

Frekhaug 24.06.20

Til Alver kommune

Avd. for Byggesak

GBNR 348/9 Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen og frå byggjeforbodet i strandsonen.

1. Innleiing:

Det blir søkt om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen arealdel og frå byggjeforbodet i strandsonen, for tilbygg og nytt tak på eksisterande bustad. Eigedomen er 5450,2m² og er bebygd med bustad, garasje, uthus og naust. Det blir søkt om tilbygg for å endre bruken av boligen til tilrettelagt bruk av bolig. Planlagt tilbygg er over 1,5 etasje + kjeller samt skifte tak på eksisterande bolig. Eksisterande tak er i dårleg forfatning og det er ikkje tilrådeleg å «kobla» tak på tilbygg i lag med dette. BYA for tilbygg er ca 52m² og BRA for tilbygg og nytt loft er ca. 120m². Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl §19-2 andre ledd.

2. Dispensasjon vil ikkje medføre ein «vesentleg tilsidesettelse» av hensynet bak plankravet.

Etter pbl §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres for ikkje blir «vesentleg tilsidesett». Ordlyden «vesentleg» medfører ein relativ høg terskel.

Dispensasjon frå LNF-området:

Omsynet bak LNF-formålet er i hovudsak å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særlege verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Det står allereie ein bustad m/fleire bygningar på eigedomen og eigedomen er ikkje eigna for landbruksproduksjon. Eit tilbygg vil heller ikkje påvirke friluftslivet i området. På bakgrunn av dette kan eg ikkje sjå at nemde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF- formålet.

Dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona:

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal heldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Frekhaug 24.06.20

Eit tilbygg og endring av takform på eksisterande bolig vil etter mitt syn ikkje påverka nemde omsyn negativt. Tilbygget vil koma ca. 50 cm inn i veg som brukast for tilkomst til naust og sjø. Vegen blir flytta 50 cm mot uthus slik at den ikkje vil påverka tilkomsten til sjø. Fordi om tilbygget kjem ca. 4 meter nærare strandlinje enn eksisterande bustad vil ikkje tiltaket innebere ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer.

3. Fordelane ved dispensasjon er større enn ulempe

Det neste vilkåret for dispensasjon er at fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene, jf. Pbl 19-2 andre ledd. Som nevnt i punkt 2. over, kan eg ikkje så at hensynet til plankravet blir tilsidesatt ved ein dispensasjon. Eg kan helle ikkje sjå andre ulemper ved eit dispensasjonsvedtak.

Ved å gi dispensasjon frå LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona vil tiltakshaver få ein tilrettelagt bustad som er egna til bruk ut ifra den situasjonen som er gjeldane for tiltakshaver. Strandsona og tilkomst til denne vil også bli ivaretatt som nemt ovanfor i punkt 2., slik at det ikkje blir til ulempe for andre.

I den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1 står det at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Ved å tillate å endre boligen til bruk som beskreve ovanfor vil Pbl §1-1 være i høgste grad gjeldane i denne dispensasjonen. Slik er ser kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona i denne saka.

For Frekhaug Bolig AS
Ansvarleg søkjar

.....
Knut Henanger