



ISMAEL SABAGHI
ARCHITECTS

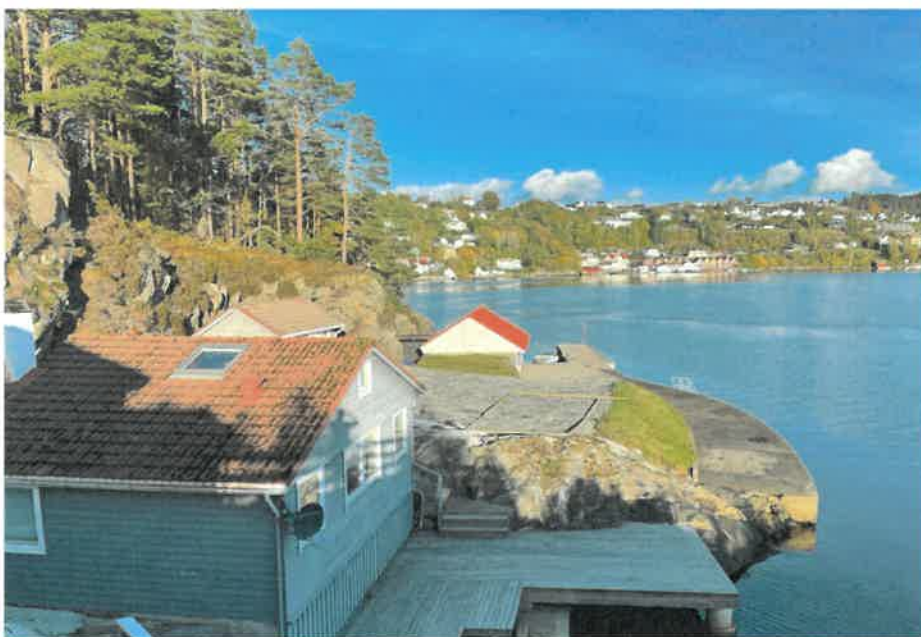
Søknad om dispensasjon

Veråsevegen 246 Gnr.:108 Bnr:40

1. Innledning

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak iht pbl. §21-1 søkes det om tillatelse til oppføring av et utendørs svømmebasseng, på eiendommen gnr.108 bnr. 40.

Arealet hvor bassenget ønskes plassert har gjennom generasjoner utgjort vei-, parkerings-, kommunikasjons- og lekeareal/uteoppholdsareal i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse, jfr. inntatt bilde under. Ønsket tiltak er omtrentlig markert med lekter på bakken.



For at tiltaket skal kunne bli gjennomført som omsøkt, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Samt Kommunedelplan Lindåsosane_ Lygra_ Lurefjorden pkt. 4.3

Det hitsettes følgende etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd:

“Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.”

Plan – og bygningslovens vilkår for dispensasjon, jf. plan – og bygningslovens § 19-2, 2 - 4 ledd, anses oppfylt.

