

## SAK 22/5819 – Klage på vedtak om Avslått søknad om dispensasjon gbnr 483/7 Haukeland nordre

Vi syner til sak 22/5819 « Byggesak GBNR 483/7 Haukeland nordre - Dispensasjon - riving av fritidsbustad/oppføring av ny». Alver kommune har gjort følgjande vedtak:

**«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av fritidsbustad.»**

Vi klager med dette på vedtaket og ber om at det vert gjeve dispensasjon for omsøkt tiltak.

### 1 Innleiing

Vi meiner at dispensasjonssøknaden og denne klagen klart syner at det omsøkte tiltaket ikkje vil setje omsynet bak føresegna vesentleg til side og at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Ei viktig årsak for gjennomføring av tiltaket er å skape større avstand mellom fritidseigedommen og gardsdrifta. Gjeldande praksis i kommunen er at omsøkte tiltak alltid vert søkt skjerma frå landbruksareal for å hindre konflikhtar. Omsøkte tiltak er i tråd med denne praksisen.

Grunngjevinga for avslaget tilseier at dei landskapspåverkande konsekvensane i området, er vurdert som viktigare enn dei positive verknadane for landbruket.

Med utgangspunkt i ovanforståande og utdjupande kommentarar vidare i dette skrivet, ber vi om at vedtaket vert gjort om og at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt i sak 22/5819 dokument 22/58616.

Om klagen ikkje vert teke til følgje, ber vi om at denne vert oversend til politisk handsaming, og at Utval for Areal, Plan og Miljø kjem på synfaring på eigedommen før handsaming.

### 2 Grunngjeving for klagen

1. I samsvar med Plan- og bygningsloven § 19-2 skal fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene. For å kunne avgjere om det føreligg ei slik overvekt av fordelar, må alle konsekvensar ved å gje dispensasjonen verte vurdert. I avslaget er det ikkje teke omsyn til fordelane ved å gje dispensasjon, desse er ikkje vurdert og heller ikkje vekta opp mot eventuelle ulempar.

*Tilsvar; sjå 2.1*

2. I samsvar med Plan- og bygningsloven § 19-1, skal det i vurderinga av fordelar og ulempar, særleg leggjast vekt på konsekvensar for helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjengelegheit. Vi kan ikkje sjå at dette er vektlagt i avslaget.

*Tilsvar, sjå 2.2*

3. Statsforvaltaren har ikkje rådd mot å gje dispensasjon. I uttalen er det vist til at bygget vil verte langt meir dominerande i landskapet, at det vert auka privatisering og auka bruk av landbruksveg. Vi er ikkje einig i Statsforvaltaren sine moment.

Statsforvaltaren har og peika på at eigedommen ligg i friluftsområde, grensar til overflatedyrka mark og at arealet er registrert med lauvskog, med høg bonitet.

*Tilsvar, sjå 2.3*

4. Det er ikkje motteke ei uttale frå landbruksavdelinga i kommunen i saka.
5. Det er ikkje motteke motsegn frå naboar mot tiltaket.

## 2.1 Tilsvar til kommunen si utgreiing

Avslaget frå kommunen er grunngeve med:

«I vurdering av fordelar og ulemper har kommunen vurdert det som uheldig at tiltak er plassert og utforma **dominerande i landskapet**. Ny fritidsbustad er **vesentleg større** enn eksisterande. Tiltak ligg **eksponert i terreng**. Omfanget av tiltaket vil **påverke landskapet**, samt føra til **auka privatisering** av området.»

I nedanforståande er våre kommentarar til grunnane for avslaget.

### *Dominerande i landskapet*

Plassering og utforming av bygget er gjort ut frå særskilt to omsyn;

1. Etablering av fritidsbustad som ikkje er til sjenanse for gardsdrifta
2. Tiltaket skal utførast med minimale terrenginngrep

I dag er plasseringa av fritidsbustaden slik at det kan føre til konflikhtar mellom bruk av fritidseigedommen og landbruket. Fritidsbustaden ligg ca 100 m i luftlinje frå våningshuset, på ei høgde med utsyn ned mot driftssenteret. Det er svært lytt mellom garden og fritidsbustaden.

