

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-135/1, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 26.05.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
086/23	Utval for areal, plan og miljø	07.06.2023
102/23	Utval for areal, plan og miljø	30.08.2023

**Klage på avslag på søknad om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen i frå tiltakshavar i sak 21/2517, datert 08.02.2023, vert ikkje teke til følge.

Dei to vedtaka av 16.03.2022 vert oppretthalden og lyder:

Vedtak A:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø for terrasse og gapahuk/bod.

Med heimel i plan og bygningslova §§ 20-1 og 20-3 vert det gjeve avslag på søknad om rammeløyve for terrasse i nord og gapahuk/bod.»

«Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve løyve til dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø og arealføremålet bruk og vern av sjø for flytebryggje.

Vedtak B:

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustaden på følgjande vilkår:

1. Flytebryggjen må reduserast i storleik og vert godkjent med ytre mål på 2x6 meter.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak skal følgjande ligge føre::

1. Før søknad om igangsetting må det sendast inn målsatt situasjonsplan av flytebryggje og treterrasse med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Målsette teininger av både flytebryggje og treterrasse
3. Godkjent søknad i frå Bergen hamn for tiltak i sjø jf. Lov om havner og farvann
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:

Handsaming:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett for synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 086/23 Vedtak:

Saka vert utsett for synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 30.08.2023:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen i frå tiltakshavar i sak 21/2517, datert 08.02.2023, vert teken til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8.

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve løyve til dispensasjon frå § 1-8

vedkommande byggjegrænse mot sjø og arealføremålet bruk og vern av sjø for flytebryggje.

Grunngjevinga for å gje dispensasjon for tiltaka er at terrassen og flytebryggja er viktig for tryggleiken knytt til gjester som nyttar Solholmen. Terrassen har rekkverk og flytebryggja må ha ein viss storleik, for at ikkje bølger og straum skal påverka stabiliteten. Dei mange gjestene treng tryggleik når dei skal til og frå Solholmen, noko eksisterande og omsøkt flytebryggje kan tilby.

Prosjektet den Indre Farleia, som kommunestyra i dei tidlegare kommunane Lindås, Meland og Radøy har slutta seg til, legg og opp til å få vitalisert Alverstraumen, og at det vert lagt til rette for

publikumsretta aktivitetar.

Vidare vert det vektlagt at eigedomen har hatt lang tradisjon for store selskap og aktivitetar, og at dispensasjon for omsøkte tiltak vil ivareta ein lang tradisjon på denne staden.

Det er difor utvalet si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt tiltak er oppfylt.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 102/23 Vedtak:

Klagen i frå tiltakshavar i sak 21/2517, datert 08.02.2023, vert teken til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8.

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve løyve til dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø og arealføremålet bruk og vern av sjø for flytebyggje.

Grunngjevinga for å gje dispensasjon for tiltaka er at terrassen og flytebyggja er viktig for tryggleiken knytt til gjester som nyttar Solholmen. Terrassen har rekkverk og flytebyggja må ha ein viss storleik, for at ikkje bølger og straum skal påverka stabiliteten. Dei mange gjestene treng tryggleik når dei skal til og frå Solholmen, noko eksisterande og omsøkt flytebyggje kan tilby.

Prosjektet den Indre Farleia, som kommunestyra i dei tidlegare kommunane Lindås, Meland og Radøy har slutta seg til, legg og opp til å få vitalisert Alverstraumen, og at det vert lagt til rette for publikumsretta aktivitetar.

Vidare vert det vektlagt at eigedomen har hatt lang tradisjon for store selskap og aktivitetar, og at dispensasjon for omsøkte tiltak vil ivareta ein lang tradisjon på denne staden.

Det er difor utvalet si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt tiltak er oppfylt.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Administrativt sakreferanse: 21/40068 og 22/21871

Tiltak:

1. Terrasse (terrasse i nord og terrasse knytt til fritidsbustad)
2. Gapahuk/bod
3. Flytebrygge

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak (rammeløyve)

Eigedom: gbnr 135/1

Adresse: Remmo 13, 5911 Alversund

Tiltakshavar/eigar: Solholmen Invest AS sidan 08.01.2010

Klagar: Tiltakshavar

Tilkomst: Øya Solholmen har tilkomst kun frå sjø

Øya Solholmen: ca. 3 mål, 40 meter til land/kai. Smult farvatn (roleg sjø).

Tatt i bruk for meir enn 100 år sidan.

Saka gjeld klage på to delegerte vedtak av 16.03.2022 om avslag på søknad om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen. Legalisering betyr at vurderinga skal ta utgangspunkt i at dei allereie oppførte/etablerte tiltaka ikkje eksisterer.

