

INFORMASJON TIL TILTAKSHAVER OG SØKER

desember 2017

DISPENSASJON**SØKNAD OM DISPENSASJON**

For tiltak på følgende eiendom:

Gnr: 1 Bnr: 189 F.nr: S.nr:

Adresse: Hjelten 37, 5918 Frekhaug

Søknaden innsendes av :

Tiltakshavers navn: Njål Vangdal

Tiltakshavers adresse: Hjelten 37, 5918 Frekhaug

Kontaktperson: Njål Vangdal

Telefon dagtid: 90765607 Epost-adresse: nv@framo.no

Jeg / vi søker om dispensasjon fra: (sett kryss for det riktige)

- ☐ Kommuneplanens arealdel
- ☐ Kommunedelplan for
- ☒ Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)
- Planens navn: Flatøy Vest
- ☒ Plan- og bygningsloven (pbl)
- ☐ Byggteknisk forskrift (TEK17)
- ☐ Annet

Beskriv:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra arealbestemmelse i reguleringsplan for Flatøy Vest som er jordbruk/skogbruk

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra pbl §1-8, bygging i 100-meter sonen

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

oppføring av naust med tilhørende kai og flytebrygge

Jeg / vi søker om :

DISPENSASJON

- ☒ Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)
- ☐ Dispensasjon etter pbl §19-3 (midlertidig) fram til følgende dato:

DISPENSASJON

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Sjå vedlagt søknadstekst

Signatur(er):

29.10.2023

Dato og underskrift

Håal Vgnd

Dato og underskrift

tiltakshaver

eventuell ansvarlig søker

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg	Vedlagt	Ikke Relevant
Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)	X	
Tegninger	X	
Situasjonsplan	X	
Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK10 §6-2)		
Andre vedlegg:		

Dispensasjonsøknad

Det søkes dispensasjon fra:

- Gjeldande reguleringsplan; Reguleringsplan for Flatøy Vest datert 1989.
- Pbl § 1-8, bygging i 100-meters sonen, der retten til allmenn ferdsel langs sjø ligg som bakgrunn.

Søknaden vil vise at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempane. Dette vil beskrivas nærare i avsnitt under, men i korte trekk er tryggleik langs sjø og sikker tilgang til båt hovedfordelen. Eventuelle ulemper i form av redusert allmenn tilkomst til sjølinje er etter søkers syn ikkje nevneverdig endra. Dette pga tomtens beliggenhet med svært vanskelig tilkomst for allmennheten, samt ulendt og farleg terreng.

Det vil òg vise at det med rette kan gis dispensasjon til løyve sidan hensyn bak både gjeldande reguleringsplan samt pbl § 1-8 ikkje vil bli vesentlig tilsidesatt;

- område er ikkje egna for jordbruk/skogbruk som ligg i bestemmelsen for reguleringsplan
- tiltak vil ikkje føre til noken nevneverdig endring av retten til allmenn ferdsel i strandsona da området per nå er vanskelig tilkomst til.

Fordel med tryggleik for entring og tilkomst for båt vil i tiltakshaver syn gje området enklare tilkomst for allmenn ferdsel.

Søknaden er delt inn i fleire kapittel for å synleggjere at alle vilkår i pbl § 19-2 er oppfylt:

- Bakgrunn
- Gjeldande reguleringsplan
- Tilkomst til naustetomt
- Tryggleik
- Utforming

Bakgrunn:

Det blei søkt om byggjing av naust og kai for alle dei tre naust tomtene tilhøyrande grd./brk. 1/187, 1/188 og 10/189 i 1984, då som fellesnaust. Dette blei godkjend, men ingen av tomtane blei då utbygd. I 1993 søkte grd./brk. 1/188 igjen om å få bygge naust med tilhøyrande kai og fasiliteter og fekk godkjend dette. Eigar av 1/187 og 1/189 ville på dette tidpunkt ikkje være med på denne utbygginga. I samband med arbeidet med å lage ferdig tomt på 1/188 så har deler av tomten til 1/187 òg blitt planert ut.

Me ynskjer no å utarbeide tomten og bygge eit naust på naustparsellen 1/189 som har direkte kontakt med tilhøyrande boligtomt. Naustet vil bli bygga i samråd med dei krav som ligg til naust i Alver kommune, medan me samtidig vil prøve å få eit heilhetlig bygg med dei eksisterande naustene på nabotomten. Naustet vil bli brukt til oppbevaring av mindre båt samt oppbevaring av båt-, fiske- og redningsutstyr.

