

Austrheim kommune
Plan og byggesak

Eikangervåg, 28.10.2021

Dispensasjonssøknad for frådelling av eigedom samt oppføring av fritidsbustad – gbnr. 165/6

Tiltaket og plangrunnlaget

Ein søker om dispensasjon til frådelling av ny grunneigedom frå 165/6 på Baløy. Planlagt deling er vist i vedlagte kart. Samstundes vert det søkt om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad på den nye parsellen.

Eigedommen er tenkt ca. 920m² stor, dette er basert på dei andre eigedommane i planområdet sin storleik og utifrå kva som kan vera tenleg som areal for den aktuelle bruken. Fritidsbustaden som er planlagt oppført er utarbeida og tilpasse forholda på staden, både når det kjem til arkitektur, størrelse, takform og materialval.

Tiltakshavar har ei nær og sterk tilknytning til området gjennom å vera 4. generasjon etter dei opprinnlege busetjarane på øya. Gjennom hans oppvekst var det berre 2 hus på Baløy der begge var nær familie. Oppveksten har gitt han eit spesielt og nært forhold til øya og skjergarden rundt. Han og kona har eit svært sterkt ynskje om å bringe vidare denne nære relasjonen til både Baløy og Austrheim til sine barn som vert 5. generasjon.

Det å vekse opp på ei øy med berre nær familie rundt seg gjer at familien vert svært viktig for deg. Tiltakshavar si mor og bestemor bur på Baløy i dag, det same gjer hans bror. Å ta vare på den gode relasjonen internt i familien vert vektlagt svært sterkt av både tiltakshavar og dei rundt han, oppføring av hytte nær familien vil bidra til dette samstundes som ein på den måten i mykje større grad en elles kan tilby praktisk hjelp til mor og bestemor som begge er enker.

Området eigedomen og hytta er planlagt på er omfatta av ein reguleringsplan som var utarbeida i 2004. Den gang la man opp til ei beskjedne utnytting av området med kun 3 hytter og resten av planområdet vart lagt som LNF. I dag ville nok ein plan lag opp til større utnytting en det som er pt.. Veg, parkering og anna infrastruktur er etablert og det vil være god ressurs utnytting å auka bruken av dette utan at det medfører terrenginngrep eller andre tiltak.

Det er etablert avtale med omkringliggjande eigedomar om tilkopling til eksisterande va nett, bruk av sti / tilkomst veg samt parkeringsplass. Alle forhold omkring infrastruktur er med andre ord avklart og ordna.

Tiltaket krev etter vår vurdering dispensasjon frå krav i reguleringsplan samt frå byggeforbodet mot sjø og vassdrag. Ein søker om begge desse her.



Søknad om dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø og vassdrag § 1-8 og dispensasjon frå krav gitt i reguleringsplanen.

Byggeforbodet skal sikra og ivareta allmentens tilgang til sjø og vassdrag, og sikra natur og fritidsinteressene. Det skal også sikra visuell kvalitet og oppleving av strandsona sett frå sjøsida.

Illustrasjon under av ny bygning sett frå vest mot øst.



Slik vi vurderer tiltaket vil ein ikkje komma i vesentleg konflikt med hensynet bak bestemmelsen.

Teikning og plassering er gjort med stort fokus på tilpassing i terrenget for å redusere fjernverknaden sett frå

sjø og for at bygningen skal passa inn med eksisterande bygningar i området.

Vedlagte illustrasjonar syner dette på ein god måte sett frå ulike vinklar. Bygningen si plassering er gjort etter nøye vurdering på staden i samråd med kommunen sin representant og også med ansvarleg landmålar i ettertid. Ein har valt å leggje hytta på ei naturleg «flate» for å gjere minst mogleg inngrep, ved å trekkja den noko mot sør-aust samstundes kan ein bevare ei naturleg kolle mot vest. Denne vil bidra til å dempa verknaden av tiltaket både mot naboar i vest og mot sjø. Vidare har ein gjort høgdeplassering med sikte på å unngå unødvendige terrenginngrep samt oppretthalda massebalanse for å unngå unødig transport.

Tiltaket / tomten er plassert slik at mot sjø i vest / nord-vest ligg ein delvis skjult bakom eksisterande hytter og underordnar seg dei. Mot nord og sør er det meir en 100 meter til sjø og mot vest går det bratt ned mot ei lita vik. I denne retning ligg det eksisterande bygningar plassert godt over denne i terrenget – bygningen i denne saka bidreg derfor i ingen grad til korkje privatisering eller negativ fjernverkand utover det som allereie er etablert, og nettopp dette har vore førande i val av plassering og utforming av både eigedom og bygning. Slik bygningen er plassert no utgjør den eit naturleg innslag som plasserer seg fint mellom eksisterande bygningar både mot øst og vest.