For vedtak A om terrasse i nord og gapahuk/bod:

Søknad om dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø, LNF-føremålet i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen og arealføremålet bruk og vern av sjø for legalisering av terrasse i nord på eigedomen og gapahuk/bod. Søknad inneheld også søknad om rammeløyve for desse tiltaka.

For vedtak B om oppføring av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustaden:

Søknad om dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø, LNF-føremålet i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen og arealføremålet bruk og vern av sjø for legalisering av flytebrygge og terrasse. Søknad om oppføring av flytebryggje og platting/terrasse er plassert sør for fritidsbustad. Storleik på flytebryggje er opplyst å vere 24 meter lang og med breidde på om lag 1 meter. Platting/terrasse er ikkje målsatt på innsendte situasjonskart. Flytebryggje er plassert vest for fritidsbustaden, og er forankra i land med ei landgang. Søknad inneheld også søknad om rammeløyve for desse tiltaka.

Det er gjeve fritak for nabovarsling i saka då reglane for nabovarsling ikkje gjeld for Solholmen (lang avstand til nabo og deira interesser vert ikkje berørt).

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Historikk

Bakgrunn for dagens situasjon er ei mellombels dispensasjon og bruksendring som ble gitt i 2018 vår saksnummer 17/2127 vedtaksdato 25.04.2018. Dette vedtaket omhandla også midlertidig dispensasjon for dei tiltaka som skal handsamast i noverande klagesak. Midlertidig dispensasjon ble gitt på inntil 2 år på vilkår av at det ble utarbeida en reguleringsplan. Reguleringsplan vart derimot aldri realisert.

Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak ble handsama på nytt i to saker. Første sak er sak 20/425 som gjaldt søknad om midlertidig dispensasjon og bruksendring frå fritidsbolig til selskapslokale). Det vart gitt avslag på

bruksendring den 25.08.2020 med bakgrunn at kravet om reguleringsplan framsto som klart.

Andre sak er noverande sak 21/2517 som gjeld søknad om rammeløyve og dispensasjon for legalisering av terrasse og gapahuk/bod samt flytebrygge og terrasse knytt til fritidsbustad. To administrative vedtak vart fatta den 16.03.2023. Det ble gitt avslag på søknad om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebrygge og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen

Tiltak knytt til fritidsbustad, ikkje næringsverksemd

Kommunen presiserer at noverande søknad gjeld tiltak knytt til fritidsbustad, og ikkje lengre næringsverksemd slik det var tidlegare. Tidlegare gjeve mellombels dispensasjon har vore knytt opp til at det gjaldt ei næringsverksemd, der tiltak skulle inngå i ein reguleringsplan. Kravet til utarbeiding av reguleringsplan var forutsetnaden for å opne opp for mellombels dispensasjon til tiltak på øya.

Vidare vil ein reguleringsplan sikre Solholmen ei god utforming og bruk. Planen vil gjere det lettare for Solholmen å kunne drive næringsverksemd i tråd med plan utan å vere avhengig av å søkje om dispensasjon, der utfallet av vurderinga er uviss, tidkrevjande og kostbart for søkjar.

Det har imidlertid ikkje blitt utarbeida ein reguleringsplan for øya i perioden den mellombelse dispensasjon gjaldt. Søknaden i vår sak om legalisering av tiltak knytt opp mot fritidsbustad , gir ei anna vurdering enn tidlegare vurderingar, der tiltaka skulle vurderast opp mot næringsverksemd. No skal tiltaka kun vurderast opp mot fritidsbustaden sin bruk og denne bruken er vesentleg mindre og avgrensa samanlikna med bruken til næringsverksemd.

Klage, klagerett og klagefrist

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over dei to delegert vedtaka av 16.03.2023.

I skriv av 06.05.2023 med tittelen «Stadfestar mottatt klage og vurdering av klagefrist – gbnr 135/1 Solholmen», så har kommunen vurdert om klagen skulle handsamast då klagen var framsett for seint enn 3 veker etter gjev vedtak, men innafor den absolutte 1 års fristen for klage. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Vi stadfestar å ha mottatt dykkar klage, datert 08.02.2023, på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for legalisering av terrasse og gapahuk/bod samt klage på delvis dispensasjon og rammeløyve for legalisering av flytebrygge- gbnr 135/1 Solholmen.

Saksbehandlar for saka om ulovlege tilhøve på eigedomen opplys den 09.03.2023 at det har vore kontakt

med Solholmen Invest AS om klagen.