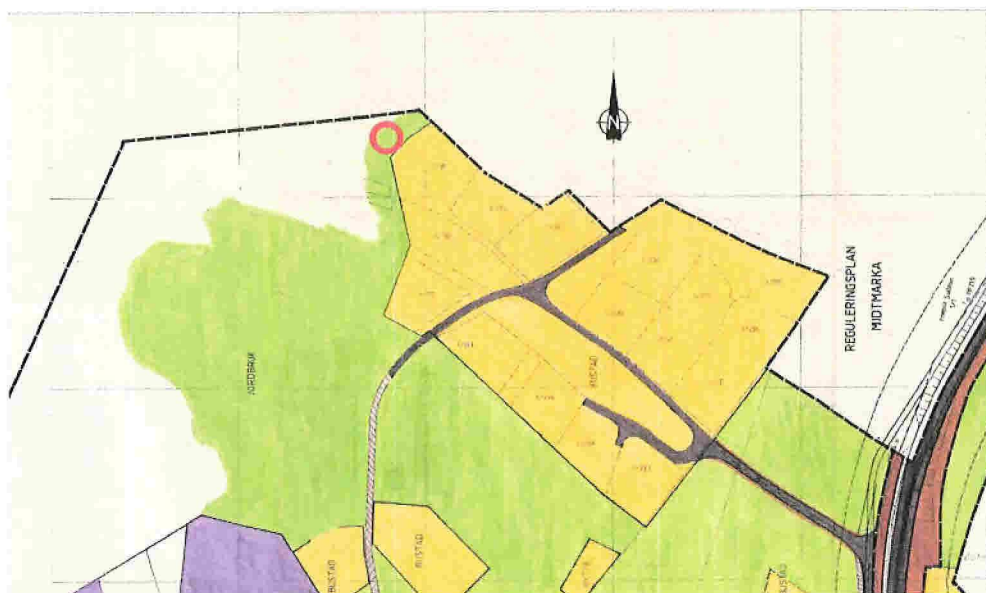
Flytebrygge for tryggare tilkomst til båt er òg med i søknad. Slik utbyggjar ser det så vil ikkje ei flytebrygge i dette området være til hinder for allmenn ferdsel i båt. Flytebrygge vil være felles mellom 1/189 og 1/187 for å minimere antall flytebrygger i området. Flytebrygge vil være ei tryggare forankring for småbåter gjennom vinter enn det vil vere å leggje til frå kai.

Gjeldande reguleringsplan:

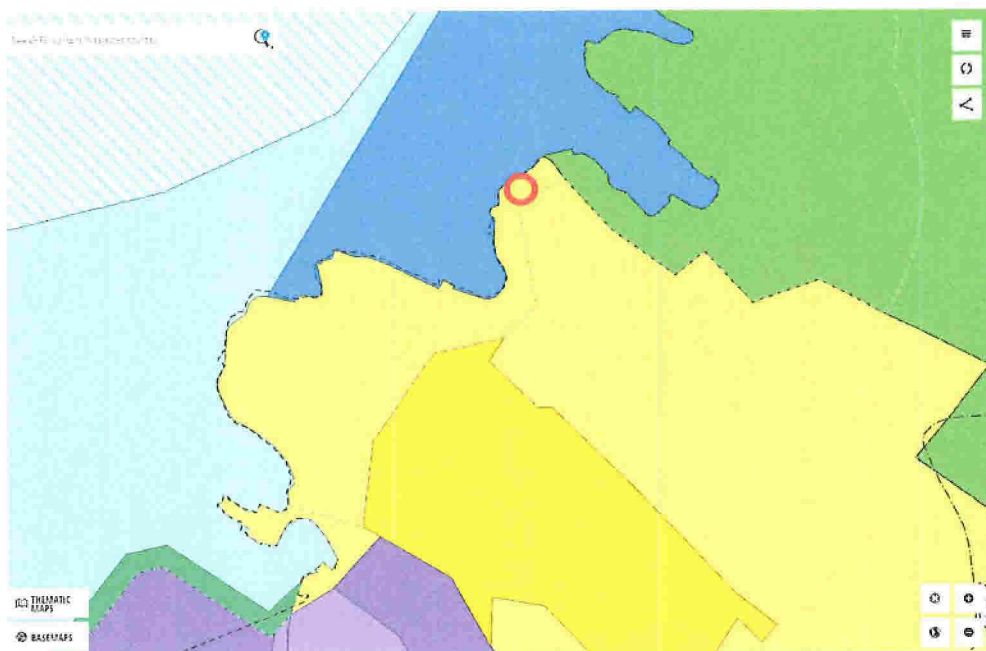
Det ligg to planer for området tilgjengeleg, reguleringsplan for Flatøy Vest datert 23.02.1989, samt kommunens arealplan datert 2019. Det er reguleringsplan frå 1989 som er gjeldande og som det søkes dispensasjon frå. I reguleringsplan er området avsatt til jordbruk/skogbruk. Som beskrevet lengre nede i «tilkomst» så er omkringliggjande terreng bratt og vanskelig å kome til både for jordbruk og skogbruk. Naustparsellen som har direkte kontakt med hustomt har ein størrelse på 4x13m. 13m er òg lengda frå hustomt 1/189 til sjø langs vestsida av nausttomt. Det er vanskelig å sjå føre seg at arealet med maksimal bredde på 13m og lengda på 22m (lengda mellom nausttomt på 1/189 og kai bygd på nausttomt 1/190), i framtida vil bli tatt i bruk til aktivt skog eller jordbruk. Tilkomsten til området for allmenn ferdsel er òg særskilt vanskelig.