For å betre tilhøva ønskjer tiltakshavar å setje opp ny fritidsbustad slik at denne vender vekk frå garden og lengre vekk frå driftssenteret. Ny fritidsbustad, med plassering og orientering som omsøkt, vil vere i tråd med desse intensjonane. Arealet på fritidseigedommen som vender vekk frå garden er til dels svært skrånande terreng. Det er ikkje mogleg å sette opp eit bygg med tradisjonell utforming i dette området, utan at dette samtidig fører til at terrenginngrepa vert omfattande. Det omsøkte tiltaket vil gje minimale terrenginngrep.

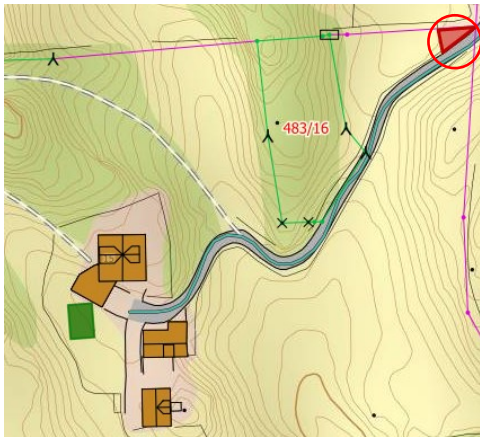
Det er verdt å merke at ny fritidsbustad berre vil vere omkring 50 cm høgare enn noverande hytte.

Vi er ikkje einig i at plasseringa og utforminga er dominerande. Bygget vil førast opp med material- og fargeval som spelar på lag med omgjevnadane. I tillegg er ny plassering ikkje synleg for ållmenta og det er 600 m i luftlinje til sjø frå eigedommen. Som synt i skildring og bilete i kapittel 3 *Bilete og terrengprofilar*, vil ikkje plassering av ny hytte vere dominerande i landskapet.

## Storleik

Ny fritidsbustad er større enn eksisterande fritidsbustad som har standard, storleik og utforming i samsvar med byggeår, før 1960. Ny fritidsbustad vil vere i tråd med notidas krav og forventningar til plass og komfort. Tiltakshavar har ein stor familie, med born og barneborn som bur langt unna og ønskjer ein fritidsbustad som kan dekke deira behov.

Fritidsbustaden er tenkt oppført med minimale terrenginngrep og er den utforma med balkong på 3 sider. Dette vil samstundes gjere at landskapet rundt hytta vert mindre påverka av bruken av fritidsbustaden.



I avslaget har kommunen lagt vekt på storleikskrava gitt for «Område for fritidsbustad» i Radøy sine føresegner. Desse stiller krav til at det skal setjast av 36 m<sup>2</sup> til parkering på eigedommen. Omsynet bak føresegnene, at eigedommen skal ha parkeringsareal, er oppfylt gjennom at det er opparbeida og avsett eit område for parkering for fritidseigedommen på hovudbruket (g.nr 483 b.nr 4), markert med raud ring til venstre. Vi vil og gjere merksam på at det i samsvar med Byggeteknisk forskrift (TEK17) ikkje er eit krav om parkering på fritidseigedom. Dette er greia ut i følgjande høringssvar frå regjeringa; [§ 30-6 Spørsmål om parkeringsareal og beregning av utnytting for](#)

[fritidsboliger.](#)

## Eksposering

Det er i avslaget ikkje vist til kvifor ein meiner at tiltaket ligg eksponert i terrenget.

Tiltaket ligg på ei høgde mellom fleire andre høgdedrag og toppar. Mønehøgda på tiltaket er berre 50 cm høgare enn mønehøgda på eksisterande fritidsbustad.

Frå sør og sør aust vil ny fritidsbustad ligge i forgrunnen av Orrnipa (169,5m) og tilhøyrande høgdedrag, og ikkje verte eksponert i terrenget. Frå nord vil den ligge i skjul bak same høgdedrag. Frå aust vil den ligge mindre synleg enn dagens hytte. Frå sør er terrenget så bratt og kupert at den ikkje vil vere synleg frå land.

Terrenget rundt fritidseigedommen er tilgrodd og har mykje tett vegetasjon, høge tre og er vanskeleg tilgjengeleg for rekreasjon.