Saka om ulovlege tilhøve på eigedomen har saknr. 20/15285. Siste skriv frå kommunen i saka er frå 28.03.2023, der det vert stadfesta at klage på vedtak i byggesaka medfører at kommunen avventer innkreving av tvangsmulkt fram til klagen er handsama.

Klagerett og klagefrist

Klagar er tiltakshavar og er part i saka. Part i saka har klagerett.

Klagefristen er tre veker frå det tidspunktet underretning om vedtaket har komme frem til parten, eller frå det tidspunktet parten fekk eller burde ha fått kjennskap til vedtaket, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29 første ledd.

Klagefristen for vedtaka var 3 veker rekna frå utsending den 16.03.2022 til 06.04.2022. Klagen er mottatt den 08.02.2023 og etter at ordinær klagefrist er gått ut, men innanfor den absolutte 1 års fristen etter at vedtak er truffet for å kunne fremje klage, jf. fvl. § 31 tredje ledd.

Det følgjer av fvl § 31 at *«selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframt*

a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller

b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.»

Om oppreisning (klagen tas til behandling selv om det er klaget for sent) skal gis beror på ein konkret heilskapleg vurdering. Spørsmålet er om det ligg fører «særlige grunner» til at klagen vert fremma, jf. fvl. § 31 første ledd bokstav b).

Etter sin ordlyd, så vil særlege grunnar vere grunnar som særskilt gjer seg gjeldande i den konkrete saka og som etter omstenda bør vektleggast.

Det er i vår sak vist til at det har vore problem med samarbeid intern i høve ivaretaking og realisasjon av eigedomens interesser som har gjort at det ikkje har vore fremja klage på vedtaka innan rett tid. Klagar har no overtatt ansvaret for eigedomen. Dei omsøkte tiltaka som ønskes legalisert er opplyst å vere viktige for eigedomen. Dette taler for å gje oppreisning for oversitta klagefrist.

Samtidig må oppreisning av klagefrist vurderast opp mot skade og ulempe for andre, jf. fvl. § 31 andre ledd. Kommunen viser til at dei omsøkte tiltaka som ønskes legalisert er irreversible. Vidare er det klagar som sjølv er ansvarleg for den økonomiske risikoen ved å eventuelt måtte rette tiltaket etter endra vedtak i klagebehandlinga. Det er også gjeve fritak for nabovarsling av kommunen slik at det er vurdert at naboars interesser ikkje vert råka av tiltaka.

Etter dette ligg det føre «særlige grunner» til at klagen vert fremma, jf. fvl. § 31 første ledd bokstav b).

På denne bakgrunn gis det oppreisning for oversitta klagefrist.

Avgjerda, om gi ei klage oppreisning for oversitta klagefrist, er ei prosessuell avgjerd. Det er ikkje klagerett på denne avgjerda då avgjerda ikkje er eit enkeltvedtak etter fvl. §28 første ledd, jf. § 2 bokstav b).»

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen er definert som LNF-føremål på land og bruk og vern av sjø i sjøområdet.

Dispensasjon

Tiltaka krev 3 dispensasjonar:

1. Pbl. § 1-8- byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjøen
2. LNF-føremålet
3. Bruk og føremålet bruk og vern av sjø.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 22.04.2021:

«Tiltaka ligg i både LNF-formål og i strandsona. Slik vi forstår saka er tiltaka ført opp etter fleire midlertidige dispensasjonar der hovudformålet var å drive næring. Dei midlertidige dispensasjonane for oppføring av tiltaka er gått ut og ein ønsker no å nytte eigedomen som fritidseigedom. Vi vurderer at tiltaka då må vurderast som om dei ikkje allereie var oppført, fordi dei midlertidige dispensasjonane ikkje lenger gjeld. Vurderingane vil også vere annleis for tiltak på ein privat fritidseigedom.

Vi vurderer Solholmen til å i stor grad vere nedbygd og privatisert. Vi vil likevel minne om at Solholmen ligg i sone 2 i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona, der det skal svært mye til for å gje dispensasjon frå byggeforbodet. Området ligg også i den indre farleia som er regna som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Oppleving av landskap er ein sentral verdi i området.

Vi kan ikkje sjå at det er oppgitt storleik på tiltaka. Tiltaka bør ikkje vere større enn det ny bruk som fritidsbustad tilseier er naudsynt. Flytebrygga ser i utgangspunktet unødig stor ut til bruk for ein fritidsbustad. Treplattung i forkant av sjøbuene er også stor og privatiserande. Sjølv om det vil vere unaturleg for folk å gå i land på holmen vil ein treplattung framfor sjøbuene føre til ein større privat sone

ut i sjøen.