Frå skjøte på tomt datert 20.02.1968 har jordstyret i Hordaland uttalt i samband med fråskilling av bolig tomt og tilhøyrande naustparsell; «Ingen merknad då arelaet har ingen verdi til jord – eller skogbruk.»

Det takast med at kommunens arealplan datert 2019 er området for nausttomten merka som boligformål, ikkje jordbruk/skogbruk som i reguleringsplan.



Figur 1 Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan frå 1989. Naustparsell markert med raud ring.



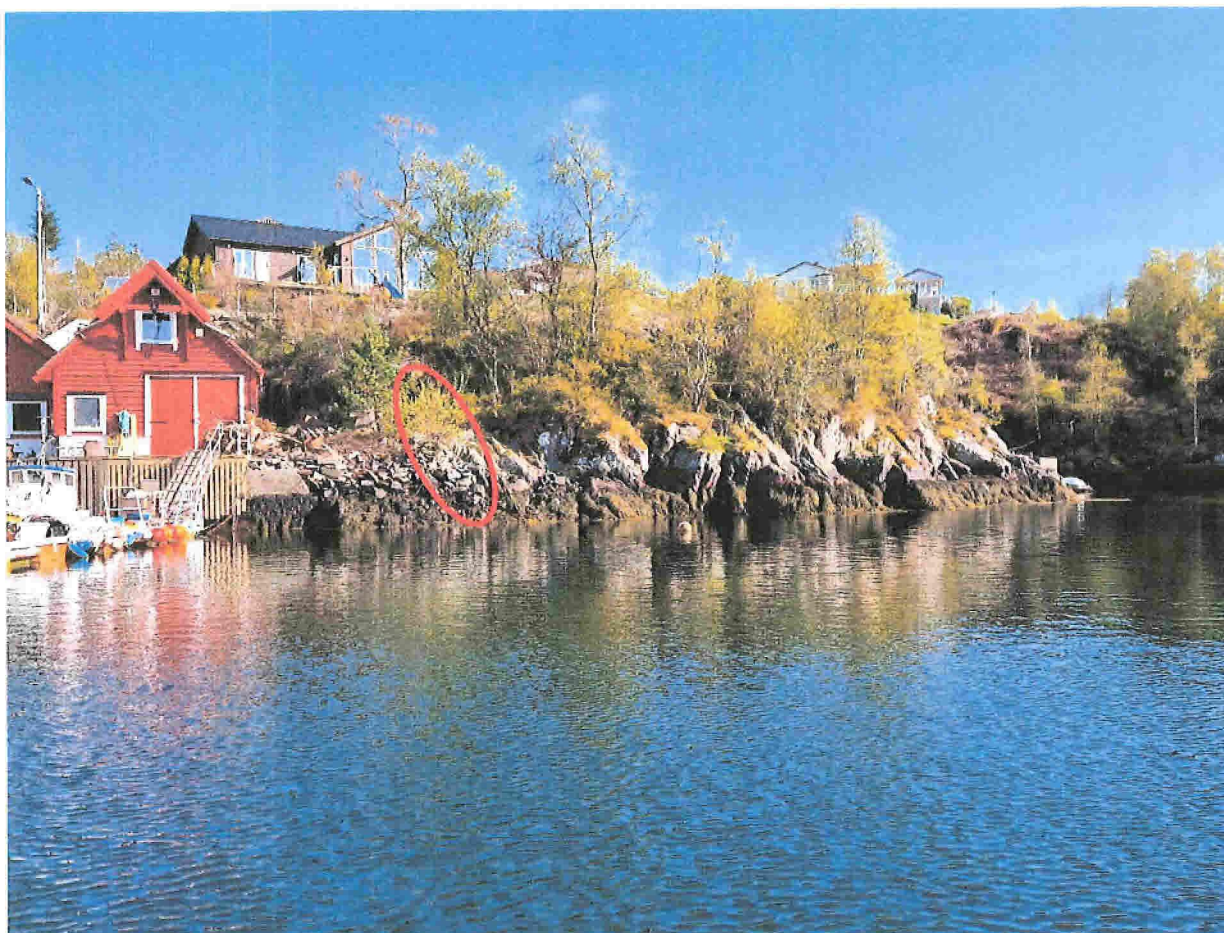
Figur 2 Utsnitt frå Nordhordlandskart; Kommunens arealplan datert 2019. Naustparsell markert med raud ring.