Vi meiner at tiltaket ikkje ligg eksponert i terrenget og det vil ikkje påverke landskapsuttrykket i området. Det ligg 600 m frå sjøen i eit område utan nære fastbuande og med lite til ingen ållmen ferdsle.

## Påverknad på landskapet

Det er i avslaget ikkje vist til på kva måte ein meiner at tiltaket påverkar landskapet.

Ny fritidsbustad vil realliserast med minimale terrenginngrep i eit område der det hovudsakleg er berg, fjell og skrin jord. Dette vil gje godt jordvern og gjer det mogleg å tilbakeføra landskapet i framtida.

Landskapspåverknadane vil etter vår meining vere uendra frå dagens situasjon.

### Privatisering av området

Det er i avslaget ikkje vist til på kva måte ein meiner at tiltaket vil føre til auka privatisering av området.

Tiltaket ligg på ei eiga tomt tomt i ein bratt skråning som ikkje nyttast av turgåarar eller andre. Det ligg eit friområde avsett i plan, ca 250 m vest for eigedommen. Ny hytte er ikkje synleg frå dette området, på grunn av topografien, og heller ikkje på nokon måte til hinder for bruk av friområdet eller andre deler av utmarka. Tiltaket vil ikkje hindre ferdsel i utmarka eller på skogsvegen.

Tiltaket som omsøkt vil ikkje føre til endring, eller auke i privatiseringa.

### Fordelar og ulemper

Det er i søknaden om dispensasjon lista både fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon i saka.

I avslaget er det ikkje gjort ei vurdering av dei fordelane som tiltakshavar har skildra. Det er heller ikkje vurdert eventuelle andre fordelar.

I saka er det berre gjort vurderingar av dei landskapspåverkande konsekvensane. Desse vurderingane er etter vår meining, som vist i det føregåande, minimale og til dels ikkje eksisterande.

Dei positive innverknadane på landbruket med at ein *får betre skilje mellom gardsdrift og fritidseigedom, betre samanheng i landbruksarealet og at arealet som vert nytta til ny fritidsbustad er mindre eigna til landbruksføremål*, er ikkje vurdert eller diskutert. Avslaget strir mot gjeldande praksis i kommunen med at ein alltid søker å leggje tiltak skjerma frå landbrukseigedomar og landbruksdrift. Vi meiner tiltaket vårt er i samsvar med denne praksisen.

## 2.2 Konsekvensvurdering i samsvar med §19-1

I samsvar med §19-1 skal det i vurdering av om det skal verte gitt dispensasjon særleg leggjast vekt på konsekvensar for helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge.

I kommunen si utgreiing er desse momenta ikkje vurdert.

**Helse:** Tiltaket vil ha ei positiv innverknad på helsa, ved at den nye fritidsbustaden vil vere i samsvar med notidas krav til ventilasjon, inneklimate og utforming. Ein ny fritidsbustad vil føre til betre trivsel for brukarane og med det betre helse. Vi kan ikkje sjå at det vil ha negative konsekvensar for helse å gje dispensasjon.

**Miljø:** I samband med oppføring av ny hytte, vil ein etablere minirenseanlegg. Dette vil ha stor positiv innverknad på miljøet. I tillegg vil eit nytt bygg, etter dagens tekniske føresegner, gje eit lågare energibehov og bidra til å redusere CO2 utsleppet gjennom hytta si levetid.

**Jordvern:** Tiltaket inneber ingen omdisponering av areal og arealet er ikkje dyrka mark. Etableringa av ny fritidsbustad bandlegge ikkje areal som er eigna som matjord. Riving av eksisterande hytte, vil frigjere areal som kan vere eigna for framtidig opparbeiding til matjord.

Vi kan ikkje sjå at ei anna utforming og/eller plassering vil kunne føre til betre jordvern enn det omsøkte tiltaket. Ny fritidsbustad på same plass som dagens, vil båndlegge betre jordbruksareal enn omsøkt plassering.

**Sikkerheit:** Ny fritidsbustad i samsvar med TEK17 vil gje høgare sikkerheit, både med omsyn til konstruksjon-, brann- og elsikkerhet, påverknad frå naturen og ved bruk av fritidsbustaden.