2. Sakens faktiske og rettslige side

2.1 Nærmere om tiltaket og Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen.

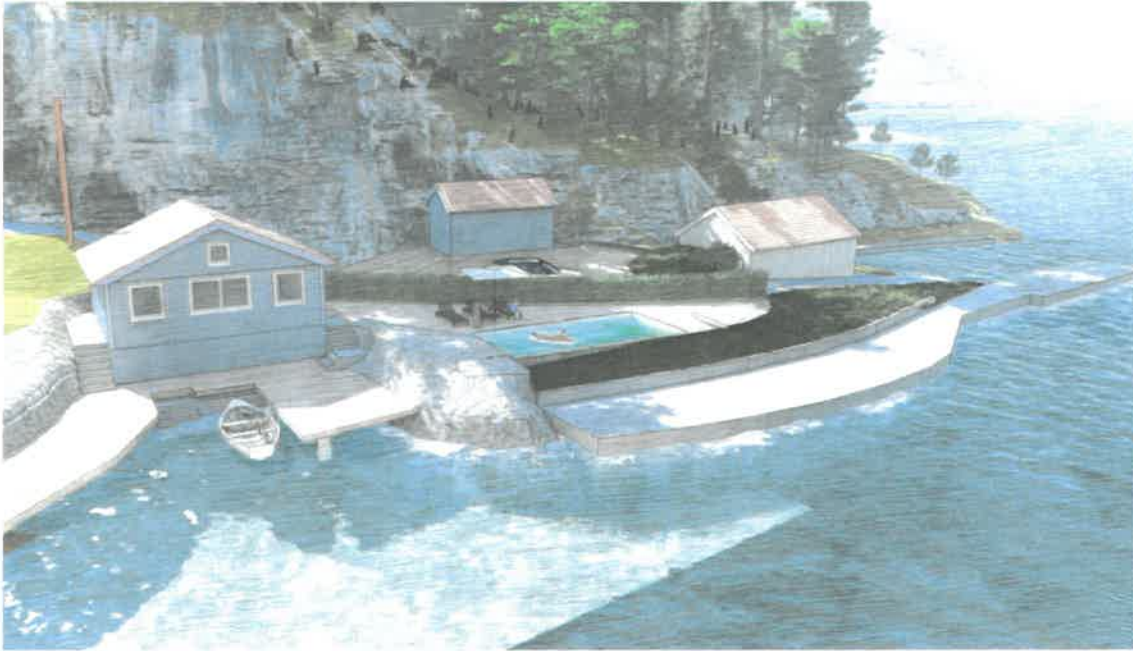


Fig.1.

Bassenget utgjør BRA 32m² og er plassert S/Ø delen av eiendommen. Omsøkt basseng har en dimensjon på 8m lengde og 4m bredde. Og er plassert 6,5 m fra sjølinjen. I horisontalplan er bassenget senket ned i grunnen og vil i utgangspunktet ikke være synlig for omgivelsene.

Jfr. ovennevnte er omsøkt tiltak avhengig av dispensasjon fra pbl § 1-8 andre ledd, samt Kommunedelplan Lindåsosane_Lygra_Lurefjorden pkt. 4.3 for å bli gjennomført som omsøkt. I aktuelle sak søkes det om dispensasjon fra aktuelle krav.

3. Dispensasjon

Byggeforbudet i 100-metersbeltet medfører en vesentlig begrensning av grunneierens mulighet til å fortrenge allmennheten ved å ta strandsonen i bruk for andre formål. Det at forbudet blir håndhevet effektivt, er en viktig forutsetning for at utøvelse av allemannsretten i strandsonen skal være reell. Generelt sett vil byggverk i strandsonen vanskeliggjøre adkomst og strandsonen kan få preg av privatisering.

På den annen side vil omsøkt basseng være et av flere tiltak i området som i dag preges av å være spredt hyttebebyggelse i nær tilknytning til fastboende- og industriområde. Tiltaket vil således ikke føre til en nedbygging eller fortetting av strandsonen utover eksisterende tillatt bebyggelse for området. Omsøkt basseng forhindrer ikke passasje i sjøkanten til ferdsel, noe som anses positivt for allmenne interesser. Området hvor omsøkt tiltak ønskes plassert er å regne som av liten interesse for allmenheten. Videre har det aktuelle område spesielle verdier for bading, lek og annet opphold for hjemmelshaver. Atkomstmulighetene til omsøkt basseng er på eiendommen.

Videre er vi av den oppfatning at plasseringen av omsøkt tiltak ikke anses å stenge av, eller gå på bekostning av allmennhetens tilknytning til sjøen. Omsøkt tiltak ligger i et område hvor konkurransen om strandsonen er nokså liten og en oppføring av aktuelle basseng vil ikke forringe kvaliteten på området. Hensynet i pbl. § 1-8 for byggeforbud i 100-metersbeltet vil etter vårt skjønn bli ivare tatt. Ut fra saksutredningen og søknaden med vedlegg vurderer vi det slik at hensynet bak bestemmelsen det blir søkt om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Spørsmålet videre er om hensynet bak formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1 blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen og videre om en dispensasjon fra pbl. § 1-8 kommer i vesentlig konflikt med hensynet til barn og unge sine oppvekstsvilkår eller estetisk utforming av omgivelsene. Vi vurderer det slik at hensynet bak formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved tiltaket. Tiltaket kommer ikke i konflikt med hensynet til barn og unge sine oppvekstsvilkår eller estetisk utforming av omgivelsene. Bygging i strandsonen byr på utfordringer knyttet til estetikk da strandsonen ønskes sikret som åpen og ubebygget med naturlig terreng, med minst mulig grad av inngrep eller tiltak.

