

Klage på vedtak om avslag saknr.: 20/16242 på dispensasjon og avslag på søknad om etablering av terrasse – gbnr 474/41 Olsvoll

Vi viser til brev om avslag på vår søknad om dispensasjon og etablering av ny terrasse, datert 13.11.2020 og vil med dette klage på vedtaket i sin helhet. Vi ber med dette kommunen vurdere vår søknad på nytt gjennom klagebehandling, dels ved at vi har redusert størrelse på terrassen, og dels fordi vi mener kommunen i for liten grad har drøftet hensynene bak bestemmelsen vi søker dispensasjon fra.

Avslaget er slik vi oppfattet begrunnet med at terrassen er større enn 50m², terrassens samlede grunnflate er større enn bolighuset og kommunen er kritisk til utforming da den har linjer som ikke løper parallelt med fasadelivene på boligen. Etter vårt syn er det i liten grad drøftet om en terrasse på denne størrelsen vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen 3.4.2.

Hensynene bak bestemmelsen:

Kommunen beskriver hensynene bak bestemmelsen slik:

LNF-spreidd bustad er ikkje ei sjølvstendig planføremål, men er underlagt det generelle LNF-føremålet. Underføremålet skal framleis ha mykje av det same vern og omsyn som LNF-føremålet men med noko redusert styrke. Det vil altså si at ein kan opne opp for mindre tiltak på bebygde eigedomar, og desse skal gå fram av gjeldande kommuneplan.

Omsøkte tiltak er om lag 40 m² over kravet sett i kommunedelplanen for Radøy. Det er difor eit større avvik enn det planen opnar opp for. Omsynet bak bestemmelsen 3.4.2 er å opne opp for mindre tiltak på allereie bebygde eigedomar, men det ligg framleis eit vern i botn for å sikre spreidd busetnad og for å unngå fortetting og større tiltak innafor de meir landlege områda i kommunen.

Etter å ha definert hensynene, konkluderer kommunen slik:

Vidare viser vi til form og storleik på omsøkte terrasse. Bustaden er på om lag 74 m² BYA og omsøkte tiltak er på om lag 90 m². Vi kan difor ikkje sjå at vi kan opne opp for løyve til dispensasjon for eit tilbygg som er større enn det bustaden er. Dersom ein får redusert terrasse sin storleik til 50 m² og endra form til å vere parallell med fasadeliv ser kommunen at dette er noko ein kan opne opp for.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-spreidd føremålet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilkår for å gje dispensasjon for LNF-spreidd bustad er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om terrasse avslått.

I saksutredningen konkluderer kommunen med at terrassen ikke vil være i strid med naturverdier.

Eiendommen er ikke del av landbrukseiendom og terrassen er plassert betydelig høyere i terrenget enn tilgrensende beitemark. Terrassen vil derfor ikke være til hinder for landbruket. Terrassen vil ikke være til hinder for friluftsinnteressene i området da etablert adgang til utmarken rundt eiendommen skjer på opparbeidet vei som er ca. 12 meter fra nærmeste punkt på terrassen.

Da sitter vi igjen med at kommunen har konkludert med at siden terrassen er så stor, så blir hensynene vesentlig tilsidesatt. Vi savner en reell drøfting av hvorfor terrasse på denne størrelse vil tilsidesette hensynet for «vern i botn for å sikre spreidd busetnad».

Miljøverndepartementet beskriver gjennom veileder til utarbeiding og innhold i kommuneplanens arealdel når spredt utbygging er aktuelt slik:

LNf(R)-område bokstav b) med bestemmelser etter plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2 om spredt utbygging kan være mest aktuelt dersom:

- *utbygging skal skje med enkeltstående bygg over lengre tid*
- *utbyggingen skal gjennomføres med stor avstand mellom enhetene med landbruksareal imellom*
- *det fortsatt er ønskelig for landbruksmyndighetene å ha hånd om fradeling og bygging.*

Videre beskriver veilederen eksempel på når det ikke bør planlegges med for spredt utbygging slik:

- *i områder hvor det er aktuelt med flere enheter, og*
- *der det ikke er praktisk mulig å beholde arealene mellom enhetene som landbruksområde.*

Vår terrasse vil ikke kunne kalles for nytt bygg som skaper nye enheter, og den vil ikke påvirke landbruksarealet som ligger mellom vår bolig og nærmeste naboer. På bakgrunn av dette kan vi ikke se at hensynene bak bestemmelse 3.4.2 blir vesentlig tilsidesatt.

SSB definerer tettsted slik:

En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter, men for noen arealkrevende bygningstyper – som boligblokker, industribygg, kontor/forretningsbygg, skoler, sykehus osv. – kan avstanden økes til 200 meter. Tilgrensende bebygde og opparbeidede områder, som parker, idrettsanlegg og industriområder, skal være del av tettstedet. Husklynger med minst 5 næringsbygninger eller 5 boligbygninger tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen.

Vi tillater oss å peke på at vår terrasse ikke kommer inn under noen av de definisjonene som er nevnt over, og det er da vanskelig å se at vi vesentlig tilsidesetter hensynet til «vern i botn for å sikre spreidd bustad». Vi skal ikke opprette noen ny bolig, blokk, industribygg eller annet som vil falle utenfor begrepet «spreidd bustad».

Størrelse og utforming:

Etter tilbakemeldingene som kommunen gav i sitt avslag, har vi vurdert størrelse og utforming på nytt. Dette har resultert i at vi tar ned størrelsen til 63m² med nytt areal. Eksisterende terrasse er på 7m², så samlet areal blir 70m². Avviket i forhold til det som bestemmelse 3.4.2 åpner for er da 13m² og vi ber derfor kommunen legge dette til grunn i sin behandling av klagen.

For ordens skyld legger vi ved tegninger av boligen fra da den ble bygd som viser terrasse i en lengde på 5,1m. Dybden er ikke målsatt, men som vedlagte bilder viser dreier det seg om ca. 1,3m – samlet areal ca. 7m².

Kommunen legger blant annet til grunn i sitt avslag at boligens BYA er 74m² og terrassen er større enn dette. Dette er tilsynelatende hjemlet i plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 2. Med vår omprosjektering er terrassen mindre enn boligens BYA. Boligen har et enkelt volum som representerer en vanlig bygningstype. Utvidelse av terrassen følger i hovedsak boligens møneretning, men tar også hensyn til eiendomsgrense og opparbeidet terreng som følger denne. Ved å trekke terrassen rundt boligens hjørne, møter den samlede bygningsmassen eksisterende terreng og skaper en glidende overgang mellom boligarealet og terrenget. Ved å etablere denne overgangen får vi tatt i

bruk et areal som ellers ville blitt vanskelig å bruke og vedlikeholde på grunn av den bratte skråningen som er bak boligen.

På boligens vestfasade er det opparbeidet biloppstillingsplass samt opprettet ladepunkt for el-bil, og det er blant annet for å opprettholde denne funksjonen at terrassen er planlagt med utforming som vedlagte tegninger viser. Dette vil gi en svært god arealøkonomisk bruk av eiendommen som møter dagens forventninger og krav til standard på en eiendom av denne størrelse og beliggenhet.

Ved oppgradering, og modernisering av boligen vår, slik utvidelsen av terrassen representerer, vil boligen og eiendommen inneha gode bokvaliteter i tråd med forventninger i dagens samfunn. Dette vil sikre at det er en attraktiv bolig som kan være med å motvirke trenden med fraflytting i området. På bakgrunn av dette mener vi at fordelen er klart større enn ulempene ved en dispensasjon.

Forventninger til videre saksbehandling:

Da vi har omprosjektert terrassen, fra mer til mindre, legger vi til grunn at vår klage kan behandles uten ny nabovarsling i tråd med plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. Alle berørte naboer er kjent med vårt prosjekt gjennom nabovarsel til søknaden og har som kjent ingen innvendinger til dette.

På bakgrunn av våre synspunkter, endret størrelse og utforming ber vi om at Alver kommune tar vår klage til følge slik at vi kan starte planlegging og bygging av etterlengtet terrasse i tide til neste års sesong.

Med vennlig hilsen

Christoffer Antonsen

30/11-20 