaket etter ei synfaring på eigedomen, der ein har fått lagt føre seg dei faktiske forholda, og dei faktiske omstenda på eigedomen. Vurderinga er dermed gjort på bakgrunn av faktiske omstende, og vedtaket må seiast å vera fatta etter ei sjølvstendig vurdering av tiltaket. Det faktum at Utvalet har fatta vedtak med anna utfall enn administrasjonen, talar også for at vurderinga er sjølvstendig. Det vert stilt spørsmål til korleis Fylkesmannen kan koma med ein slik usann påstand.

Vidare har Fylkesmannen i stor grad vist til administrasjonen si vurdering av dispensasjon, som han seier seg samd i utan å koma med særlege egne vurderingar. Me meiner dette ikkje er haldbart som argumentasjon i ein klage, då den verkar lite sjølvstendig.

Tiltakshavar er einig i at eigedomen har stor visuell verdi, sentralt i farleia. På bakgrunn av dette er tiltaket utforma nettopp på ein slik måte som skal ta omsyn til dette. Sjølv om ny fritidsbustad vert større enn eksisterande bygning, vil ny bygning ligga vesentleg lågare i terrenget, samt at den vert trekt to meter lenger bak på eigedomen. Kommunen si oppfatning om at deler av bygget skal stå på pelar for å ta opp terrengnivå, er feil. Tiltaket skal i sin heilskap først opp på fast fjell, men deler av terrassen vil stå på pelar. Terrassen vil likevel ikkje vera særleg synleg på avstand, og det er bygningskroppen som må vurderast i forhold til omsynet til fjernverknad og den indre farleia. På bakgrunn av dette meiner me difor at fjernverknaden vert redusert ved nytt tiltak, og er ikkje samde i administrasjonen og Fylkesmannen si vurdering om at eksponeringa mot sjø vil auke.

Fylkesmannen vurderer at ei ny hytte bør trekkast lengre vekk frå sjøen, og truleg redusert i storleik, slik at landskapsverknadane vert redusert betrakteleg. Som argumentasjon til dette vert det vist til at nytt tiltak skal trekkast to meter lengre vekk på tomta enn eksisterande bygning. Vidare vert storleiken redusert når det gjeld høgde, ved at nytt tiltak kun skal først opp i ei høgde. Tiltaket vil soleis ligga lågare i terrenget enn eksisterande fritidsbustad. Eksisterande fritidsbustad har i dag to høgder, og har større påverknad på landskapet enn nytt tiltak vil få. Fjernverknaden vert soleis redusert ved tiltaket, og vil ikkje påverke landskapet i større grad enn eksisterande hytte. Sjå vedlagte skisser som syner eksisterande og ny fritidsbustad.

Nytt tiltak vil også 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.

Det er også eit poeng at det på eigedomen er tett vegetasjon mellom bygningsmassen og strandsona, slik at fjernverknaden til den indre farleia også vert redusert på denne måten. Innsendte illustrasjonar av nytt tiltak er misvisande på dette punktet. Det vert presisert at eksisterande vegetasjon mot sjøen skal bestå, og at det ikkje skal utførast ytterlegare hogst på eigedomen som følgje av tiltaket.

Presedensverknad

Fylkesmannen viser til administrasjonen si vurdering om at presedensverknaden er overhengande ved at tiltaket vil kunne medføre ei uheldig utvikling med ytterlegare nedbygging av strandsona som resultat.

Igjen vert det presisert at det ikkje er snakk om å føre opp eit heilt nytt tiltak på ein del av strandsona som er urørt. Her er det snakk om gjenoppføring av ny fritidsbustad på allereie bygd eigedom, og tiltaket vil soleis ikkje medføre endringar i dei faktiske forholda på eigedomen. Strandsona vert soleis ikkje ytterlegare nedbygd som følgje av tiltaket. Vidare er strandsona ikkje tilgjengeleg for ålmenta på eigedomen, fordi terrenget ikkje tillèt det med sin bratte bergskrent ned mot sjøen.

Vidare vert det vist til at fleire naboeigedomar har fått gjere tiltak på eigedomar som ligg nærare sjøen enn gjeldande eigedom, og at tiltaka soleis påverkar den indre farleia i større grad enn tiltaket her vil gjere. Sjå vedlagt skisse frå tiltakshavar som syner dei ulike tiltaka. Ved gbnr. 137/4, 137/687 og 137/733 er det bygd store, moderne einestader i nyare tid. Ved gbnr. 137/780 er det i 2018 utført påbygging og modernisering av fritidsbustad. Denne eigedomen ligg mykje meir synleg i den indre farleia enn omsøkte eigedom. Ved gbnr. 137/13, 137/15 og 137/4, er det ført opp tre nye naust i 2018. Det vert også vist til Alver Brygge ved gbnr. 138/21 som ligg kort avstand frå eigedomen, som så å seie ligg i sjøkanten. Alver Brygge består av tre store bustadbygg med til saman 36 leilegheiter, som utan tvil i stor grad er eksponert i den indre farleia. Tiltaket i vår sak vil ikkje medføre store realitetsendringar frå eksisterande forhold, samt at tiltaket vert redusert i høgde nettopp for å redusere fjernverknaden. Samanlikna med tiltak gjort på nemnte eigedomar vil ikkje tiltaket her påverke den indre farleia i større grad enn det som er dagens tilstand.

Fylkesmannen viser også til faren for ei uheldig tilsidesetting av kommunedelplanen som eit viktig informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Tiltaket medfører ikkje endringar i faktisk bruk av eigedomen, som er LNF-spreidd eksisterande fritidsbustad, og kommunedelplanen vert soleis ikkje tilsidesett.

Det vert også presisert at planen opnar for at det kan søkast om dispensasjon, og at det i kvar enkelt sak skal gjerast ei konkret vurdering av om dei omsyna bak føresegnene ein søker om dispensasjon ifrå, vert «vesentlig tilsidesatt» eller ikkje. Her viser me til argumentasjonen ovanfor, der me meiner det er heilt klart at omsyna ikkje vert «vesentlig tilsidesatt» ved å gje dispensasjon for tiltaket.

Fordeler og ulemper

Fylkesmannen har ikkje vurdert fordeler og ulemper, men seier generelt at det ikkje føreligg overvekt av grunar for ein dispensasjon i saka.

Under dette delpunktet vert det i stor grad vist til argumentasjon i klagen av 12.08.2020.

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 områdets 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.

Vidare vil nytt tiltak ligge lågare i terrenget enn dagens bygningsmasse, samt at opphaldsromma er trekt vekk frå sjøen. Det er eit viktig poeng at nytt tiltak er planlagt oppført kun i ei høgd, samanlikna med eksisterande bygning som er bygd i to høgder. Dette vil redusere fjernverknaden i stor grad. Tiltaket 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.

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. I tillegg vil eksisterande vegetasjon dempe fjernverknaden i stor grad, då denne allereie er skjermende for eksisterande fritidsbustad mot sjøen.

Det vert også framhevja som ein fordel at eigedomen skal koplust til offentleg avlaupsnett. Dette vil auke bukvaliteten på eigedom, samstundes som det vil vera meir miljøvenleg samanlikna med privat utslepp.

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

eksisterende hytte. Fritidsbustaden sin nye standard vil igjen auke egedomens nytte som stad for rekreasjon, kvile og underhalding.

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.

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.

Konklusjon: Dispensasjon 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