

Innholdsfortegnelse

DISPENSASJONSSØKNADER ETTER PBL	2
1. <i>Søknad om dispensasjon fra «Arealformål» i kommuneplanen (PBL. 11-7 NR. 1)</i>	2
2. <i>Dispensasjon fra plankravet pkt. 2.2 i kommuneplanen, (PBL. §11-9, NR. 1).....</i>	3
3. <i>Dispensasjon fra byggegrense mot sjø i kommuneplanen – juridisk linje (PBL. 11-9 NR. 5).....</i>	3
4. <i>Felles for alle søknader om dispensasjon:.....</i>	5

DISPENSASJONSSØKNADER ETTER PBL

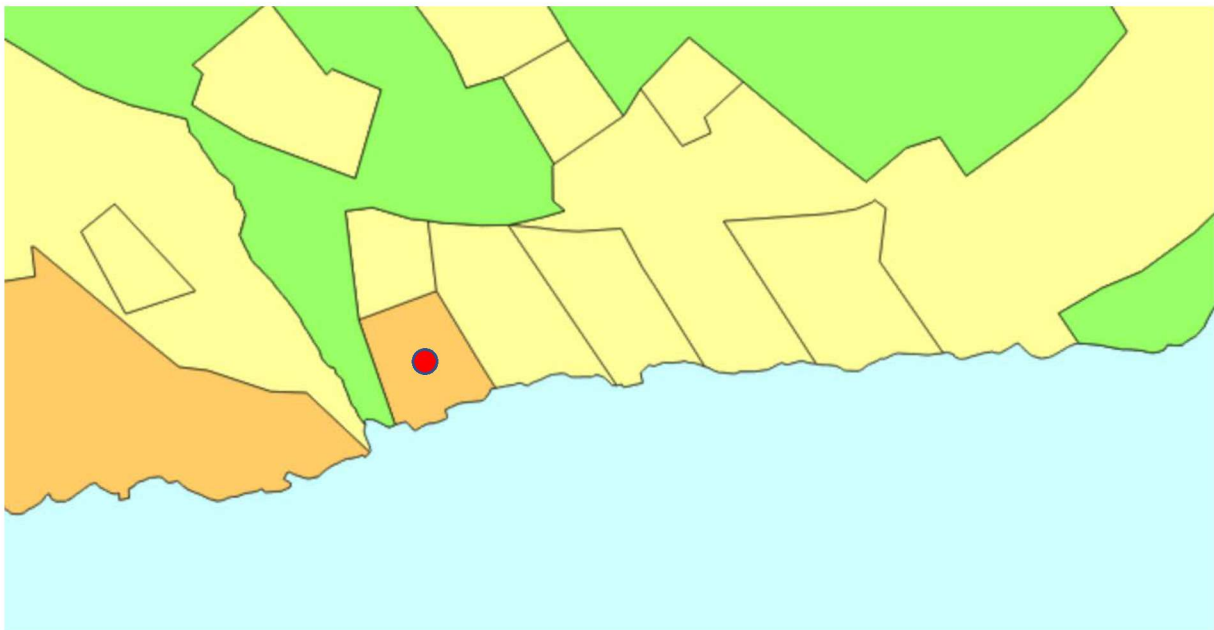
Det søkes om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven med forskrifter.

1. Søknad om dispensasjon fra «Arealformål» i kommuneplanen (PBL. 11-7 NR. 1) Tomten, 195/34, er i kommuneplanen, regulert som «Fritidsbusetnad (1120)». Dette har vært naturlig etter som det historisk sett har vært fritidsbolig på tomten siden den ble skilt ut i 1943.

I 1987 ble det imidlertid søkt om tiltak på tomten som ble godkjent av Lindås kommune i 1988. Tiltaket omfattet da ny bolig, garasje og 2 naust. Tiltaket ble iverksatt, men ikke fullført. Som følge av godkjenningen og det delvis utførte tiltaket, ble det etablert strukturer på tomten som passer med boligformål. Tomten fremstår i dag i sin helhet å være tiltenkt boligformål og hadde i dag vært registrert som boligformål i kommuneplanen om tiltakene hadde blitt fullført.

Øvrige fritidsboliger i nærheten ligger i et adskilt område med egen tilkomst tett på E39, vest for tomten, og tomten 195/34 har ikke en naturlig tilknytning til dette området.