**Tilgjenge:** Ny fritidsbustad vil vere på eitt plan og leggje til rette for livslauspsstandard. Dette vil sikre tilgjenge for både eldre og personar med rørsleutfordringar.

### 2.3 Tilsvar til Statsforvaltaren si uttale

Statsforvaltaren har i si uttale vist til at bygget vil verte langt meir dominerande i landskapet, eksponering, at det vert auka privatisering. Her er våre tilsvar det same som ovanfor. I tillegg har Statsforvaltaren på peika auka bruk av landbruksveg og uttalt seg som følgjer:

«I marklagskart til NIBIO er den registrert med lauvskog, med høg bonitet. Eigedommen grensar til innmark med overflatedyrka mark. Eigedommen ligg også i eit friluftsområde registrert som viktig.»

#### *Landbruksveg*

Etablering av ny fritidsbustad, vil kunne føre til auka bruk av landbruksvegen. Men dette vil ikkje vere ei ulempe for gardsdrifta. Vegen er lagt om, som skildra i dispensasjonssøknaden, for å hindre konflikt mellom bruk av fritidseigedommane og gardsdrifta. Auka bruk av vegen, vil bidra til at vegen oppretthald ein høgare standard og at kostnadane og arbeidet med vedlikehald og brøyting kan delast på fleire.

#### *Naturtype*

Det er skrinn jord på eigdommen og i det område der ein ønskjer å sette opp ny fritidsbustad er det bratte fjellknausar. Dette er den dominerande naturtypen i området. Tiltaket vil såleis ha liten innverknad på naturen og terrenget og etablering av fritidsbustaden, slik den er utforma, vil i ikkje påverke vekstpotensialet i området.

#### *Tilgrensande område*

Tilgrensande område er her gardsdrift på houvudbruket, fritidsbustad og utmarksareal på nabogardsbruk. Etablering av tiltaket vil vere meir til fordel enn ulempe for tilgrensande areal. Det vil føre til meir samanheng i landbruksarealet og ikkje påverke dyrka mark.

#### *Friluftsområde*

Radøy kommune gjennomførte prosjektet kartlegging og verdsetting av friluftslivsområde i perioden 2015-2016 (Sak 15/319 Radøy Kommune). Områda som er kartlagte og vurderinga av desse er lagt inn i NIBIO sin naturbase. Det er likevel viktig å understreke at resultatet av kartlegginga ikkje har påverknad på utnyttinga av areala som er omfatta. Dette er klargjort både i den endelege rapporten og i samband med høyringsrunden.

Frå rapporten kapittel 1, dokument 16/16091:

Det er viktig å merke seg at **kartlegging og verdsetting av friluftslivsområde er ei temakartlegging, ikkje ein juridisk bindande plan.**

Frå kunngjering om høyringsrunde, dokument 16/4022:

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/319 - 16/4022

Saksbehandlar:  
Bente Kopperdal Hervik  
bente.kopperdal.hervik@radoy.kommune.no

