



Statsforvaltaren i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

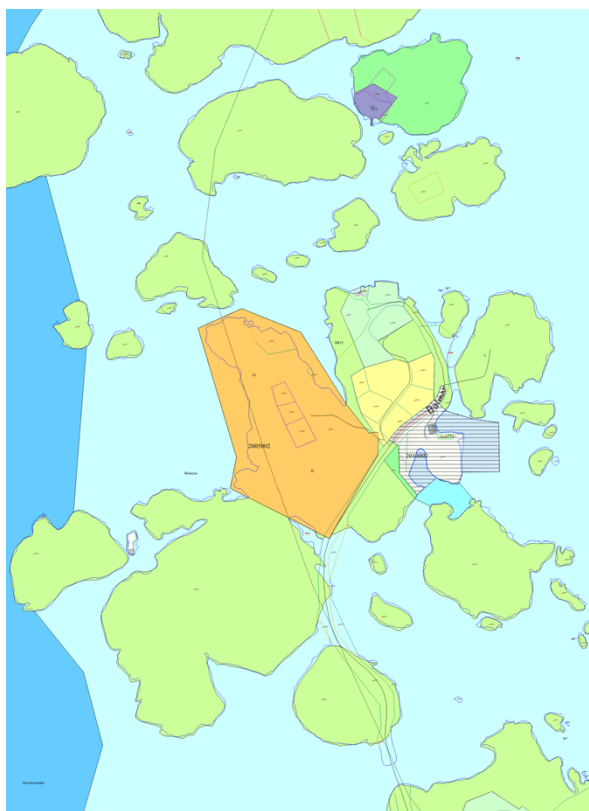
Dykkar ref.:

Vår ref.:
21/1221 - 3 / ANT

Dato:
13.12.2021

Søknad om dispensasjon til frådeling av tomt og til bygging av hytte på gbnr. 165/6 - Baløy- Uttale

Austrheim kommune har fått inn ein søknad om dispensasjon til frådeling av tomt og til bygging av ei hytte på gbnr. 165/6 på Baløy. Dette er ein dispensasjon frå reguleringsplanen i området og frå kommuneplanen sin arealdel. Dette er og ein dispensasjon frå byggje- og delingsforbodet i strandsona, byggjegrensa i området er omkring dei tre eksisterande og bebygde hyttetomtane her. **Reguleringsplan 1 hyttefelt gbnr. 165/6 Baløy, planid. 2005002** som gjeld her vart godkjent i kommunestyret den 05.10.2005.



Kommuneplanen sin arealdel godkjent den 11.04.2019 viser planområdet til reguleringsplanen

Dispensasjonssøknad om frådelling av eigedom og oppføring av fritidsbustad er godt grunngjeven:

Her står det at 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. Både mor og bestemor til søker bur på øya i dag.

Storleiken på omsøkt hytte er 85,9 m² BRA medan det i reguleringsplan er satt til maks 80 m² BRA. Dei tre andre hyttene i området er på 97 m² BRA i snitt. Søkar har grunngjeve storleiken på hytta som naudsynt for å sikra funksjonell og god planløsning som er i tråd med dagens krav (sjå vedlagt søknad og grunngjeving). Sjå vedlegg D03 **Illustrasjoner av planlagt tiltak i terrenget**, den viser omsøkt tiltak godt.

Søkar skriv at det er etablert avtale med omkringliggjande eigedomar om tilkopling til eksisterande VA-nett, bruk av eksisterande sti / tilkomstveg og parkeringsplass. Alle forhold omkring infrastruktur er med andre ord avklart og på plass. **Austrheim kommune er samd i desse vurderingane.**

Søkar skriv at omsøkt hytte 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. Bygningen si plassering er gjort etter nøye vurdering på staden i samråd med kommunen sin representant og også med ansvarleg landmålar i ettertid. Tiltaket kjem ikkje i strid med den funksjonelle strandsona. Søkar skriv mellom anna dette: *Avstand frå tomtegrense til sjø er mot vest ca. 87 meter, mot sør og nord over 100 meter og mot aust ca. 30 meter. Mot aust 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 strandsona.* **Austrheim kommune er samd i desse vurderingane.**

