

Alver kommune
Byggesaksavdelingen
Kvernhusmyrane 25
5914 Isdalstø



DERES REF 21/8967 | VÅR REF: Aase
DOKUMENTKODE:
TILGJENGELIGHET:

Bergen 10. 05. 2022

Odlandsvågen 20, gnr/bnr 336/74 Brattholmen

Ny hytte

Klage på vedtak

Henviser til avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til oppføring av fritidsbolig – gbnr 336/74 Ådland nordre, datert 22.04.22.

Dispensasjon fra arealformålet LNF

Eiendommen ligger i uregulert område innenfor det som i kommunedelplanen for Meland, planid 1256-20190001, arealdel er definert som LNF-formål. Eiendommen er omfattet av bestemmelsene for bygd fritidseiendom med status som LNF-spred fritidsbolig, jf. Tabell 9.2 og bestemmelse 3.2.2

Bestemmelsen 3.2.2 åpner ikke for å etablere ny fritidsbolig på eiendommen og tiltaket krever som følge av det at det blir søkt om og gitt dispensasjon fra LNF- formålet.

Den eksisterende hytten ble bygget på 60 tallet som et anneks/bod for planer om bygging av ny hytte på toppen. Den eksisterende hytten er en enkel liten hytte uten innlagt vann og strøm.

Planene om hytten på toppen er aldri blitt gjennomført. Tidene og krav til komfort har forandrer seg.

Med ny hytte på toppen vil den eksisterende hytten bli brukt som anneks/bod og vil eventuelt kunne bli vurdert under § 9.2.2 uthus og lignende (anneks).

Eksisterende hytte ser ut til å være en av de minste hyttene i Ådlandsvågen, se vedlagte kart. De fleste hyttene er av en annen størrelse med i tillegg anneks, uthus naust mm.

Kommunen vurderer at et positivt vedtak i denne saken vil gi presedens for andre saker.

Jeg vurderer denne saken forskjellig fra andre saker som kan bli aktuelle i området. Flertallet av nye søknader vil gjelde eiendommer som allerede er utbygget med større hytter, anneks mm.

Denne eiendommen har vært i bruk som fritidseiendom siden 60 tallet. Eiendommen er 1791 m2 og tilstrekkelig stor til ny hytte. Med ny hytte vil utnyttelsesgraden være lav- 6,14 %, det er langt under utnyttelsesgrad 20 % som er tillatt utnyttelsesgrad.

Det vil bli en bedre utnyttelse av en allerede bebygget eiendom. Ny hytte vil ligge skjermet i terrenget og underordne seg trær og vegetasjon.

Det er mange gamle høye trær på toppen av eiendommen (5-10 m). Trær og vegetasjon vil bli tatt vare på så langt det er mulig. Det er stor fokus på bevaring av natur og landskap, ny hytte på 58 m2 vil bli lite synlig i landskapet, det er valgt form og farger som tar hensyn til natur og landskap Det blir ingen sprengning på tomten, hytten blir liggende lavt i terrenget på peler.

LNF hensynet til landbruket er av mindre betydning som nevnt i avslaget.

Det foreligger etter min vurdering tilstrekkelig overvekt av fordeler som taler for dispensasjon i denne saken.

Hensynet bak formålet i lovens bestemmelser og nasjonale eller regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt, fordelene er klart større enn ulempene.

Begrunnelse for klagen

- Det er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til at eiendommen allerede er i bruk som fritidseiendom og har vært det siden 60-tallet. Dersom det gis dispensasjon vil det ikke ha noen innvirkning på området, det vil bli brukt som i dag. Ny hytte med trekledning i naturfarge vil ligge lavt i terrenget, skjermet av trær.
- Ekstsrerende hytte er en liten enkel hytte uten innlagt vann og strøm og kan vurderes som anneks til ny hytte.
- Det er lagt for stor vekt på fare for presedens i andre byggesaker. Det er mindre sansynlig at lignende saker blir aktuell i området, da de fleste eiendommenene er vesentlig mer utbygget enn omsøkte eiendom.
- Det er ikke tatt hensyn til at eiendommen som ligger i et område for bygd fritidseiendom vil bli bedre utnyttet som fritidseiendom. Utnyttelsesgrad 6,14 %.
- Konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
Ny hytte på toppen vil gi en familie på 4-5 personer et fantastisk sted til rekreasjon og fritid. Det vil frigjøre andre hyttetomter som vil bli til glede for andre personer og således få konsekvenser for helse og miljø og være et samfunnsnyttig tiltak.
- Det er vurdert at *området har press på arealene, og særlig for bygging av fritidsbygg*. Etter mitt skjønn vil ny hytte på toppen med eksisterende hytte som anneks ikke gi området vesentlig mer press på arealene. Jeg opplever Odlandsvågen som en lun våg som blir brukt til sjøaktivitet som båttur og padling, hvor det blir tatt hensyn til alle typer båter. Jeg benytter selv årene til og fra båt plass ved kai.

Byggeforbud i strandsonen, jf Pbl § 1-8

Strandsonen skal generelt holdes åpen og privatisering og nedbygging skal unngås.

Eiendommen har strandlinje mot syd og nord som er bratt mot sjøen, det er ikke en strandlinje som frister allmenheten for bading mm. Det er vanskelig/umulig å gå i land på denne strandlinjen bortsett fra over eksisterende kai. Eiendommen er stor nok for en ny hytte på 58 m2 på et område på eiendommen som allerede er i bruk.

Det foreligger etter min vurdering tilstrekkelig overvekt av fordeler som taler for dispensasjon i denne saken.

Hensynet bak formålet i lovens bestemmelser og nasjonale eller regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt, fordelene er klart større enn ulempene.

Begrunnelse for klagen

- Det er ikke tatt hensyn til at eiendommen er for bratt mot sjøen til å friste allmenheten til bruk. Denne strandsonen har aldri vært brukt av allmenheten etter at liten hytte ble bygget. Ny hytte på toppen vil ikke endre dette.
- Det er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til at eiendommen allerede er i bruk som fritidseiendom og har vært det siden 60-tallet.
- Det er lagt for stor vekt på fare for presedens i andre byggesaker. Det er mindre sansynlig at lignende saker blir aktuell i området, da de fleste eiendommene er mer utbygget enn omsøkte eiendom og har bedre tilgang til strandsonen.
- Det er ikke tatt hensyn til at eiendommen som ligger i et område for bygd fritidseiendom vil bli bedre utnyttet som fritidseiendom. Dersom det gis dispensasjon vil det ikke ha noen innvirkning på området, det vil bli brukt som i dag. Den aktuelle strandsonen har aldri vært benyttet av allmenheten etter at liten hytte ble bygget.

Det forutsettes at det kan gis parkeringsrett for 2 fritidshus og utvidet bruk av avkjørsel. Det vil bli dokumentert ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det anbefales at det gis rammetillatelse på vilkår for dokumentasjon av parkering for 2 fritidshus og utvidet bruk av avkjørsel.

Skjøte for veirett vedlagt

Utslippstillatelse, vedlegg notat fra rørlegger

Med vennlig hilsen



Aase Midtun

Vedlegg:

Skjøte for veirett

Notat fra rørlegger

Kart over området