Dato:  
17.03.2016

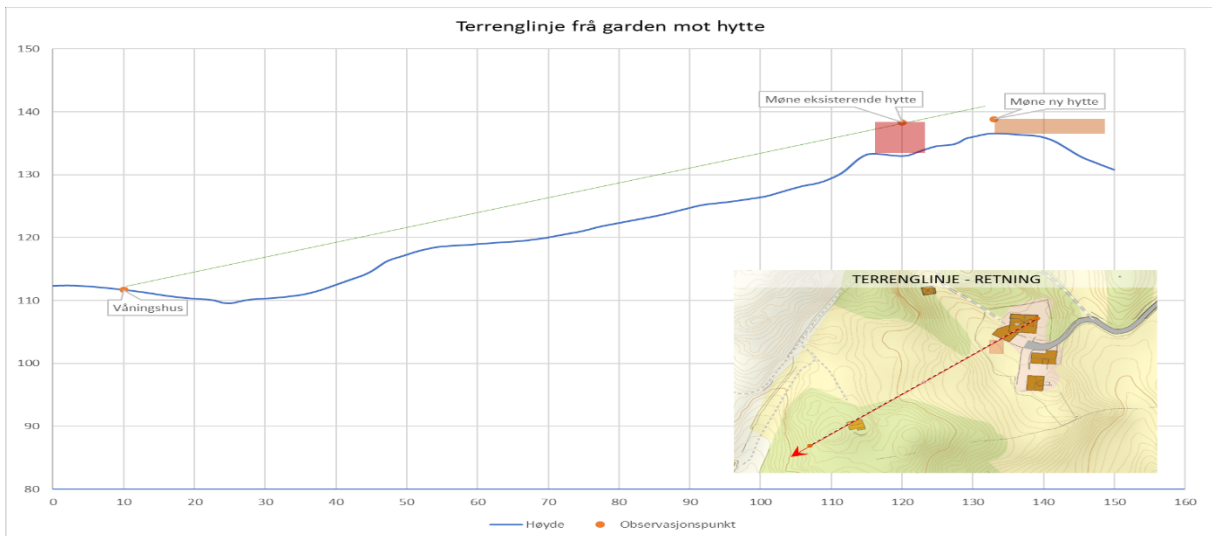
## Invitasjon til å koma med innspel til kartlegging av friluftsområde i Radøy kommune

Radøy kommune arbeider med å kartleggja og verdtsetja alle friluftslivsområda i kommunen. Føremålet med prosjektet er å få oversikt over alle større og mindre område i Radøy som vert nytta til ulike friluftaktivitetar. Kartlegginga vert nytta i kommunen sitt arbeid med friluftsliv, og vil verta viktig i arealforvaltning og planarbeid. **Me understrekar at resultatet av kartlegginga ikkje vil ha direkte påverknad på bruken av eigedommar i kommunen.**

### 3 Bilete og terrengprofilar

#### 3.1 Terrenglinje frå garden mot hytta

Under er terrenglinja mellom garden og fritidseigedommen synt. Som kurven syner, vil ny plassering av fritidseigedom, resultere i at hytta vert mindre synleg frå garden enn noverande hytte. I tillegg vil alt av uteoppholdsareal vere skjerma frå garden og bidra til å redusere sannsynet for konflikt. Ved å flytte hytta vil ny hytte være mykje mindre synleg frå garden.



