

Asplan Viak as
Boks 184
8376 Leknes

Flakstad Kommune
8380 Ramberg

Leknes, 10.4.2019

Søknad om dispensasjon i byggesak

Det vises til vedlagte situasjonsplan for nybygg på Flakstad, gnr 29 bnr 185 ved eier Galina Manikova

Det vises også til konferanse på Rådhuset med Dag Walle der grunnlaget for en dispensasjonssøknad ble diskutert. Denne søknaden gjelder bygging på fjellsiden av E10, på ubebygget tomt som også er utenfor siste gjeldende reguleringsplan i området. Tomten er avsatt til LNF – formål. Det søkes om å etablere en mindre fritidsbolig, se situasjonsplan. (2 mulige plasseringer).

1. Byggherrens intensjon med søknad om bygging på oversiden av E10, er å starte en utvikling av hele eiendommen, i et større perspektiv, på begge sider av E10. Galina er utøvende kunstner gjennom sitt firma Fremmedart. As. Hun ønsker å bygge egen bolig med atelier på sjøsiden, med nærhet til stranden. For å kunne arbeide effektivt med etableringen, ønsker hun å ha base i fritidsboligen nært hovedbyggeplass nedenfor E10.
2. Tomten ligger i et område som i kommunal arealplan er avsatt til LNF. Dermed oppstår behovet for å søke om dispensasjon. Det er 2 mulige plasseringer på den øvre delen. Noe av arealet kan ha konflikt mot hensynssone H730-N38. Eventuelt må veg og hustomt settes ut mer nøyaktig ved utførelse. Denne søknad er derfor uten at dette er fastsatt endelig, og utsetting av tomt skal ikke skje på hensynssonen. Veggen må kunne passere hvis det forutsettes å bli klarert mot hensynssonen. Dessuten er skredsonen i området også trukket ovenfor de valgte plasseringene. Se kartutsnitt.
3. Situasjonsplanen viser at avstand til E10 senterlinje blir stor, 55 m for plassering nord og 65 m for plassering sør på tomten. Fritidsboligen er plassert bakenfor eksisterende bebyggelse langs E10. Det er avkjørsel til tomten fra gammel tid. Jordbruksaktivitet er avsluttet for «noen tiår» siden. Det er faktisk en ikke vedlikeholdt avkjørsel til området, nedenfor den gamle fjøsmuren på eiendommen. Søknad om å få gjenopprette denne forutsettes som en del av dispensasjonen. Det vises her til forhåndsuttalelse fra Statens Vegvesen.
4. Adkomst fra E10 oppfattes som uproblematisk. Det er gode siktforhold i begge retninger. Det forutsettes at forholdene til veggen ved Statens Vegvesen avklares når eventuell dispensasjon blir gitt. Adkomst opp til øvre del av tomten må anlegges slik at stigningen kan forseres med tunge kjøretøy. Det kan bety at avkjøringen fra E10 må trekkes noe mer sørover, uten at dette gir dårligere forhold for sikt.
5. Fritidsbolig skal ha vann, avløp og elektrisk kraft. I forbindelse med avløpet forutsettes at det kan utføres som enkeltutslipp med infiltrasjon av utløpet fra slamavskiller. Dette er faktisk utført i senere tid av nabo på 29/22, ved oppgradering av avløpet, og uten at

dette er klarert med Galina Manikova på 29/185. Søknad om tiltaket blir sendt når eventuell dispensasjon er innvilget.

6. De øvrige spørsmål som skal besvares i dispensasjonssøknaden er: (fra veileder)

- Om hensynene bak bestemmelsene....

Problemstillingen gjelder kun i forhold til LNF-området, gitt at man ikke kommer nær hensynssoner. Denne tomte ble foreslått regulert til boligområde i siste reguleringsplan, men tatt ut av planen i endelig saksbehandling. Arealet nærmest E10 er mulig å bygge på for boligformål på et senere tidspunkt, fritidsbolig skal derfor ikke ligge nært E10. Det er lite sannsynlig at arealet blir brukt til jordbruksformål, det er for bratt. Fremtidig utvikling av arealet på sjøsiden, med gang og sykkelvei er allerede i gang etter vedtatt ny reguleringsplan. I denne søknad foreslås en dispensasjon for fritidsbolig ganske høyt opp og unna E10.

Hensyn til arealplanens bestemmelser.... Samme begrunnelse se ovenfor.

Det hevdes derfor at hensyn og/eller formål ikke er vesentlig tilsidesatt i denne søknad.

- Om fordelene ved å gi dispensasjon....

Utnyttelse av tomte tilsier at det er lite hensiktsmessig å bygge en større bolig på øvre del, grunnet bratt adkomst og lite plass utenom hensynssonen. Dessuten er skredsonen så vidt nedenfor tomtegrensen. Det kan settes mindre krav til tilgjengelighet for en fritidsbolig. Den er også foreslått med beskjedne størrelse, ca 55 m². Tomte blir derfor bedre utnyttet, med eventuelle boliger på nedre del og en eller 2 fritidsboliger på øvre del.

- Om det legges tilstrekkelig vekt på konsekvenser for hms, tilgjengelighet.....
Dette er ivaretatt i byggesøknaden og er ellers ikke relevant for denne søknad om dispensasjon

- Om det legges forutsatt vekt på nasjonale føringer.....
Gjennomføring av tiltaket vil være ikke være i strid med nasjonale og regionale rammer eller mål, forutsatt at opphør av LNF formålet aksepteres landbruksfaglig.

- Om negativ uttalelse fra statlig eller regional myndighet tillegges vekt.....
Det er hentet inn slik uttalelse fra Statens Vegvesen. Den er sendt i kopi til Flakstad kommune og ikke vedlagt.. I parallelle saker antar vi at Flakstad Kommune har fått eller vil få føringer fra høyere myndighet. Omfanget på dispensasjon er lite.

- Om det dispenseres fra saksbehandlingsregler...

Nei.

Med hilsen

Asplan Viak/as/ansv søker

Sigurd Kjelstrup

Vedlagt byggetegninger så langt de er ferdigstilt i dag.

Vedlagt kartutsnitt for 2 mulige plasseringer, med samme prinsipielle begrunnelse for søknaden.



30m