Statsforvaltaren meiner at særleg treplatingen utanfor sjøbuene vil vere negativ for strandsoneinteresser som friluftsliv og landskap, og vi rår difor ifrå dispensasjon for denne. Vi meiner også at flytebyggja ikkje bør vere større enn det som er naudsynt for ein fritidsbustad.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Statsforvaltaren for klagehandsaming.»

Det er henta inn slik uttale i frå avdeling for Kultur i Alver kommune datert 26.05.2021:

«Solholmen ligg sentralt i Den indre farleia som har omsynssone H570 i Kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstaumen. Bakgrunnen for denne omsynssona er rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse som gav Den indre farleia som eitt av ni område i fylket denne statusen. Ein viktig årsak til at området vart peika ut var dei mange kulturminna som låg kring leia med stor tidsdjupne og høg opplevingsverdi. I føresegnene til kommunedelplanen står det at «kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia 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.»

Solholmen er i dette perspektivet eit viktig og svært eksponert kulturmiljø sentralt i Den indre farleia. Holmen vart kjøpt av Anthony Mickael Gjessing i 1898 og som sette opp fleire bygg i perioden fram til 1910. Hovudbygget brann i 1948, men hundehuset, naustet, bua og lysthuset vart ikkje skadde, og står framleis. Hovudbygget vart attreist i 1949-50 i gamal stil. (Kjelde: <https://www.solholmen.com/presentasjon/gamle-dager/>)

Når det gjeld dei omsøkte tiltaka er det vår vurdering at treplatingen framfor og kring naustet og sjøhuset ikkje ivaretar omsynet til kulturminneverdiane i tråd med føresegnene i omsynssona. Tiltaket endrar bygga sin karakter og er svært synleg frå farleia. Sjøhus låg normalt heilt i sjøkanten slik at ein kunne lasta og lossa direkte frå båtar frå sjøen. Nausta låg vanlegvis litt inn på land, like over flomålet, med ei båtstø framom slik at ein kunne dra båten ut og inn av naustet. Flyfoto eldre enn 2015 og eldre bilete viser at langsida på sjøhusa har lagt heilt i sjøkanten på nordsida og at det var ein mindre steinplattung/fylling mellom bygga. Framfor naustet (sørsida av holmen), der det no er bygd treplattung, var det tidlegare ein skrå bakke der ein kunne trekka opp båten. Den store treplatingen rundt desse bygga reduserer slik bygga sin historieforteljande verdi.

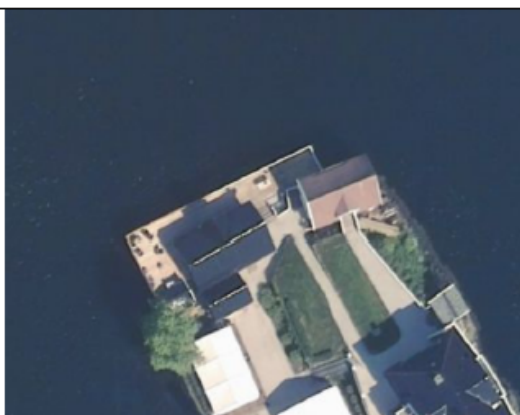
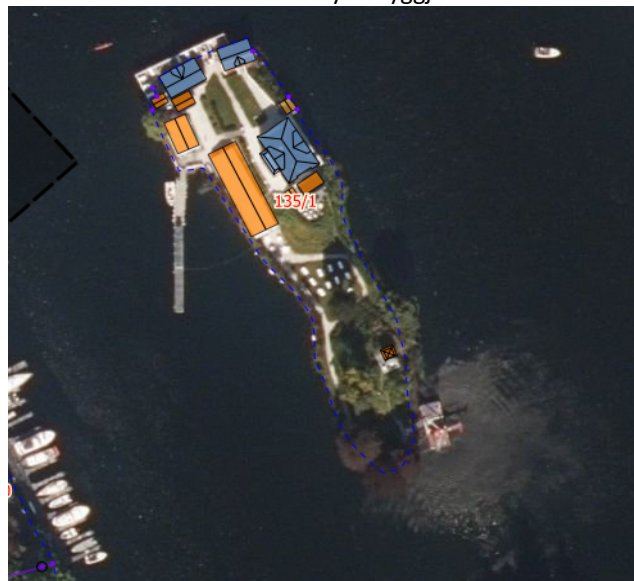
Me har forståing for at treplatingen rundt bygga kan gjera vedlikehald av sjøbuene enklare, men det finst andre løysingar for dette som er langt mindre omfattande og som ivartar kulturminneverdiane i større grad.»