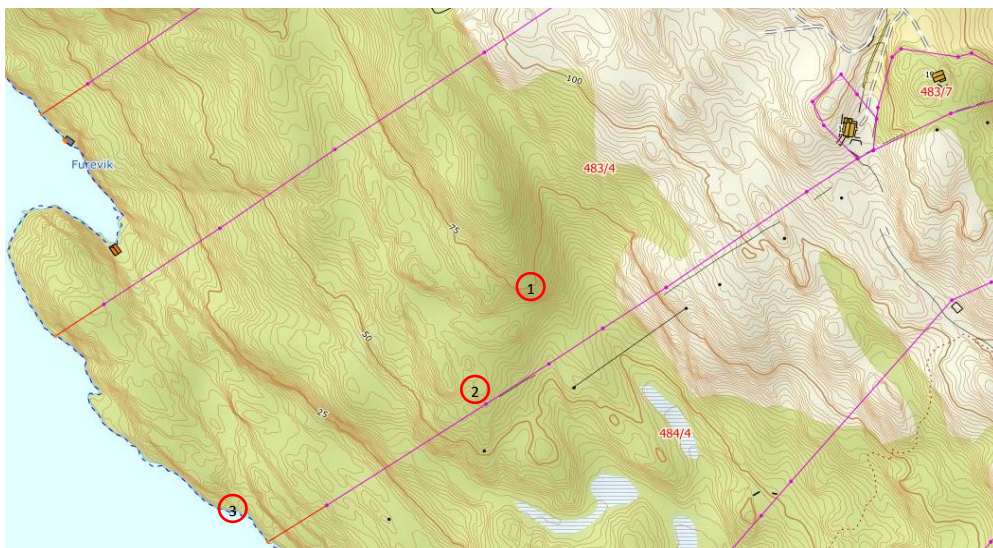
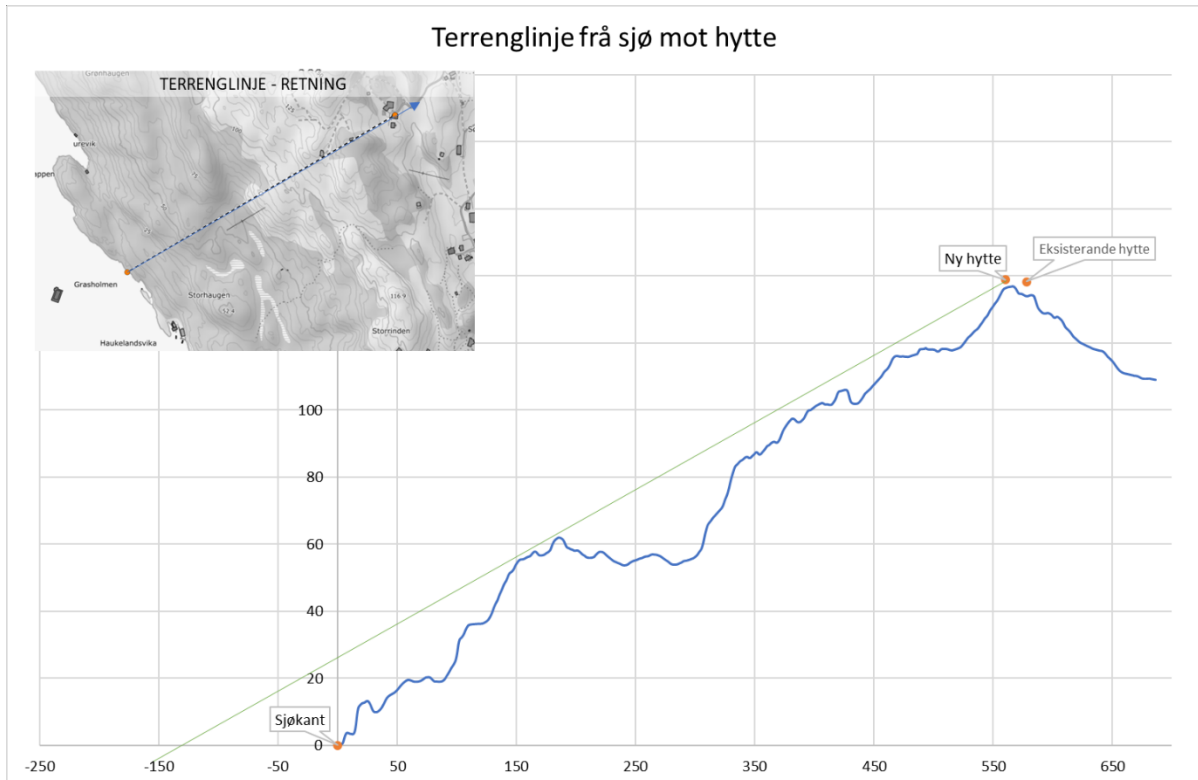
Bilde 1 Frå garden mot eksisterande hytte



Bilde 2 Frå eksisterande hytt mot garden

### 3.2 Terrenklinje frå sjø mot hytta

Fritidseigedommen ligg 600 m frå sjøen. Terrenget er kupert og gjengrodd av høg skog, i hovudsak sitkagran, lauvskog, furu og einer. Det er ikkje mogleg å sjå opp til eigedommen, noverande hytte eller eventuell ny hytte frå sjøkanten eller i terrenget under. Det vil sei at i praksis er det berre frå nabohytta sin eigedom at ny hytte vil verte synleg. Ein vil kunne sjå ny hytte om ein beveger seg ut på fjorden, men den vil ikkje vere dominerande, då det er snakk om bortimot 750 m i avstand mellom næraste observasjonspunkt og hytta.



