

Til Alver kommune

Plan, bygg og eigedom

GBNR 58/151 Klage på avslag vedr. søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen og frå byggjeforbodet i strandsona.

1. Innleiing:

Det vart i Saknr. 696/21 gitt avslag på søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommunedelplanen sin arealdel og frå byggjeforbodet i strandsona for oppføring av ein fritidsbustad. Me ønskjer å klaga på dette vedtaket da me meiner det ikkje føreligg god nok grunn for eit avslag. Me ønskjer i dette brevet å gi meir utfyllande informasjon jfr. *Avslag på søknad om dispensasjon for fritidsbustad (Saknr. 696/21).*

2. Uttale

Eigedomen som ligg under Kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vart godkjend frådelt i lag med to andre parsellar i Sak 177/97 med formål hytte/fritidsbustad og 1 parsell til bustad.. Fritidseigedomen er 1098 m² og i 1999 vart det godkjend ein fritidsbustad på eigedomen (Saknr. 31/99) sjå vedlegg, men hytta blei aldri bygd. Det føreligg tinglyste rettigheter for veg, vatn og avlaup og tidlegare eigar har betalt for andel i veg og avkøyrse (sjå vedlagt kvittering). BYA for den nye fritidsbustaden er 149,6 m² og BRA 114,6 m². Fritidsbustaden er på 1. etasje med flatt tak og har om lag same storleik som fritidsbustaden som blei godkjend i 1999. Hytta som blei godkjend i 1999 var tenkt med saltak.

Svar på brev frå Statsforvaltaren i Vestland:

I brevet frå Statsforvaltaren er det lagt vekt på følgande: «Tomta der ein ønskjer å oppføre ein fritidsbustad ligg eksponert til oppå ei høgde. Eksponert mot fjorden og Indre farlei. Sjølv om fritidsbustaden skal først opp på eit plan med flatt tak vil den vere godt synleg i terrenget. Ein fritidsbustad her vil også privatisere området. I dag er området ikkje privatisert. Etter det vi kan sjå har området verdi for allment friluftsliv, som ei mindre høgde med utsyn mot sjø».

Det er i uttale frå Statsforvaltaren lagt med illustrasjon av høgdedraget utan vegetasjon som gjer at det verkar mykje høgare enn det det er i verkelegheita. Det kan også være vanskeleg å danna seg eit godt bilde av saka utan ein befarings på tomten.

Frekhaug 07.07.21

Tomta har i dag godt med vegetasjon i form av trær både mot sjø og vei. Tomta blir ikkje i følge naboar nytta til allment friluftsliv. Tett vegetasjon og bratte skrentar hindrar dette.

Bildet under er tatt frå Fv404 mot vest og viser ca. plassering av hytte. Tomten har også tett vegetasjon mot sjø som dei neste 2 bildene tatt mot sør og sør-vest viser....



Val av flatt tak i lag med brungrå vegger vil gjera at hytta ikkje vil stikka seg ut i landskapet og væra til sjenanse for omgjevnadane.

Legg ved eit bilde tatt frå nabotomt mot nord som viser høgdedraget og ca plassering av hytte



Planert terreng for den nye hytta er tenkt godt under høgste punkt på høgdedraget slik at den nye hytta ikkje vil ruva særleg meir opp enn eksisterande terreng. Hytta er også trekt bak på tomta for å dempe eksponering mot sjø. Slik me ser det vil heller ikkje området bli meir privatisert da tiltaket vil gje lettare tilkomst for å kunne bruke høgdedraget som eit utsynspunkt mot sjø enn det det er i dag. Tomta er tenkt å være ein naturtomt der mest mogleg vegetasjon og terreng blir beholdt for å gjera minst mogleg inngrep i naturen. Det er heller ikkje direkte tilkomst mellom eigedomen og strandsona pga. svært bratt terreng (sjå bildet over). *I tillegg er det allereie bygd to hytter rett nedanfor eigedomen (blå pil)*



Her er tilrådinga frå Plan og Analyse i Alver kommune :

« Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde til at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og forbod mot tiltak i strandsona. Omsøkt areal har ikkje verdi som landbruksareal. Strandsona er ikkje urørt, og det er bebyggelse i forkant av omsøkt areal. Det er positivt at bygget er plassert inne på tomta, slik at fjernverknad av bygget vert redusert».

Denne tilrådinga støtter opp under det som me meiner gjeld i denne saka.. Me meiner å tillate bygging ikkje vil verke negativt inn på området sett under eitt.

Svar på Brev frå Vestland Fylkeskommune:

Avkørsel til fylkesveg er i bruk av 2 hytter og 2 bustader . Vedlagt ligg førehandstilsegn om opparbeiding av ny avkørsel frå 1997 som er for 1 bustad og 3 hytter . dvs. at omsøkt tiltak er med i førehandstilsegn. Me meiner innbetaling til felles veg og avkjørsle samt vegrettar sikrar eigedomen rett til å bruke avkørsel til fylkesveg. Søknad om utvida bruk av avkørsel bør innvilgast når dispensasjon er godkjend. Trafikkauken knytt til fritidsbustaden vil stort sett være i helger og ferier og me meiner den ikkje vil utgjera nokon forskjell på den daglege trafikken i området.

Vilkåret for dispensasjon er at fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene, jf. Pbl 19-2 andre ledd. Me meiner difor at følgande talar for dispensasjon:

- Kommunen ved Plan og analyse er positiv til tiltaket
- Området har ikkje landbruksverdi
- Nytt tiltak vil ikkje ha innverknad på strandsona.
- Det er i tidlegare søknad godkjend fritidsbustad på eigedomen -eigedomen er fråskild for å nyttast til fritidseigedom
- Avkørsel til fylkesveg er godkjend for einebustader og hytter i området

- Veg til hytta er delvis opparbeid
- Det er ikkje mogleg å nytte område til friområde utan å klatre opp bratte skråningar eller gå gjennom tjukt kratt. Framkommelighet vert betydeleg betra ved bygging på tomten i form av veg og grusa sti.
- Utforming og plassering av fritidsbustaden er gjort for ikkje å påverka landskapet negativt. Høgdedraget framfor hytta vil få lettare tilkomst.
- Det er bygd på andre høgdedrag i området, i strandsona og elles i nærområdet.
- Tiltakshavar får byggje hytte som vil være til glede for familien, samstundes som dei kan nytta seg av friluftslivet i området.

3. Konklusjon :

Det vil etter vårt syn ikkje være andre ulemper enn trafikkauken på fylkesvegen ved å gi godkjenning for oppføring av fritidsbustad. Me meiner fordelane ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene. Etter pbl §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres for ikkje blir «vesentleg tilsidesett». Ordlyden «vesentleg» medfører ein relativ høg terskel. Omsynet bak LNF-føremålet og omsynet bak byggjeforbodet i strandsona blir ikkje «vesentleg tilsidsett» i denne saka og me meiner difor at dispensasjon bør gis.

Slik saka er beskrevet i «avslag på dispensasjon» samsvarer den ikkje med verkelegheita og me ønskjer ein befaring på eigedomen for å visa dei lokale tilhøve.

Me håper på ein behandling av saka 01.09.21 i Utval for areal, plan og miljø.

Mvh

.....Knut Henanger.....

Ansvarleg søkjar