Kart/foto

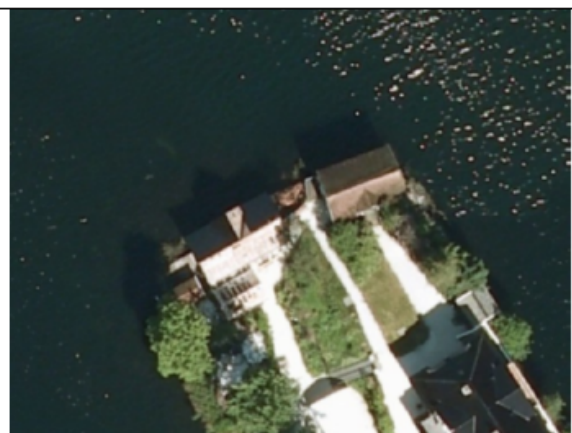
Solholmen – LNF føremål



Ortofoto av Solholmen med flytebrygge



Nyaste flyfoto



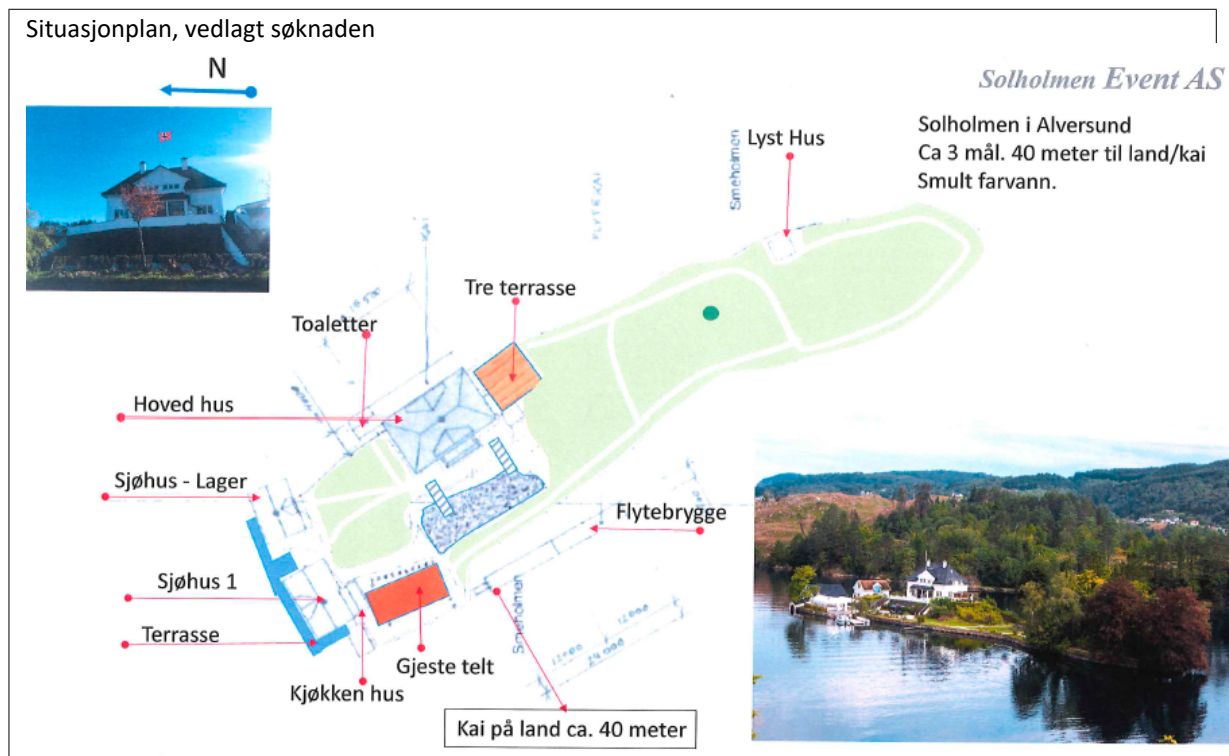
Flyfoto 2011

Gapahuk/bod



Terrasse – sjøhus 1





Visuelle kvalitetar

Fritidsbustaden og de eldre bygga knytt til denne har høg kulturminnestatus i dette området, og her syner vi til uttale i frå kulturavdelinga i kommunen. Bygget er godt synleg og da særskilt langs sjøvegen. Fritidsbustaden har skjeldne kvalitetar som gjer det særskilt viktig å verne om og som vert eit viktig moment når ein vurderer den indre farleia sine kvalitetar.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Terrasse mot sjø»

Solholmen Invest AS er i stor grad enig med administrasjonens, statsforvalterens og avdeling for kultur i Alver kommune om at Solholmen utgjør en svært sentral del av Den indre farleia, og på tross av sin status som fritidseiendom inneholder eiendommen kvalitetar som er viktig for omgivelsene - både fastboende og for båter som ferdes langs Den indre farleia.