I denne saken vil et basseng bli en naturlig del av terrenget i et kystmiljø med eksisterende hytter, brygger- og naust på eiendommen og nærmiljøet. Arealet hvor bassenget ønskes plassert har gjennom generasjoner utgjort vei-, parkerings-, kommunikasjons- og lekeareal/uteoppholdsareal i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse. Bassenget vil bli senket ned og vil flukte på ca. samme nivå som eksisterende terreng. Tiltaket vil være lite synlig for omgivelsene og derav skulle det ikke medføre noen fjernvirkninger med en dispensasjon.

Svømmebassenget skal ikke overbygges men sikres med sikkerhetstrekk iht. gjeldene krav. Sikkerhetstrekk/lokk vil være på når bassenget ikke er i bruk. Sikkerhetstrekket vil ha en slik farge/utforming at det går i ett med omkringliggende omgivelser. Bassenget vil således fremstå som diskret, lite eksponert mot sjø og ikke endre landskapsbildet.

Iht. plan- og bygningsloven skal svømmebasseng som ikke er overbygget og som ikke eller bare ubetydelig går over ferdig planert terreng (mindre enn 50 cm) ikke medregnes i bebygget areal. Svømmebasseng utgjør ikke bruksareal. Svømmebasseng som ikke er overbygget regnes med i uteoppholdsarealet.

Tiltaket skal ikke medregnes i bebygget areal, det utgjør heller ikke bruksareal men skal uendret fremdeles være en del av uteoppholdsarealet. Uansett har fritidseiendommen som utgjør i underkant av 15 mål tilstrekkelig uteoppholdsareal. Tiltaket vil etter vår vurdering være en videreføring av etablert bruk av arealet og en dispensasjon vil få liten eller ingen betydning for LNF-formålet.

På denne bakgrunn blir ikke hensynet til LNF-formålet vesentlig tilsidesatt.

Ved en vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Det vil derfor i hovedsak være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektlegges ved vurdering av fordeler og ulemper.

En dispensasjon fra pbl. § 1-8 om bygging i 100-metersbeltet som omsøkt, vil være positivt for samfunnsinteressene ved å gi grunnlag for økt friluftaktivitet. Arealdisponeringsmessig vurderes det slik at det ikke finnes tilfredsstillende alternative plasseringsmuligheter som er hensiktsmessig for tiltaket. Ut fra bruken er det ønskelig at tiltaket plasseres i tilknytning til hytte- og naust funksjon og nærhet til sjø. I og med at tiltaket i denne saken i liten grad fører til privatisering av strandsonen, er det derfor lite hensiktsmessig og gir liten effekt å plassere omsøkt tiltak noen andre steder.

Dispensasjonen fra pbl. § 1-8 for tiltaket har klare fordeler med hensyn til unødvendig beslag på plankapasitet ettersom en dispensasjon gjør utarbeidelse av ny plan unødvendig.

Vi har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter. Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre var prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivarettatt.

4. Oppsummering

Når vi ikke kan se at innvilgelse av dispensasjon fra pbl § 1-8 andre ledd bidrar til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig til-sidesatt er vilkårene for å oppnå dispensasjon oppfylt.

Det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt at statlige og regionale rammer og mål er blitt tillagt særlig vekt.

Ut fra ovenstående vurdering blir fordelene med å gi dispensasjon større enn ulempene.

Plan – og bygningslovens vilkår for dispensasjon, jf. plan – og bygningslovens § 19-2, 2–4 ledd, anses oppfylt.

Ismael Sabaghi



Siv.arkitekt

I.S.arkitekter AS