Tilkomst til nausttomt:

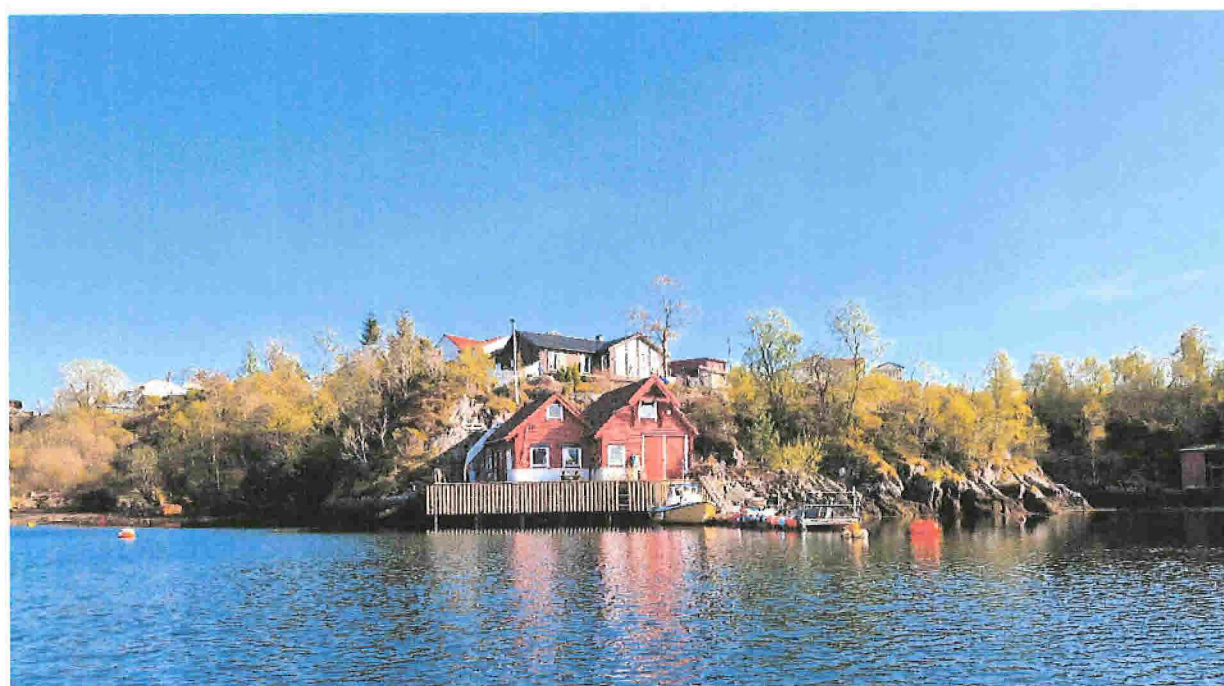
Tomten har vanskelig tilkomst frå land. Både frå aust og vest er det bratt skråning og ulendt terreng. Frå aust går vegen over nausttomt til 1/188 om ein skulle klare å ta seg fram til det. Einaste naturlige tilkomst på land er over tilhøyrande hustomt til grd./brk 1/189. Utbygging av nausttomt vil ikkje være til eit ytterligare hinder for allemannsretten til fri ferdsel i terreng, då det per i dag ikkje lar seg gjere å kome til tomten langs land. Tilkomst frå sjø er per i dag på rullande steiner eller langs stup i sjø. Sjå figur 3, 4 og 5.