Det er nettopp derfor vi siden 2010 har gjort et stort arbeid med å pusse opp holmen samtidig som vi

ivaretar de sentrale elementene som gjorde - og gjør - Solholmen spesiell. Da Solholmen Invest AS kjøpte øyen i 2010 var den overgrodd og falleferdig. I dag fremstår parkanlegget ryddet opp, hovedhuset har gjennomgått en massiv verdibevarende vedlikeholdsarbeid og nøstet på eiendommen har også blitt vedlikeholdt for å bevare dens historiske identitet.

Det er derfor vi med undring leser at Alver kommune, som gir uttrykk for ønske om å bevare og til og med bruker begrepet «vern» i sin saksutredning, gjennom sitt avslag hindrer oss i nettopp dette.

Dagens terrasse mot nord (med midlertidig godkjenning) har dokumentert sin praktiske effekt ved at bygningene som er plassert helt ut mot sjøkanten på øyen omsider har fått sårt etterlengtet vedlikehold. Der hvor terrassen slutter slutter også vår mulighet til å drive vedlikehold på en effektiv måte.

Kommunen anvender at «det finnes andre måter» å få til vedlikehold på. Det er til en viss grad riktig: Forhåndsplanlagte, større vedlikeholdsoppdrag, planlagt i god tid i forveien, med svært dyre løsninger gir en teoretisk mulighet for noe vedlikehold. Dette løser derimot ikke dag-til-dag vedlikehold og akutt behov for vedlikehold som gjerne ofte oppstår når man bor langs en forblåst kyst. Ved slike tilfeller ved akutt behov for vedlikehold på siden som vender mot sjø vil Alver kommunes vedtak forsinke og muligens forringe mulighet for hurtig vedlikehold. Det fremstår rett og slett som selvmotsigende.

Terassens plassering er også av en slik art at denne ikke bidrar til å privatisere strandsonen ytterligere. Solholmen ble gjennomprivatisert for over hundre år siden, og har i dag en unik posisjon sammenlignet med andre holmer langs kysten vår. Utover at terrassen ikke bidrar til privatisering av selve øyen, bidrar den heller ikke til privatisering av selve sjøen. Det er svært grunt på nordsiden av Solholmen, så grunt at du er avhengig av springflo for å kunne legge til en båt her. Tilsvarende er det situasjoner ved fjære hvor støttesøylene til terrassen rett og slett står på land fordi vannstanden går under.

Fra før terrassen er det ingen båter som har kjørt så tett på øyen der terrassen er lokalisert - rett og slett fordi det som oftest ikke er praktisk mulig å gjøre dette. Terrassen vil dermed ikke bidra til ytterligere privatisering hverken av Solholmen eller det aktuelle sjøarealet. Reisende langs Den indre farleia forbi Solholmen har gitt uttrykk for at de setter pris på de tiltak som gjøres for å vedlikeholde og pusse opp holmens bygninger - inklusive terrassen og dens praktiske formål for å kunne utføre vedlikehold. Dette blir selvsagt anekdoter, men vi finner det verdt å nevne da kvalitetene for reisende langs Den indre farleia blir trukket frem av Alver kommunes administrasjon. Vi vil særlig fremheve at ingen naboer har hatt merknader på terrassen.

Gapahuk

Gapahuken er bygget nordvendt slik at den står inn mot huset og går dermed i stor grad «i ett» med allerede eksisterende bebyggelse. Selve taket er noe synlig fra land, men gitt lokasjonen kan vi ikke se at dette forringer utsiktskvaliteten for forbipasserende. Fra sjøveien ligger gapahuken allerede betydelig over sjø slik pga naturlig terreng slik at det allerede fra naturens side hindrer potensiell utsikt. Gapahuken forringer således ikke noe utsikt. Sett ovenfra / fra land er den nordvendte plasseringen med å bidra til å minimere synligheten til gapahuken. Den er i tillegg malt i samme farge som huset.

Gapahuken har en praktisk funksjon knytt til spesielt vinterlagring av ved tett mot huset

Flytebrygge

Det vises til en delvis godkjenning gitt i samme søknad, hvor vi har fått godkjent en flytebrygge på 6 meter mot vår søknad på 12 meter. Vi ønsker også å klage på denne godkjennelsen, da vi ikke anser 6 meter som tilstrekkelig for en tomt som dette. Flytebryggen er plassert slik at den går på langs langs øyen og bidrar derfor i liten / ubetydelig grad til privatisering av strandsonen. Dagens bruk, og dagens båter, fordrer noe plass. Solholmen er en stor holme med stor kapasitet på antall gjester i fritidseiendommen. En større brygge vil gjøre adkomst enklere, særskilt for mennesker med funksjonsnedsettelse.