Tomten ligger tilknyttet til et område hvor de fleste tomter er regulert til boligformål bebygget med boliger. Denne tilknytningen er naturlig å videreføre med en endring av formålet med tomten så den passer med omkringliggende tomter og bebyggelse.



Kommentar: 195/34 er merket med rød prikk

Flere av tomtene som etter dagens kommuneplan er boligformål, ble endret fra fritidsbolig i forbindelse med rullering i 2011. Disse tomtene har lagt som boligformål siden KPA2011, jf. Kommunikasjon med Alver kommune, referanse: 21/30 - 21/59229.

Det er ingen grunn til å avvike fra denne praksisen i denne søknaden om dispensasjon.

Det fremstår ikke som om det er ulemper ved å gi dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen knyttet til denne søknad om tiltak, men heller en større fordel å etablere bebyggelse av boligformål i området.

2. Dispensasjon fra plankravet pkt. 2.2 i kommuneplanen, (PBL. §11-9, NR. 1)

Tiltaket vil ikke havne inn under fritak fra reguleringsplan i kommuneplanens arealdel. Det må av den grunn søkes om dispensasjon fra regelverkets 2.2 med krav om reguleringsplan. Eiendommen er uregulert og opprinnelig avsatt til fritidsboligformål. Søknad om dispensasjon fra plankravet forutsetter innvilget dispensasjon fra arealformålet, fra fritidsboligformål til boligformål, noe som gjør tiltaket avhengig av dispensasjon fra plankravet.

Øvrige tomter regulert til boligformål i nærområdet er allerede bygget ut eller er under tiltak. En reguleringsplan ville kun gjelde for denne tomten og tiltaket, noe som vil medføre en uforholdsmessig stor saksbehandling og ressursbruk for å fremskaffe nødvendige tillatelser til iverksettelse.

Tiltaket har begrenset påvirkning av omgivelsene og samfunnet da tiltaket kun skal utnytte eiendommen innenfor utnyttelsesgraden avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

En dispensasjon vil gi mulighet for å få tiltaket iverksatt raskt uten urimelig lang saksbehandling og kostnad.

Ulempene ved å gi en dispensasjon er ikke til stede for en så begrenset utvidelse av etablert bruk og funksjon.

3. Dispensasjon fra byggegrense mot sjø i kommuneplanen – juridisk linje (PBL. 11-9 NR. 5)

Tomten er i sin helhet på utsiden av den «juridiske linjen», definert som byggegrense mot sjø i kommuneplanen. Byggegrensen mot sjø ble etablert i forbindelse med opprettelsen av nåværende kommuneplan, «*Kommuneplan for Lindås 2019 – 2031. Plan- ID nr. 1263-201805*». Ifølge Alver kommune ble denne plassert i boligområde i stede for og utenfor fritidsboliger, jf. *Forhåndskonferanse referanse: 21/10547*

Ved etablering av den juridiske linjen, ble det ikke tatt hensyn til det påbegynte tiltaket på tomten etter søknaden av 1987. Alle påbegynte bygninger og konstruksjoner knyttet til tiltakene etter søknaden av 1987 ligger på utsiden av den juridiske linjen. Hadde de påbegynte tiltakene blitt fullført og tomten endret til boligformål, hadde den juridiske linjen sett annerledes ut enn hva den faktisk gjøre i dag.

Viser og til endringen fra fritidsbolig til boligformål på flere tomter fra samme område i forbindelse med rulleringen, registrert i KPA2011. Under forutsetning av at denne tomten, 195/34, kvalifiserte til samme endring som øvrige tomter, er det ikke noe som skulle tilsi at den juridiske linjen ble lagt på nedsiden av eksisterende godkjente tiltak på tomten.