Figur 3 Frå Nordhordlandskart av området, med høgdekvoter. Som sett i kart over er naustparsell 1/189 direkte tilknytta tilhøyrande hustomt 1/189.



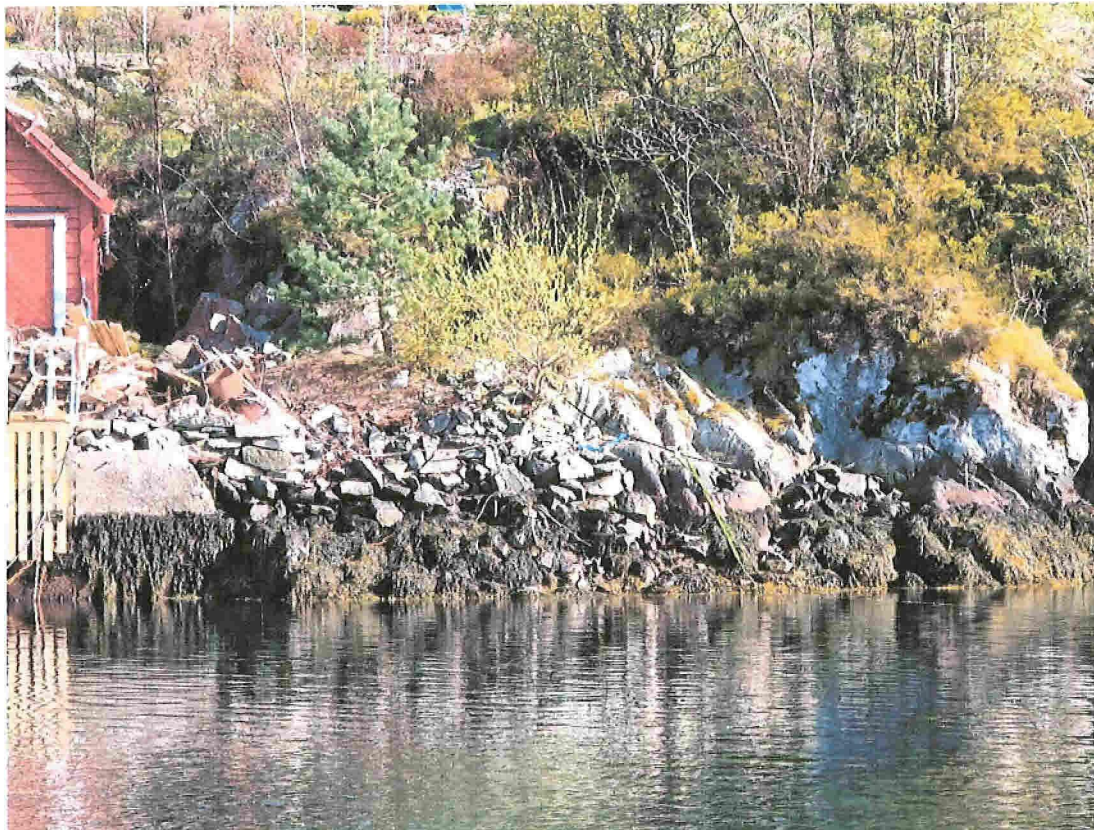
Figur 4 Tilkomst frå vest, der stup mot kai på 1/190 ligg til høgre i bilete. Nausttomt markert omtrentlig med raud ring.