Vi ønsker gjerne å ta dere imot på befaring i forbindelse med klagebehandlingen av de aktuelle tiltakene eller til samtale for å drøfte utfall/avklaringer.»

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følger vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering for vedtak A om terrasse i nord og gapahuk/bod:

«Det søkjast no om tiltak knytt til fritidsbustad, og ikkje lengre næringsverksem. Vi legg vekt på at tidlegare dispensasjonar har vore knytt opp til at det gjaldt ei næringsverksem, og at dette skulle inngå i ei reguleringsplan. Dette er viktig moment da det var forutsetnaden for å opne opp for mellombels dispensasjon at ein skulle utarbeide reguleringsplan og sikre Solholmen ei god utforming og bruk. Det har ikkje blitt utarbeida ein reguleringsplan for øya i perioda den mellombelse dispensasjona gjaldt og vi kan difor ikkje knytte ny søknad om dispensasjon opp mot tidlegare vurderingar.

Omsynsona «Den indre farleia» har eit særskilt fokus. Denne skal sikre gode kvalitetar på nye bygg og bevare kulturminner og eldre bygg som særpreger området. Solholmen er her helt sentralt.

Omsøkte terrasse:

Denne ligg på utsida av sjøbodane nord på øya. Vi har forståing for behov for vedlikehald av sjøbodane, men vår vurdering er at tiltaket er langt meir omfattande enn å dekke vedlikehaldsbehovet. Dette kan truleg også løysast på anne vis. Vi syner her til både uttale i frå Statsforvaltar og kulturavdelinga i kommunen, som har gitt ei grundig vurdering av kulturminne og den indre farleia. Administrasjonen er samd i denne vurderinga og finn difor ikkje grunnlag for å gi dispensasjon i frå LNF-føremålet og

byggjegrænse mot sjø for terrassen.

Gapahuk/bod:

Denne er lokalisert oppe ved hovudhuset. Ut i frå teikningar framstår den som ei uteplass og ikkje ei bod. Det går fram av søknad at det er behov for å lagre mellomanna ved for bustaden.

Tiltaket er ikkje stort i seg sjølv, men framstår som frammand i området rundt huset. Vi syner også her til at øya har andre bygg for lagring, slik at ein kan ikkje sjå at det er synleggjort behov for meir lagringsplass. «

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering for vedtak B om oppføring av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustaden:

«Det søkjast no om tiltak knytt til fritidsbustad, og ikkje lengre næringsverksem. Vi legg vekt på at tidlegare dispensasjonar har vore knytt opp til at det gjaldt ei næringsverksem, og at dette skulle inngå i ei reguleringsplan. Dette er viktig moment da det var forutsetnaden for å opne opp for mellombels dispensasjon at ein skulle utarbeide reguleringsplan og sikre Solholmen ei god utforming og bruk. Det har ikkje blitt utarbeida ein reguleringsplan for øya i perioda den mellombelse dispensasjona gjaldt og vi kan difor ikkje knytte ny søknad om dispensasjon opp mot tidlegare vurderingar.

Omsynsona «Den indre farleia» har eit særskilt fokus. Denne skal sikre gode kvalitetar på nye bygg og bevare kulturminner og eldre bygg som særpreger området. Solholmen er her helt sentralt.

Flytebryggje:

For Solholmen er sjøvegen einaste tilkomstveg. I vår vurdering har vi lagt vekt på at flytebrygga har ei god plassering på innsida av øya og ikkje til hinder for anna båttrafikk. Når det gjeld storleiken er denne noko stor. Statsforvaltaren har i sin uttale påpeika at flytebryggja er unødvendig stor til bruk for ein fritidsbustad. Tiltaket er heller ikkje tilstrekkeleg målsett. I vurderinga er det lagt vekt på at Statsforvaltaren har uttala seg negativ til flytebryggja og størrelsen på denne. Kommunen er ikkje uttalt positiv til tiltaket, men i og med at Statsforvaltaren ikkje har vore direkte avvisande ovanfor flytebryggja finn vi grunnlag for å gje dispensasjon for delar av flytebryggja. Når status for eigedomen no vert endra frå næring/turistføremål og tilbake til fritidsføremål vil behovet også endra seg for tilkomst. Flytebrygga må reduserast frå 24 meter og til 6 meter i lengde, og kan ikkje ha større bredde enn 2 meter.