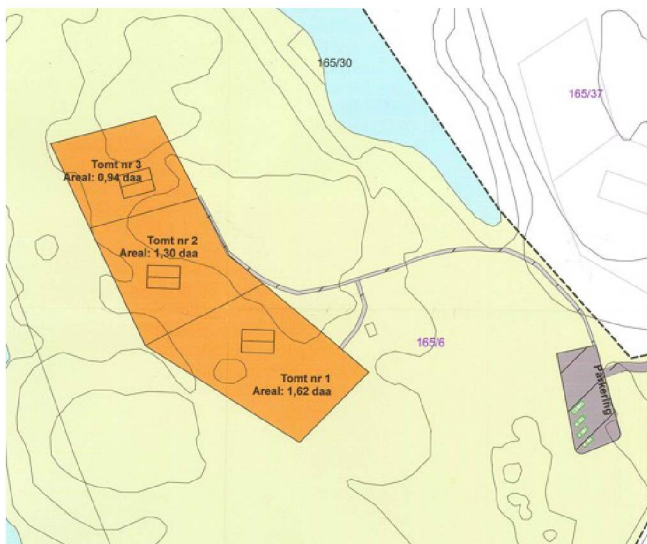
Avstand frå tomtegrense til sjø er mot vest ca. 87 meter, mot sør og nord over 100 meter og mot øst ca. 30 meter. Mot øst er det bratt og skrånande terreng og på desse 30 metrane er det heile 17 høgdemeter – noko som i seg sjølv gjer at arealet her uansett er lite brukbart og etter vår vurdering ikkje sjåast som funksjonell strandsone.

Det er ikkje god tilkomst frå sjøsida for bruk av strandsona og grunna kupert og vanskeleg terreng er vår vurdering at tiltaket ikkje medfører nedbygging av strandsona for ålmenta på nokon måte medan eit løyve til gjennomføring av tiltaket legg til rette for å ta eigedomen i bruk og sikra fleire tilgang til dei kvalitetar som området har gjennom auka bruk av eksisterande infrastruktur.

Både vatn, avløp og parkering samt tilkomst er sikra via eksisterande infrastruktur slik at tiltaket medfører marginalt med inngrep.

Ved å gje dispensasjon bidreg ein til at eigedomen vert tatt i bruk og at tiltakshavar med familie får ein tett og god tilknytning til heimstaden også for komande generasjonar. Vidare vil etablering av hytte her kunne bidra til at infrastruktur, landskap og bygningar på Baløy vert ivarettatt vidare framover og i ytterste konsekvens kan tiltakshavar og hans familie sin auka tilstedeværelse bidra til at både mora og bestemora kan bu lenger i eigen bustad – noko som i seg sjølv er eit viktig mål både menneskeleg og politisk.

Tiltaket kjem i konflikt med reguleringsplanen med tanke på arealføremåle og for storleik på hytta. Ein søker difor dispensasjon for dette.



Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser. Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til nedbygging av landbruket eller medfører ei større privatisering av naturområdet som er nytta av ålmenta.

Det vert søkt om dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om å etablere seg på staden, sikra seg tilhørighet til heimstaden samt eit sterkt ynskje om å vidareføra desse banda til neste generasjon. Grunna nettopp denne sterke

relasjonen er det i realiteten berre Baløy som er aktuell for etablering av fritidsbustad samstundes som ein er oppteken av at dette skal skje på ein skånsam måte for både naturen og menneska som bur her pr. i dag.



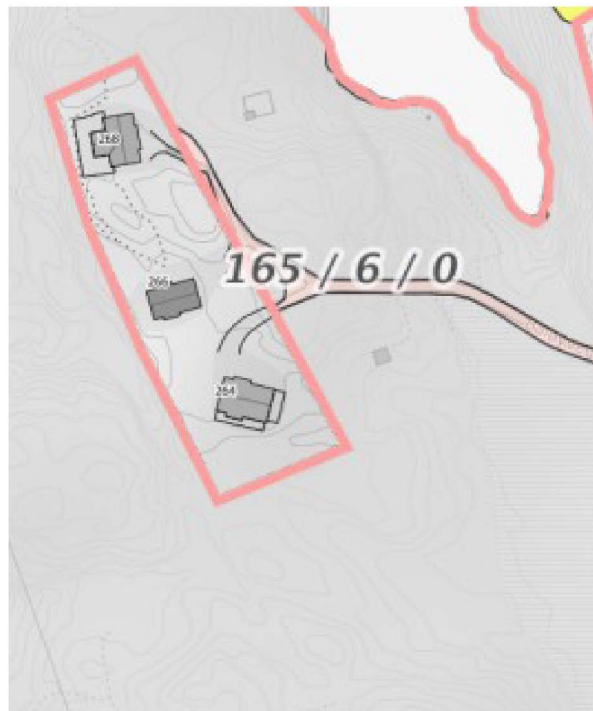
Det er svært kostnadskrevjande å skulle om-regulera og vår vurdering er at dette er ei oversiktleg byggesak der dei forholda som skal ivaretakast i ein planprosess fint kan ivaretakast gjennom denne prosessen. Kommuneplanen til Austrheim opnar for fritak frå kravet til reguleringsplan når det er gjeldt mindre ein 4 einingar, her er det snakk om 1 eining som skal integrerast i lag med 3 eksisterande og ein er såleis under kravet både isolert sett og totalt. Slik vi ser det er området i same KPA avsett til fritidsbustad mens reguleringsplanen seier LNF. Det er uansett ikkje ynskjeleg med utbygging utover dette tiltaket då det vil medføra behov for oppgradering av infrastruktur og terrenginngrep på ein uheldig måte som ein vil unngå.

