

Til Alver kommune

Plan, bygg og eigedom

GBNR 58/151 Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen og frå byggjeforbodet i strandsonen.

1. Innleiing:

Det blir søkt om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommunedelplanen arealdel og frå byggjeforbodet i strandsonen, for oppføring av fritidsbustad. Eigedomen ligg under Kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Hyttetomta blei godkjend frådelt i lag med 2 andre i Sak 177/97. Fritidseigedomen er 1098 m² og i 1999 vart det godkjend ein fritidsbustad på eigedomen (Saknr. 31/99) sjå vedlegg. Det føreligg tinglyste rettigheiter for veg, vatn og avlaup. BYA for fritidsbustaden er 149,6 m² og BRA 114,6 m². Fritidsbustaden er på 1. etasje med flatt tak. 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 dispenserer 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.

Slik eigedomen fram står i dag er den ikkje eigna for landbruksproduksjon. Eigedomen er allereie utskild med formål å byggja ein fritidsbustad. Det blei godkjend dispensasjon i byggesak 31/99 og slik me ser det vil ikkje denne saka være endra i forhold til tidlegare godkjend søknad. Tilkomst til eigedomen blir via delvis opparbeida veg. Bygging av fritidsbustad vil ikkje etter vårt skjønn utgjera noko endring for friluftslivet i området. Plassering og utforming av hytta er gjort med tanke på å vera minst mogleg skjemmaende for omgjevnadane. På bakgrunn av dette kan eg ikkje sjå at nemnde 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.

Eigedomen ligg på eit høgdedrag ca. 15m over sjøen og det er ikkje direkte tilkomst til sjø frå eigedomen. Hytta ligg ca. 30 m frå sjø i luftlinje. Pga. av beliggenheten påverkar ikkje oppføring av ein fritidsbustad noko inngrep i strandsona verken når det gjeld friluftsiinteresser, naturvern eller biologisk mangfald. Vatn og avlaup blir løyst med borehol og godkjend reinseanlegg med filtergrøft . Slik me ser det vil heller ikkje tiltaket innebere ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer.

3. Fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene

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 nemnt i punkt 2. over, kan eg ikkje så at hensynet til plankravet blir tilsidesett 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 tiltakshavar få moglegheit til å byggja ein fritidsbustad på ein tomt tilrettelagd for dette. . Strandsona og tilkomst til denne vil også bli ivaretatt som nemnt 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 generasjonar.*»

Ved å tillate oppføring av ein ny fritidsbustad vil dette være til nytte og glede for tiltakshavar og framtidige generasjonar. Området som slik det framstår i dag vil også få ein oppgradering ved å tillate bygginga. Me 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