

Eining for Byggesak
Kjartan Medaas
Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Setre, Gnr. 223, Bnr. 3 Fnr. 1

SAK 20/16379 – 20/66993

Redegjørelse og søknad om dispensasjon fra kommuneplanen

Det er i brev fra saksbehandler av 23.10.20 forespurt tilleggsinformasjon til saken, samt informert om behovet for å søke om dispensasjon.

Undertegnede er engasjert av tiltakshaver for å bistå med dette. Og etter flere hyggelige samtaler med saksbehandler, samt god hjelp fra arkivet har vi omsider en komplett sak.

Følgende kulepunkt er bedt om å få opplysninger, samt dokumentasjon om:

- Om hytta er lovleg bygd
- Om bruken har vore samanhengande
- Om bruken har vore uendra frå hytta vart bygd
- Om bruken skal fortsette som før

Når det gjelder første kulepunkt har vi fremskaffet dokumentasjon på at hytten er lovlig bygd. Vedlagt ligger vedtak fra bygningsrådet i Lindås Kommune. Det er i sak 400/75 fra møte den 19. august 1975 godkjent søknad om oppføring av hytten.

Første vilkår er at hytten skal plasseres slik det avkryssa på en omtalt situasjonsplan.

Vi vedlegger derfor et kartutsnitt påført Lindås Bygningsråds stempel. Vi ligger til grunn at dette er forannevnte situasjonsplan. Videre vedlegger vi festekontrakt datert og dagbokført 11. mars 1976 som underbygger at kartutsnittet er samsvarende med tiltakets dokumenter for øvrig. Festekontrakten lister opp grenselinjer i antall meter, noe som samsvarer med forannevnte kartutsnitt.

Vilkår nummer to er at vedtaket i bygningsrådets sak nr 370, som er behandlet og vedtatt i samme møte skal følges opp.

Vedtaket i sak nr 370 har selv to vilkår som vil dokumentere med vedleggene.

1. Hordaland fylkeslandbruksstyre skal godkjenne frådelinga
2. Vegrett fram til tomte skal sikrast.

Første vilkår er oppfylt gjennom påføringer av vedlagt brev til Fylkeslandbrukstyret som er stemplet og datoført 16. september 1975.

Vilkår nummer to er oppfylt gjennom den tinglyste Festekontrakten hvor det er påført at fritidshuset overtas uten adkomstvei, men gammel sti.

Videre vil vi anføre at tradisjonelle krav til adkomst, ved f eks opparbeidet vei ikke er aktuell eller fysisk mulig for denne eiendommen. Adkomsten går i utmark, hhv i skog/lauvskog og annet

markslag/åpen fastmark. Dette er innhentet av Norsk institutt for bioøkonomi sitt gårdskart, hentet ut med kartlag «Markslag (AR5) 7 klasser».

Adkomsten vil med dette i all hovedsak være beskyttet av bestemmelsen om ferdselsrett jfr fril. § 2 første ledd.

Vi ligger med dette til grunn at lovligheten til hytten er tilstrekkelig dokumentert.

Når det gjelder de tre neste kulepunkt er der ikke så mye å dokumentere, men svaret fra eier og tiltakshaver på disse spørsmålene er etter vår kjennskap, ja!

Med dette anser vi de etterspurte opplysningene som besvart.

Når det gjelder kravet dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 4.3.2 følger denne under her.

Det følger av pbl §19-2 at dersom det skal kunne gis dispensasjon så skal to vilkår være oppfylt. Dispensasjonen kan kun gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra og/eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Planens bestemmelser er blitt til gjennom en planprosess hvor hensynet til offentlighet, samråd og demokratisk medvirkning skal være ivarettatt. Vi er derfor klar over at det primært ikke skal være kurant å fravike disse bestemmelsene. Vi er også klar over at kommunen heller ikke må bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Generelt sies det at betydelige eller vesentlige fravikelser fra planers bestemmelser normalt bør skje ved reguleringsendring.

Hva som er betydelig eller vesentlig skal vurderes i hvert enkelt tilfelle, og i tillegg må det vektlegges om endringen får betydelig påvirkning og konsekvens på planområdet og fremtidige tiltak i sin helhet.

Hensynet bak denne bestemmelsen er svært forenklet å ivareta Eikefetelvi.

Det er helt på det rene at det ikke er tiltak som nå omsøkt denne bestemmelsene i størst grad er ment å ivareta.

Tiltaket gjelder i praksis å befeste noen allerede påførte streker på kartet. Det skal ikke i praksis etableres noen ny eiendom. Eiendommen er opprettet i form av et festeobjekt. Det er ei snakk om noen form for inngrep i natur eller terreng, og ingen bygningsmessige arbeider.

Det er med andre ord helt på det rene at dette tiltaket ikke vil påvirke vassdraget eller landskapet rundt denne på noen måte. Som nevnt over vil ikke den faktiske bruken endre seg, eiendommen har eksistert i over 45 år, og vil ikke på noen måte kunne skape en negativ presedens. Dette dreier seg i all hovedsak om å få orden på eierforholdene, noe som i seg selv tyder på tiltakshavers ønsker om ryddighet og respekt for lover, regler med tilhørende bestemmelser.

Basert på overnevnte kan man kort konstatere at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene etter en samlet vurdering er langt større enn ulempene. Tiltaket påvirker ikke vassdragsinteressene i noen negativ grad, overhode.

Dermed er ikke konsekvensen betydelig, og dispensasjonen undergraver ei heller planen.

Samlet sett er det derfor langs større fordeler enn ulemper ved å gi denne dispensasjonen, og ingen av hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.



HANDELANDBYGGSØK

Det fremkommer i NVE's verneplan at eiendommen er viktig for friluftslivet i området. Det som er på det rene er at nettopp denne fritidseiendommen er en del av friluftslivet i området. Den befinner seg i luftlinje ca 700 meter fra nærmeste private adkomstvei, og ca 2000 meter fra nærmeste offentlige vei. Hytten ligger på over 300 moh, og avkjørsel fra offentlig vei er ved sjøen. I gangavstand er det anslått ca 1000 meter fra nærmeste mulige bilparkering. Dette i seg selv underbygger at brukere av denne eiendommen faktisk selv er en del av friluftslivet i området.

Vilkårene for å gi dispensasjon er absolutt oppfylt etter vårt syn.

Til slutt vil vi kort kommentere at vi er kjent med at det normalt er krav om at slik dispensasjonssøknad skal nabovarsles. Men i dette tilfellet er det ingen andre enn eier og fester selv å varsle. Det er in facto dem som står bak hele søknaden. Vi ligger derfor til grunn at vilkårene om fritak etter pbl § 21-3 andre ledd er oppfylt.

Formelt er undertegnede nå å anse som ansvarlig søker i tiltaket og ber om å være mottaker eller på kopi i all korrespondanse i saken.

Håper med dette at saken nå er tilstrekkelig belyst til at et snart og positivt vedtak kan fattes. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon nr 9306099 eller epost raymond@handelandbygg.no dersom det skulle være noe som er uklart eller er behov for ytterlige opplysninger til saken.

Det følger 5 vedlegg med denne redegjørelsen/søknaden.

Med vennlig hilsen

Raymond Handeland

Ansvarlig søker



Besøks adresse:
Salhusvn 55, 2. etg o/ Byggeriet
5131 Nyborg

E: Raymond@handelandbygg.no
M: 930 60 999
Org nr: 980 195 988

Post adresse:
Rabben 55
5108 Hordvik