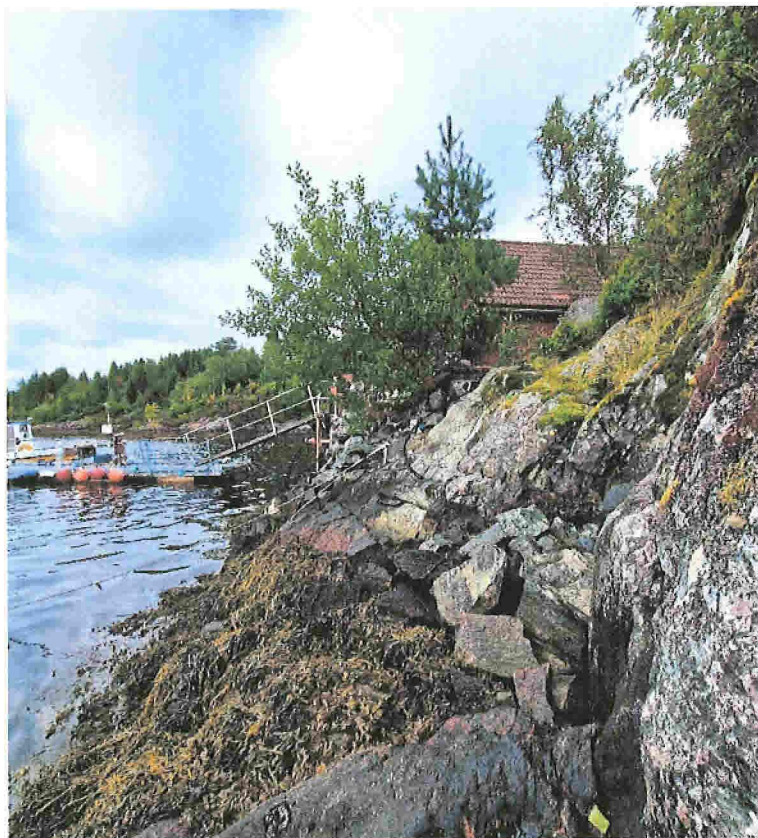
Figur 5 Tilkomst frå aust er særst bratt og ulendt.

Tryggleik:

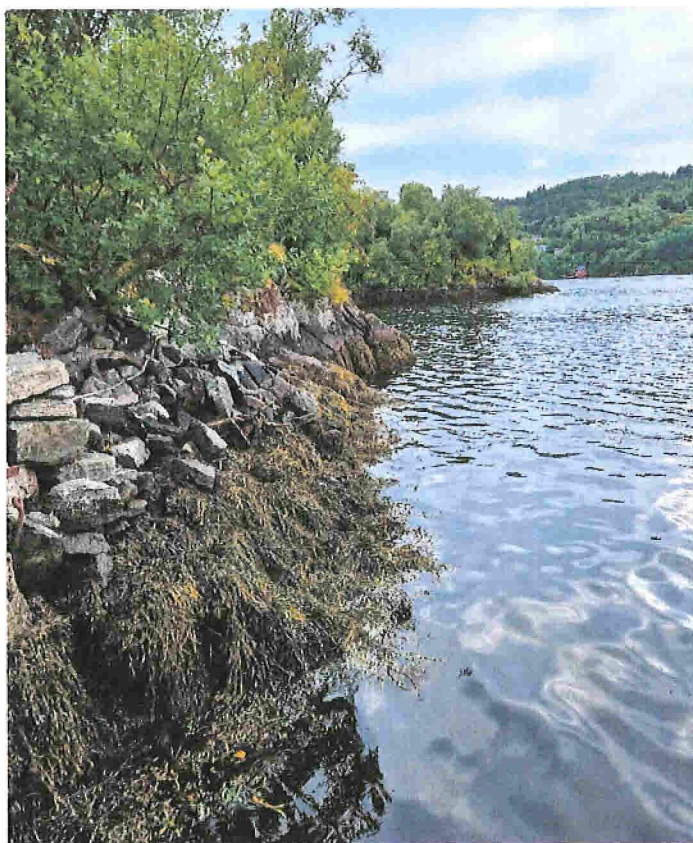
Per i dag så er sjølinja langs nausttomten lause steiner som kan ruller ut når ein belastar dei. Eigar av nausttomt har båtfeste i land med flytebøye i sjø til 13 fots båt i dag. Det er høg risiko for både vaksne, men spesielt barn, å entre båt slik det er i dag, sjå bilete under. Eigar har opplevd å gå i sjøen ved entring av båt, men heldigvis har ingen barn gjort det same. Slik sjølinja er i dag egner ikkje området seg for ferdsel til og frå båt. Kaifront, som ein forlengelse av kaien bygd på 1/188, vil gjere området tryggare for entring til båt. Ved lav fjære vil kaien vere høg, rundt 2m, som igjen gjer at flytebrygge vil gjere tilkomst til båt tryggere for spesielt barn. Tilkomst frå hustomt 1/189 er òg per i dag særst bratt med lause steiner som kan skli ut. Eit naust med inngang frå bakside med trapp innvendig vil gjere tilkomsten til sjø tryggare frå hustomt. Sjå figurer 6 til 10.