Tiltaket vil medføra små terrenginngrep, dette er heilt konkret planlagt utifrå føresetnaden på staden. Vår vurdering er at ei mindre fortetting av eksisterande hytteområdet slik ein legg opp til her vil vera god arealbruk og ressursutnytting sidan dette kan gjerast gjennom auka bruk av eksisterande infrastruktur og difor vil medføre små inngrep samstundes som ein aukar nytta av dei som er gjort.

Tiltaket vil ikkje medføra nedbygging av landbruksareal eller bidra til privatisering av naturområdet, allereie i planprosessen i 2004 vart det uttalt av landbrukssjefen at «*omsøkt areal har ikkje lenger noko interesse for landbruket*» og dette har nok ikkje endra seg i dag. Det er lite aktuelt som beiteareal, jorda er skrin og det er ikkje skog som kan nyttast. I praksis har det ikkje vore landbruksdrift her på langt tid utover nokre villsauser som bidreg til å halda kulturlandskapet ved like. Heilt uavhengig av dette er uansett eigedomen og forhold omkring den privatisert og tiltaket medfører ingen endring på dette. Plasseringa er gjort med omtanke og ein har bevist sett vekk frå dei «finaste hytte-areala» nettopp for å sikre god tilrettelegging og tilpassing av tiltaket.

Veg, infrastruktur og anna er på plass allereie og det arealet rundt den nye parsellen som ikkje er bebygd er bratt og i realiteten ubrukeleg både som landbruks og friluftsområdet.

Som bilete til høgre syner er heile det aktuelle området registrert som «anna markslag» i gardskartet.



Storleiken på hytten er 85,9m² BRA mens det i plan er satt til maks 80 BRA. Basert på kart-målingar av eksisterande hytter i planområdet er dette punktet allereie undergrave, og det i betydeleg større grad en vi søker om her. Snitt BRA for dei tre eksisterande hyttene i planområdet (berekna frå kart) er 106,1 + 82,5 + 103 = 97,2m² i snitt.



Vi søker her om 85,9m² BRA og dei relativt marginale 5,9m² vi er over plankravet vurderer me som naudsynt for å sikra funksjonell og god planløsning som er i tråd med dagens krav. Det har vore jobba bevist med å være så nære plankravet som mogleg og både storleik og utforming er endra samstundes som vi har måtta balansera dette opp mot faglege krav som visuelle kvalitetar, lysareal og funksjonell planløsning som alle også er viktige parameter for å sikra god kvalitet på bygningen og god bu-kvalitet for dei som nyttar den.

Oppsummering

Tiltaket er godt tilrettelagt, tilpassa området og underordnar seg eksisterande bebyggelse. Vidare er det planlagt med skånsame terrenginngrep og ein godt tilpassa profil som gjer liten eller ingen fjernverknad. Materialbruk og farger vert tilpassa området og naturen rundt på ein god måte og størrelsen er tilpassa omkringliggjande bygningar på best mogleg måte.

Ingen landbruks eller fritidsinteresser vert etter vår vurdering bygd ned som følge av tiltaket og ein tek i bruk og fortettar eit området som allereie er bebygd utan behov for etablering av ny infrastruktur då det er vurdert at her er tilstrekkeleg kapasitet til å auke bruken av den eksisterande. Omsøkt tiltak plasserer seg i bakkant av «hytterekka» mot sjøen og vil bak seg igjen ha anna bebyggelse – på den måten vil tiltaket skli fint inn og utgjera ei fortetting av området utan å stikke seg ut eller påverke på negativ måte.

Vår samla vurdering at hensynet bak bestemmelsane ikkje vert vesentleg tilsidesett og vidare at fordelane er klart større en ulempene – det bør difor kunne gjevast dispensasjon.

Med vennleg helsing
Kålås Bygg AS



Lars Alvær Hagesæter
Ansvarleg søkjar

Vedlegg:

- D01 – Situasjonsskart
- D02 – Snitt til sit. Kart
- D03 - Illustrasjonar
- E01 – Fasadar
- E02 – Planteikning
- E03 – Plan hems
- Q01 – Avtale VVA