Tre terrasse:

Som nemnd over gjeld ikkje denne vurderinga gapahuk/bod, men kun den resterande tre terrassen rett sør for fritidsbustaden. Slik det ser ut ligg denne i sin heilskap på bakken, og er lite synleg frå sjø og

landområda. Bruken er naturleg knytt til fritidsføremålet og det er positivt at denne er plassert i nærleiken av fritidsbustaden. Vi kan ikkje sjå at dette tiltaket sett krossje LNF-føremålet eller byggjegrense mot sjø vesentleg tilsides, og kan heller ikkje sjå at dette forringar Solholmens kvalitetar.

Etter ei konkret vurdering finn kommunen å kunne godkjenne søknad om dispensasjon for tre terrasse og flytebryggje på vilkår av at flytebryggje vert redusert til ei lengde på 6 meter og breidde på inntil 2 meter.»

Vurdering i klageomgangen

Vi kan ikkje sjå at det er konkludert eller lagt fram konkrete moment på at vedlikehald er umogleg å få gjort utan terrasse. Byggane er over tiår blitt vedlikehalden utan omsøkte tiltak, og det er en vanlig problemstilling langs kysten. Vi vurderer det slik at terrassen er eit klart framandelement som tilsidesett det bygningshistoriske preget Solholmen har.

Gapahuk/boden er et mindre bygg som vi til dels er einig i er mindre synleg enn dei andre tiltaka. Det er framleis eit framandelement. Vi kan ikkje sjå at det er behov for meir lagringsplass på eigedomen enn dei bygga som ligger der i dag.

Vi gjer merksam på at Solholmen nå er en fritidsbustad og ikkje selskapslokale. Dette er bakgrunnen for kravet til reduksjon av flytebrygga. Solholmen har kun sjøtilkomst og dagens flytebrygge er plassert hensiktsmessig og på langsida vendt vekk frå den større båttrafikken i området. Samtidig kan vi ikkje sjå at det er lagt fram dokumentasjon på et behov for 12 meter lang flytebrygge til fritidsbustaden.

Derimot argumenter tiltakshavar for at Solholmen er ein stor holme med stor kapasitet på tal gjester til fritidseigedomen. Eit ønskje om å ha ei flytebryggje som kan ta imot eit stort tal private gjester er personlege omsyn som har svært liten vekt i ei dispensasjonsvurdering i 100 meters beltet langs sjøen. Statsforvaltaren vektlegg også at flytebryggja for privat bruk til ein fritidsbustad er for stor.

Vidare viser vi her til presedensverknad (andre eigedomar påberoper seg likebehandling) der sjøområda er under press. Det er uheldig å gi en fritidseiendom tillatelse til et så stort tiltak i sjø.

Samla sett er vi tilbake til utgangspunktet om at reguleringsplan er rett løysing i saka. Tiltaka på øya kan da vurderast som ledd i næringsverksemd samtidig som tiltaka får vere ein del av ein reguleringsplan på fast og permanent basis. Tiltak som er en del av næringsverksemd, vil også gje Solholmen moglegheit til å realisere sitt fremtredande og tydelege potensiale som eit historisk selskapsstad.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen på vedtaka skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

08.05.2023	Stadfestar mottatt klage og vurdering av klagefrist - gbnr 135/1 Solholmen	1923386
08.02.2023	Klage på avslag på søknad - gbnr 134/1 Solholmen	1878906
08.02.2023	Klage på avslag på dispensasjon og avslag på søknad om rammeløyve	1878907
16.03.2022	Dispensasjon og rammeløyve for etablering av flytebyggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 1351 Solholmen	1709192
16.03.2021	F-2 Bilder og kart over Solholmen	1528282
16.03.2022	Avslag på dispensasjon og avslag på søknad om rammeløyve - gbnr 1351 Solholmen	1572073

16.03.2021	Søknad om dispensasjon og rammeløyve GBNR 135/1 Solholmen	1528277
16.03.2021	B-1 Søknad om dispensasjon	1528279
27.05.2021	Søknad om dispensasjon i frå byggje- og deleforbod i strandsona og LNF-føremålet i kommunedelplana - gbnr 1351 Solholmen - uttale kultur	1563078
20.05.2021	Uttale - gbnr 135/1 Solholmen - legalisering av flytebyggje - dispensasjon	1560334
16.03.2021	Søknad om dispensasjon og rammeløyve - gbnr 135/1 Solholmen	1528278
26.05.2023	Sak 17_2127 - Dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til selskapslokale	1933387
26.05.2023	Sak 20_425 - Avslag på søknad om mellombels dispensasjon - gbnr 1351 Solholmen	1933388