

Alver kommune

Postboks 4

5906 Frekhaug

Anmodning om ny vurdering /møte med byggesak angående planlagt byggesak på GBNR 137/765 Isdal.

I forbindelse med planlagt byggesak på denne eiendommen , ble det avholdt forhåndskonferanse 19.03.21. konferansen ble avholdt på teams, og tilstede var saksbehandler Anne Lise Molvik, hjemmelshaver Endre Valdersnes, og ansvarlig søker Majo eigedom as/ ved Magnus Helgesen.

I møtet kom det tidlig frem, at saksbehandler hadde tatt utgangspunkt i en tidligere søknad på eiendommen, som hadde blitt avslått, og etter vår mening ikke vurdert denne saken grundig nok som en ny og selvstendig sak, ut fra dagens situasjon. Det er først og fremst kravet om regulering vi er uenig i, og jeg videre si litt om våre betraktninger rundt det.

Det er i kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031

2.2.1 Unntak frå krav om reguleringsplan.

Her er det listet opp 6 kriterier som må være oppfylt for at krav til reguleringsplan kan fravikes. Etter vårt syn er alle krav oppfylt, og at dette kravet kan fravikes.

Når det er sagt, tror jeg saksbehandler tenker på punkt 5. «tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt». Dette tiltaket er faktisk ikke en del av et større utbyggingsprosjekt, og det er heller ikke mulig ut fra dagens situasjon. Hvorfor er det ikke det?

1. Tiltaket bygges på en del av eiendommen som ligger i begynnelsen av tilførselveien, fysisk fradelt fra resten av området, og har all infrastruktur inne på eiendommen
2. Dagens vegtilførsel til området går til 3 eiendommer bnr 765, bnr 51, og bnr 36. Både veien, og avkjørsel vil bli forbedret med denne utbyggingen.

3. Veien over bnr 765 kan ikke, og egner seg ikke til en større utbygging på bnr 36, som ligger sørøst for bnr 765, og 51. Det er to hovedgrunner til dette:
 - 1, Veien til bnr 36 går tett på boligene på bnr 51 og 765, og kan ikke utvides eller belastes med større trafikk. (se kart)
 - 2, det foreligger et vedtak fra fylkesmannen i Sogn og Fjordane som slår fast at bnr 36 ikke har flere bruksretter til veien over bnr 51. Dette vedtaket er endelig, og ble gjort før dagens hjemmelshavere på bnr 765, og 51 kjøpte, og er således like mye en verdi for disse eiendommene, som det er et hefte på bnr 36. (se vedlegg)
4. Det er i reguleringsplan for «Sundeheim» regulert veitilkomst til området øst for bnr 36. Det er mer naturlig å tenke at denne eiendommen får tilkomst her, da dette vil bli fellesvei for alle eiendommene på den siden.

Vi er klar over at hensynet til helheten i området er viktig i en slik vurdering, og det er ikke vår jobb å løse alle problemstillinger i så måte. Det er likevel viktig å kunne ha to tanker i hodet samtidig, og se de faktiske realitetene i en sak.

Fakta er, at en ny bolig på bnr 765 slik den er plassert, ikke hindrer en eventuell utvikling av bnr 36. dette er også tilfelle for veien som går over bnr 51 og 765, da den blir utvidet og får bedre avkjørsel.

Veien i seg selv blir bedre, men flaskehalsen ligger i vedtaket/ dommen fra fylkesmannen, og forholdet med at veien ligger så tett på begge boligene, at en utviding og økt belastning ikke er lar seg gjennomføre.

I oppsummering kommer kommunen inn på dette med fortetting, og at en utbygging må skje via regulering. Hvorfor denne tomannsboliger ikke er til hinder for en videre utvikling, har vi vert innom i punktene over.

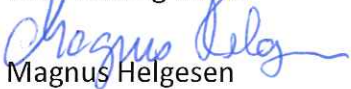
Videre vurderer saksbehandler at det kan være vanskelig å oppfylle krav til areal osv, og ber oss vurdere en enebolig istedenfor tomannsbolig. I 2.2.1 «unntak frå krav om reguleringsplan» åpnes det for inntil to enheter. Dette området er definitivt et pressområde hvor kommunen i utgangspunktet ønsker fortetting, og vi skjønner ikke hvorfor en enebolig skulle være mer egnet enn en tomannsbolig.

Uteoppholdsareal: Vi har beregnet ikke overbygd terrasse, (takterrasse) som en del av uteoppholdsarealet. Saksbehandler opplyser at arealet bør dekkes av areal på bakken, da takterrasser ikke er spesielt nevnd i kpl. Det står også at kommunen kan bestemme at heile eller deler av ikke overbygd terrasse og takterrasse kan reknast som uteoppholdsareal, jf. TEK 5.6. I tidligere Lindås kommune, var det vanlig praksis å godta ikke overbygd terrasse som uteoppholdsareal, og vi har sånn sett fulgt dette prinsippet i vår planlegging. Dette arealet på en tomt som ligger i et tettbygd strøk, er definitivt den beste delen av uteoppholdsarealet, og hvis kommunen «kan», så bør de godkjenne dette.

Det finnes flere vesentlige moment i saken som ikke blir belyst her, men det ønsker vi å ta direkte i møte, eller eventuelt politisk, dersom vi må via en dispensasjon.

Med utgangspunkt i at saksbehandler sannsynligvis ikke kjente til vedtaket fra fylkesmannen angående bruksrett til vei over bnr 51, kan vi forstå innstillingen. Til slutt vil jeg si, at plan og bygningsloven skal behandles som en JA lov, og at det som kan godkjennes, skal godkjennes innenfor gjeldende regelverk. Vi håper derfor at dere kan se på dette på nytt, og komme oss i møte så langt mulig.

Med vennlig hilsen



Magnus Helgesen

For ansvarlig søker Majo eideom as