Figur 6 Lause steiner langs heile sjølinja både på naust tomt 1/187 og 1/189. Steinane er særst ustabile. Båtfeste skimtes i bratt berg over dei lause steinene.



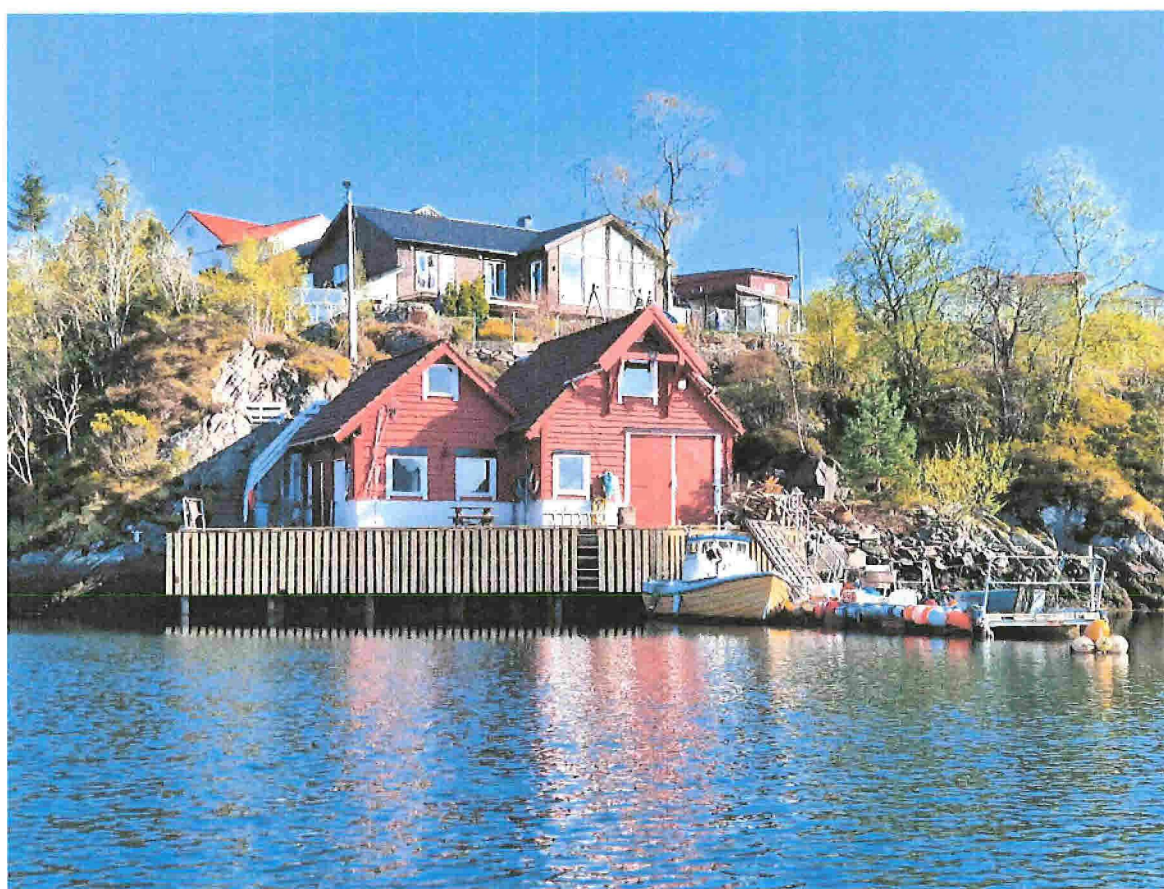
Figur 7 Tilkomst til sjø sett frå vest, bratt berg ned til rullande stein



Figur 8 Tilkomst til sjø sett frå kai på 1/188, stort sett rullande stein.



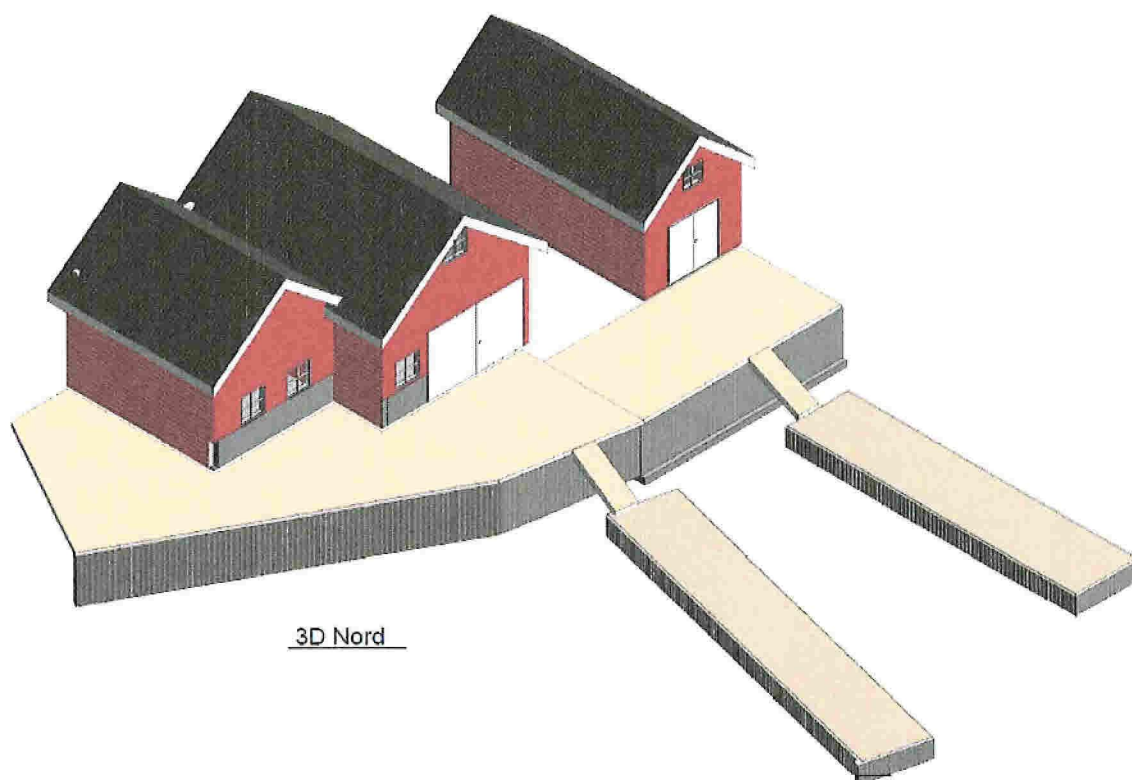
Figur 9 Tilkomst til sjø sett frå hustomt, bratt og ulendt fjell ned mot rullande stein.



Figur 10 Kaifront for naust 1/187 med flytebrygge for trygg tilkomst til sjø

Uforming:

Utforming av naust vil være i samråd med gjeldande krav i Alver kommune, det innebær ei maksimal mønehøgde på 5m, maksimalt 40kvm, ikkje målbart areal eller knevegger på loft og ei lysåpning på maksimalt 3% av gulvareal. Utbyggjar ynskjer å halde utforminga innan alle gjeldande krav i tillegg til at det etterstrebes ein heilheit med naust og kai bygd på 1/187. Spesielt vil ei forlenging av kaifront og felles flytebrygge mellom 1/187 og 1/189 føre til at området har eit meir heilheitlig inntrykk frå sjø. Sjå figur 11.



Figur 11 Naust og kaifront med flytebrygge på 1/189 sett saman med eksisterande naust med kai og flytebrygge på 1/187