Kommentar: Grå stiplet linje viser «juridisk linje»

Etablering av juridisk linje andre steder på Leknes:

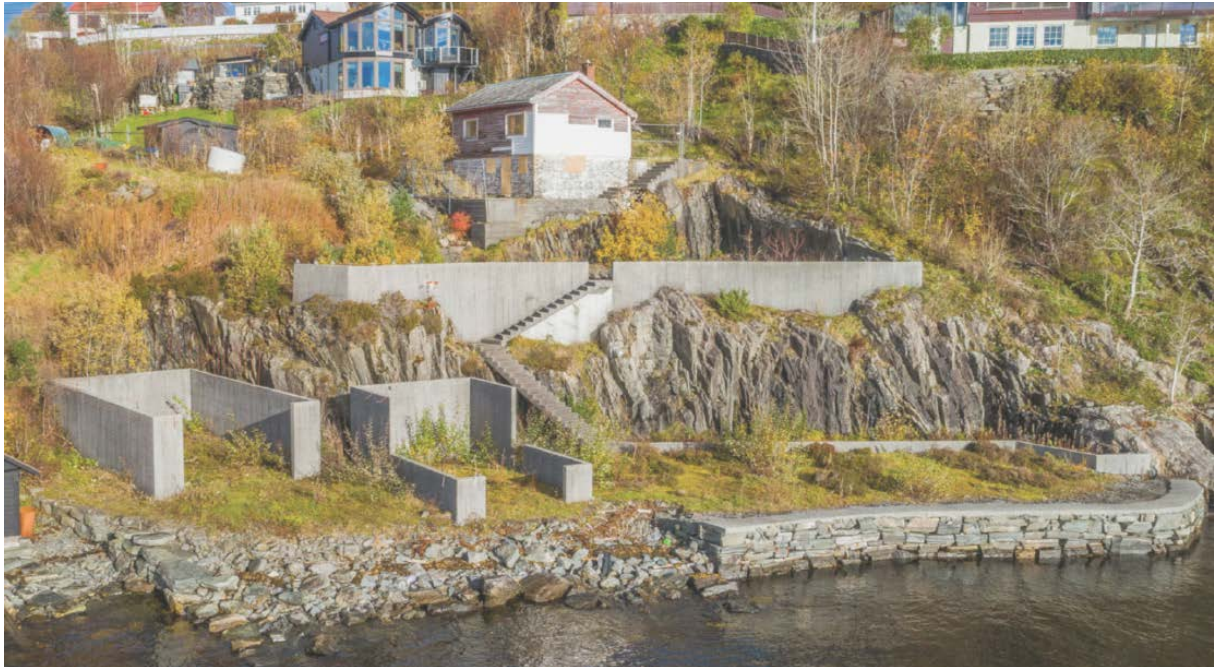
Den etablerte juridiske linjen har tatt hensyn til eksisterende godkjente tiltak, bolig/nøst/kai med mer ved etableringen av nåværende kommuneplan.

Viser til gårdsnummer 195 og bruksnummer 43, 47 og 67 som angitt i figur under:



Kommentar: Grå stiplet linje viser «juridisk linje» i Fløsvika på Leknes

Nåværende tiltak på tomt i denne søknad, 195/34, bærer preg av godkjente tiltak i henhold til tidligere nevnte søknad av 1987. Etableringen av den juridiske linjen hadde i prinsippet fulgt samme beregning som eksempelet over fra Fløsvika på Leknes, under forutsetning at tiltaket ble slutført med ferdigattest.



Dispensasjon fra den «juridiske linjen» fremstår som en løsning uten ulemper.

4. Felles for alle søknader om dispensasjon:

Dagens situasjon og dispensasjonene etter denne søknad er nødvendig og vil gjelde for alle tiltak på eiendommen.

De eksisterende bygninger og konstruksjoner på tomten er egnet til å fullføre tiltakene som innbefattes i denne søknaden. Tomten har i over 30 år bært preg av å fremstå som en byggeplass. Halvferdige konstruksjoner og inngrep i fjell har ført til et mindre tiltalende syn og opplevelse fra både sjø og naboer i umiddelbar nærhet.

Det vil være positivt for det visuelle uttrykket tomten viser mot sjøen at tiltakene blir etablert i henhold til søknad. Det vil også være positivt for naboer med utsyn til tomten at tiltak blir fullført fremfor at den består videre som en byggeplass.

Å ikke fullføre tiltak på tomten etter denne søknad vil være til fortsatt stor visuell sjenanse for naboer og forbigående langs sjø. Å fullføre tiltakene vurderes derfor til å være en positiv løsning uten ulemper.

LEKNES, 25.04.2023

Sted, dato:

Jan Kåre og Karen Sofie Aasmyr