Omsøkt område er regulert til landbruk i reguleringsplanen, deling og bygging her er difor ein dispensasjon frå arealformålet plan. Søkar skriv at: *Tiltaket vil ikkje medføre 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.* **Austrheim kommune er samd i desse vurderingane.**

Søknaden har vore nabovarsla og alle naboar har gjeve skriftleg samtykke til tiltaket slik det er planlagt. **Austrheim kommune synes det er positivt at naboar aktivt har samtykt til søknaden.**

Vedlagt er situasjonsplan, byggeteikningar og grunngjeving for dispensasjonssøknaden. I søker sin oppsummering og grunngjeving for søknaden om dispensasjon står det følgjande:

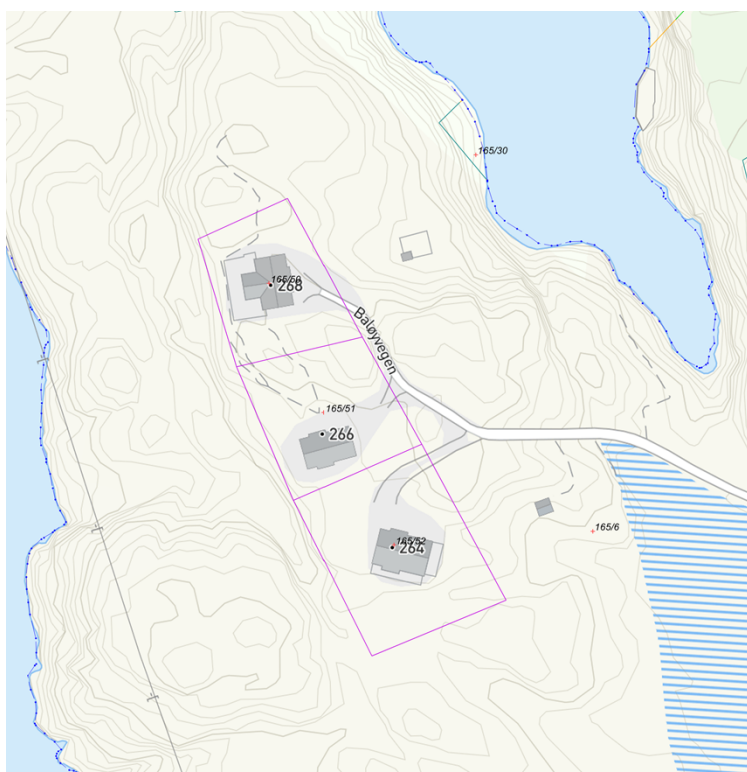
Oppsummering

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

følgje av tiltaket og ein tek i bruk og fortettar eit området som allereie er bebyggt 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.



Omsøkt hytte og hyttetomt kjem tett ved dei andre tre bygde hyttene og attmed tilkomstvegen her.



Omsøkt hyttetomt er ved tilkomstveg og dei andre tre hyttene i området



Reguleringsplankartet viser tre hyttetomtar, veg, parkeringsplass (bygd ut) og regulert LNF-område

Austrheim kommuen er positiv til omsøkt dispensasjon til frådeling av hyttetomt og til bygging av ei hytte som omsøkt på denne tomten. Me er samd med søkjar sine vurderingar og grungjevingar i saka. Austrheim kommune ber om at de innan 15. januar 2022 gjev uttale til denne søknaden om de har synspunkt til denne.

Med helsing

Asbjørn Nagell Toft
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad frådeling av eigedom og oppføring av fritidsbustad - gbnr. 165/6 - Baløy
D01 A3 Situasjonsplan hytte Baløy (Åge Hauge Hjelmtveit)
D02 A3 Snitt situasjonsplan - hytte Baløy (Åge Hauge Hjelmtveit)
D03 Illustarasjoner av planlagt tiltak i terrenget
E01-2021 0910 BA055 FASADER OG SNITT rev.02

Mottakere:

Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Vestland Fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN