

ALVER KOMMUNE

Kvernhusmyrane 41
5906 FREKHAUG

nb

23.11.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON
GNR 123 BRN 15, RISASJØEN

I forbindelse med plan om søknad om påbygg på eksisterende hytte –ønsker vi å få avklaring på dispensasjoner før innsending av byggesøknad.

Vi søker derfor om dispensasjon fra punkt 4.7 i kommuneplanen i forhold til at tomten ligger merket som LNF, og fra det generelle byggeforbudet i strandsonen, jf. PBL. § 1-8 -- jamført PBL § 19-2.

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår framgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Villkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Eksisterende hytte er liten og lite praktisk i forhold til dagens krav og behov. Hytten har også et veldig uheldig og stort varmetap (U-verdi). Tiltakshaver ønsker å bygge på hytten både for å få bedre plass, samt gi hytten et estetisk finere utseende. Påbygget vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende bygningsmasse slik at tilgang for allmenheten blir ikke endret fra dagens situasjon. Vi ser at fordelene vil helt klart være større enn ulempene i forhold til å gi dispensasjon. Det ligger bygningsmasse her allerede, og det vil bli et mye finere estetisk inntrykk for omgivelsene når hytten får en slik oppgradering som vi kan vise til her.

Når hytten nå bygges ut og forbedres vil hytten bli aktivt brukt. Den vil få en u-verdi etter dagens krav, bli visuelt flott –slik at samlet vurdert mener vi tiltaket vil komme nærmiljøet til gode.

Tomten vil få en total utnyttelsesgrad på 7,95 % BYA som er godt innenfor krav som er satt i kommuneplan. Hytten vil ha ett totalt BRA på 118,6 m², som ligger godt under max krav for BRA i kommuneplanen (120 m²). Bygget ligger ca. 34 meter fra sjø, og kommer (som nevnt) tidligere ikke nærmere sjø enn dagens situasjon.

Det står i den reviderte retningslinjen for strandsonen med høringsfrist 01.10.2020 følgende:

I deler av strandsonen med lite utbyggingspress og mye tilgjengelig strandsone, kan det i større grad godkjennes ny utbygging enn i områder som har lite tilgjengelig areal og stort utbyggingspress. Tiltak i 100-metersbeltet må alltid vurderes mot hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I denne saken er allerede hytte oppført og ansvarlig søker vurderer det derfor det slik at det ikke vil bli noen endring med hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser om man tillater tilbygg/påbygg på hytten. I og med at det kun er snakk om tilbygg/påbygg, vil ikke tiltaket skape presedens i området.

Det står pr i dag ett uthus m/utedo på ca. 5-6 m² på tomten, dette vil ikke være behov for etter renovering og påbygg på hytten –og vil derfor bli revet når tilbygg/påbygg er ferdig oppført.

Ansvarlig søker anser at fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken helt klart er større enn ulempene.

Vi ber derfor kommunen om å innvilge dispensasjon i forhold til avstandskrav mot sjø og i forhold til at tomten ligger som LNF i kommuneplanen.

Med vennlig hilsen
for Reknes Byggjevarer LL



Masfjordvegen 187, 5986 Hosteland - Tlf: 56 16 60 60 - firmapost@rbl.no