

Alver Kommune
Byggesak

Eikangervåg, 23.07.2019

Dispensasjonssøknad frå forbod mot tiltak i 100-meters belte for oppføring av fritidsbustad - gbnr. 203/31

Tiltaket og plangrunnlaget

Den aktuelle eigedomen ligg i Sauvågen på Hjelmås, Alver kommune og er pr. i dag allereie bebygd med og brukt som fritidsbustad. Etter at dagens eigarar har arva kvar sin part av dette ynskjer ein ei oppgradering av bygningen for å ivareta den. Det vert søkt om riving av og oppføring av ny bygning.

Eigedommen er 1038,2m² stor og tiltaket legg opp til ei utnytting på 12,1% BYA inkludert overbygde areal og eksisterande naust. Parkering er ivaretatt på anna eigedom i tråd med vedlagte avtale, parkeringsarealet er ikkje medrekna i utnyttingsgrad for eigedomen.

Dispensasjon

Bygning er tenkt plassert på same plass som i dag med ei lite utviding av arealet, sånn sett er det i praksis like mykje eit tilbygg ein snakkar om men av praktiske og byggt tekniske årsaker ser ein seg nøydd til å rive eksisterande før ein byggjer opp ny. Grunnmur blir brukt opp igjen i det nye bygget i så stor grad som mogleg medan resten av bygget vert plassert på pålar for å unngå terrenginngrep i strandsona utover det som er heilt nødvendig. Ein byggjer på denne måten «over» eksisterande terrasse. Ved å flytte ny terrasse til sør-øst sida får ein på denne måten meir eller mindre heile utvidinga i retning vekk frå strandsona samstundes som ein minimerer behovet for nye terrenginngrep. Kun ein marginal del mot vest (P2) kjem litt nærare sjøkanten (+/- 0,5 meter) dette har me vurdert til å vera av liten eller ingen betydning sett opp mot at fordelane med å gjenbruka grunnmur og terrasse / pålar er langt større en dei eventuelt negative effektane.

Forøvrig står det ei naust på eigedomen i dag, dette vert uforandra. Det same gjelde eigedomen og bruken av den forøvrig – tiltaket medfører ingen endring i bruk utover at hms forholde for brukarane vert betydeleg forbetra på alle måtar.



Det vil i forbindelse med tiltaket bli søkt om og tilrettelagt for påkobling til kommunal vassleidning i området med tilhørende utslepp for gråvatn. Toalett løysing er planlagt som forbrenningstoalett eller liknande utan utslepp.

Byggeforbodet skal sikra og ivareta allmentens tilgang til sjø og sikra natur og fritidsinteresser forøvrig.



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

Teikning og plassering har hatt stort fokus på tilpassing til eksisterande situasjon for å redusere terrenginngrep og for mest mogleg gjenbruk av eksisterande grunnmur og pålar.

Det er ei enkel hytte med kun det mest nødvendige og ein legg kun opp til gråvannsutslapp.

Sett opp mot dagens situasjon vil stort sett alt komma lengre vekk frå sjø bortsett frå ein marginal del mot vest (P2) som kjem litt nærare sjøkanten en dagens situasjon. Dette har me som nemnt vurdert til å vera av liten eller ingen betydning sett opp mot fordelane med å gjenbruka grunnmur og terrasse / pålar.

Området eigedomen ligg på er som følgje av dagens situasjon allereie privatisert, det omsøkte tiltaket endrar ikkje på dette. Det er ingen naturleg tilkomst til eigedomen via land og få, om nokon, reelt sett brukbare areal omkring den bortsett frå ved nabohyttene der det allereie er privatisert.

Tiltaket slik det er innretta er i tråd med kommuneplanen og er avsett til fritidsbustad, den politiske intensjonen er difor at eigedomen skal nyttast til fritidsbustad slik som her. Vår vurdering er vidare at tiltaket oppfyller krava som er sett for «fritak» frå plankravet.

Vatn vert sikre gjennom påkobling til offentleg vassleidning som ligg i sjå i Sauvågen og ein tar sikte på etablering av avløp for gråvatn. Sanitæranlegget er planlagt som forbrenningstoalett eller anna tilsvarende løysing utan avløp.



Oppsummering

Tiltaket er godt tilrettelagt med fokus på tilpassing til dagens situasjon (så langt det let seg) for å unngå inngrep i strandsona. Ingen del av strandsona vert ytterlegare privatisert som følgje av tiltaket og størrelse, mønehøgde og utforming gjev eit godt tilpassa bygg med begrensa fjernverknad. I praksis vil tiltaket medføra ei svært liten realitetsendring på eigedomen og området rundt.

Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sin angitte bruk av eigedomen og oppfyller i utgangspunktet «fritakskrava» for reguleringsplan som er stilt i same kommuneplan. Det er ikkje sett byggegrense mot sjø i området og det er einaste årsak til at dispensasjon må søkjast – utover denne bestemelsen er tiltaket fult ut i tråd med krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningsloven

Etter ei samla vurdering av forholda over kjem me til at hensynet bak bestemelsen ikkje vert vesentleg tilsidesett og at fordelane er klart større en ulempene – det bør difor kunne gjevast dispensasjon.

Med vennleg helsing

Kålås Bygg AS



Lars Alvær Hagesæter
Ansvarleg søkjar