Bilde 3 Nummerering av biletpunkt

*Bilete frå utmarka og sjø*



*Bilde 4 Fotopunkt nummer 1 og 2, fritidseigedom bak skog og terreng ved raud ring*



*Bilde 5 Fotopunkt nummer 3, frå sjøkanten*

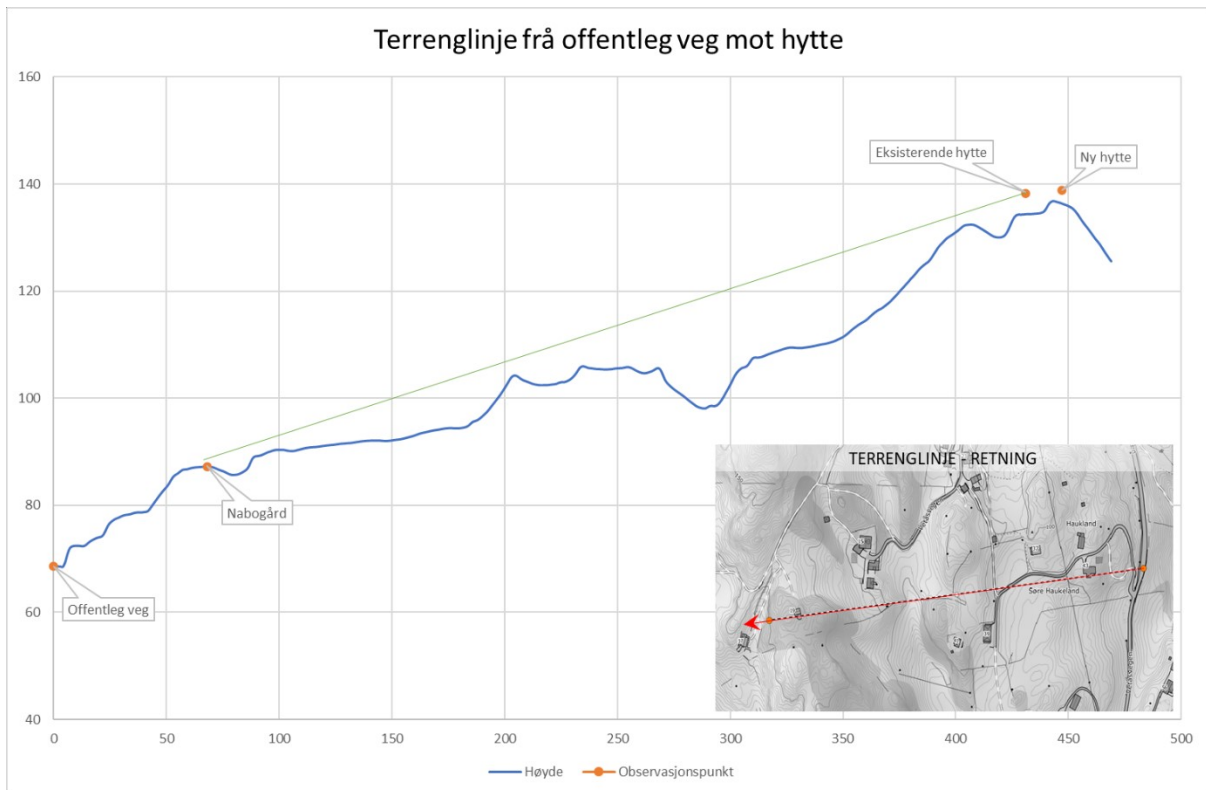


*Bilde 6 Eigdommen sett frå fjorden*



### 3.3 Terrenklinje frå offentlig veg mot hytta

Det er ikkje mogleg å sjå verken noverande hytte eller ny hytte frå offentlig veg. Dagens hytte er synleg for nabogarden. Endra plassering vil minska innsynet òg for denne landbrukseigedommen.



Bilde 7 Bilde frå hushjørne til nabogarden, eksisterande hytte merka med raud ring

### 3.4 Terrenget rundt hytta

Noverande hytte er synleg frå privat skogsveg, tilhøyrande g.nr 483 b.nr 4, nord for eigedommen, frå høgda i utmarka rett sør for eigedommen og frå Orrnipa (høgste punktet i området). Ny hytte er markert med raudt i bileta nedanfor.

Terrenget der ny hytte er tenkt plassert er skrint, og ikkje eigna som jordbruksareal.



Bilde 8 Fritidseigedommen sett frå skogsvegen, nord for hytta



Bilde 9 Fritidseigedommen sett frå utmarka sør for hytta



Bilde 10 Fritidseigedommen sett frå Orrnipa