

Til Alver kommune. Byggjesaksavdelinga.

Klage på administrativt vedtak i sak 895/22 om avslag på søknad om disp. frå reguleringsplan for oppføring av ny bod og gapahuk på gnr. 323 bnr. 468 Frekhaug. Eigar John Roald Fløysand.

Syner er til tid tidlegare innsendt søknad samt kommunen sitt vedtak i adm.sak 895/22 datert 22.08.22. datert 22.08.22.

Mottatt avgjerd i klagesaka 22.08.22. klagefrist er 3 veker rekna frå motatt klage. Klagen er innafor fristen.

Klagar er tiltakshavar og eigar av egedomen gnr. 323 bnr. 468 John Roar Fløysand. Han er såleis part i saka.

Klagen er utforma av Jens. H. N. Bjordal etter fullmakt frå tiltakshavar.

Vedlegg til klagen:

Justert oversyn over registrerte og ikkje registrerte tiltak på egedomen samt omsøkte tiltak dvs. Gapahuk og ny bod.

Flyfoto som syner plassering av dei einskilde tiltak på egedomen.

Teikningar av omsøkte tiltak Gapahuk og ny bod..

Kommunen si vurdering:

Dispensasjonen.

For å kunne gi dispensasjon må to vilkår vera oppfylte.

1. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane med å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Klagar si vurdering av dette vilkåret: Egedomen ligg i regulert område for Frekhaug senter vest. Reguleringsplan med forskrifter er vedteken i 11.10.1995. Dvs. planen og vedtektene er 27 år gamle. Utnyttingsgraden som det er søkt om dispensasjon for er sett til BYA 20 % av egedomen sitt areal. I kommunedelplan for Frekhaug er utnyttingsgraden for einebustader i tilsvarande områder sett til 30 % BYA. For denne egedomen er det tidlegare gitt 2 dispensasjonar. Den siste i 2012 og då med godkjent utnytting på 29,1 % BYA. Arealet på denne egedomen er etter eit tillegg på 37,2 kvm. 1187,9 kvm. etter opplysning frå matrikkelen. I vedlegget er det synt samla bygd areal på i alt 371,3 kvm. Dette gir ei utnytting på $371,3/1187,9 \times 100 = 31,26$ % BYA. Ein har då rekna med. Drivhus,2 telt og eit symjebasseng som ikkje var medrekna tidlegare. Samla areal for desse er 34,3 kvm. Ein set og spørsmål med om desse små bygga er målepliktig og om dei skal vera med i berekninga av utnyttinga. Dersom ein ikkje tar dei med vert nåverande utnyttingsgrad som alt er godkjent : $302,7/1187,9 \times 100 = 25,4$ % BYA.

Det er nå søkt om godkjenning av ein gapahuk på 14,3 kvm., ny bod på 14,3 kvm. samt eit overbygg på 8,5 kvm. til saman 37,1 kvm. Dersom ein tar desse med vil ein få ei utnytting på $339,8 / 1187,9 \times 100 = 28,6 \%$ BYA dersom dei små husa som telt, drivhus og symjebasseng ikkje er med. Dersom ein tar alle bygg med, og dei omsøkte, vert utnyttinga $408,4 / 1187,9 \times 100 = 34,4 \%$ BYA. Dette tyder ein auke i utnyttinga på $34,4 \%$ minus $29,1 \%$ = $5,3 \%$ auke.

Med bakgrunn i denne små auken kan ein ikkje objektivt sett sei at vilkåra i reguleringsplanen er vesentleg tilsidesett. Tvert imot er auken uvesentleg. Dersom ein i tillegg ser på kva utnyttingsgrad som nye reguleringsplanar i dag blir godkjent for (mellom 40-50 % BYA) er utnyttinga som det nå er søkt om langt lågare enn normal utnytting av eigedomar i tilsvarande regulerte områder. I høve til Kommunedelplanen sin utnytting er og auka utnytting svært liten dvs. $4,4 \%$. Administrasjonen si vurdering vedk. vesentleg tilsidesetting må med bakgrunn i dette sjåast på ei subjektiv vurdering og ikkje ei objektiv sakleg vurdering. Denne vurderinga bør derfor ikkje godkjennast.

2. For det andre. Søknaden gjeld dispensasjon frå forskrift til gjeldande reguleringsplan. Ved vurdering av dispensasjon frå forskrift skal leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvens for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Klagar si vurdering av dette vilkåret: Eigedomen ligg i eit etablert bustadområde. Omsøkte eigedom med bygde tiltak har aldri vore klaga på av nokon part. Omsøkte tiltak har vore nabovarsla utan merknader frå nokon. Eigar sjølv har heller ingen problem med tiltaka. Noko miljømessige ulemper for samfunn eller omgjevnad kan ein derfor ikkje sjå. Ein kan heller ikkje sjå at tryggleik eller tilgjenge på nokon måte kan vera til sjenanse eller ulempe for nokon. Administrasjonen si vurdering på dette området er og subjektiv og lite sakleg. Administrasjonen si vurdering bør derfor ikkje godkjennast.

Visuelle kvalitetar:

Omsøkte tiltak er svært små og er i seg sjølv ikkje skjemmande. Tiltaka vert oppført i tre noko som er vanleg. Noko skjemmande utsyn til bygga frå omgjevnaden kan ein heller ikkje sjå. Gode visuelle kvalitetar er derfor ivaretatt.

Konklusjon.

Med bakgrunn i ovanståande vurderingar ber ein om at Adm. Vedtak i sak 895/22 vert oppheva og at dispensasjon frå reguleringsplan samt oppføring av dei to nye tiltaka gapahuk og ny bod med overbygg vert godkjende.

Frekhaug 01.09.22.

For Tiltakshavar.

Jens H. N. Bjordal.