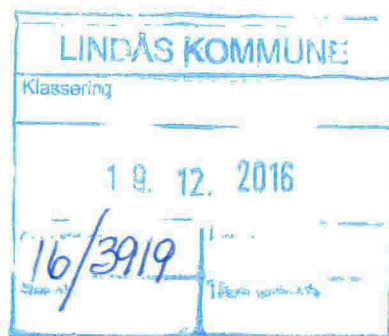


Gunda Nordanger  
Hamrane 30  
5704 Voss



26.11.16

Byggesaksavdelinga  
Lindås Kommune  
[postmottak@lindas.kommune.no](mailto:postmottak@lindas.kommune.no)

## SØKNAD OM DISPENSASJON MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 19-2

**Hva det søkes om dispensasjon for**  
Naust, kai og hytte

**Hva det søkes om dispensasjon fra**  
Kommuneplanens bestemmelse punkt 1.1 (krav til regulering)  
Kommuneplanens arealdel *Fritidsbusetnad*  
Byggegrense mot sjø

### **Bakgrunnen for søknaden:**

Vi ønsker å bygge naust, kai og hytte på gnr. 70 bnr. 23 i Lindås kommune. I første omgang søkes en ren dispensasjon. Dersom det blir gitt positivt svar på vår søknad vil vi sende inn byggesøknad for tiltakene.

### Vei, vann og avløp

Vei inn til hytten blir å følge eksisterende sti fra Fylkesvei. Opparbeides og vedlikeholdes som gangsti.

Når det gjelder vann til hytten ønsker vi å bore etter vann enten på egen tomt eller nabotomt (ref tilsagn om boring på nabogrunn i skjøte)

For avløp vil vi ta i bruk "Jets Vacuum sanitær system" Kort fortalt består dette anlegget av pumper og 2 stk tanker som graves ned utvendig på egen tomt. Den ene tank vil inneholde gråvann som består av vann fra dusj, vaskemaskin og servant. Dette vann kan føres videre i en infiltrasjonsgrøft.

Tank 2 inneholder avløpsvannet (svartvannet) fra toalettet og dette føres i sin helhet til tett tank 2. Dette avløpsvannet hentes av bil 1 til 2 ganger om året. Avhenger av bruk, men ved 60 døgn bruk av 5 personer vil dette utgjøre cirka 1,5 m<sup>3</sup> pr år.  
Se vedlagt brosjyre om systemet.

Som vedlagte skjøte viser har vi gangrett fra hyttetomt til nausttomt, og vegrett frem til fylkesvegen.

### **Begrunnelse:**

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak den bestemmelse det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene».

Begrunnelse for dispensasjon fra KP pkt. 1-1 (krav til regulering)

Hensynet bak plankravet i pkt. 1-1 er at kommunen skal sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i et område. En bestemmelse om plankrav gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdet. Utarbeidelse av en reguleringsplan er ment å sikre at saken opplyses forsvarlig, og blant annet få frem konsekvensene en tillatelse kan innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv. Generelt er det derfor vurdert som viktig at det enkelte tiltak sees i en større sammenheng, for å sikre en best mulig utnyttelse av et område.

Etter vår vurdering blir imidlertid ikke disse hensynene tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Området som i kommuneplanen er avsatt til *Fritidsbusetnad* må betegnes som lite. Sett i sammenheng med kravet til utnyttingsgrad og tomtestørrelse i KP pkt. 2.20 er det i realiteten svært få fritidsboliger som kan oppføres innenfor området. Tatt i betraktning at det aktuelle området i stor grad er utbygget, med kun to gjenværende ubebygde tomter, kan vi ikke se at et en reguleringsplan i ville gi en mer hensiktsmessig arealutnyttelse av området. Det bemerkes også at KP pkt. 2.20 inneholder klare krav til utforming av hytter, at vår hytte er innenfor disse kravene, og således vil hensynet til å ha styring med bebyggelsen som oppføres være oppfylt.

Hva gjelder naustet kan vi ikke se hensynet bak kravet til regulering vil bli vesentlig tilsidesatt. Kommuneplanens pkt. 2.54 inneholder klare krav til utformingen av naust, og selv om bestemmelsen ikke er direkte gjeldende for oss, har vi valgt å utforme naustet i samsvar med denne bestemmelsen. I tillegg er vår tomt den siste «naustetomten» som ligger innenfor området avsatt til *Fritidsbusetnad*.

Fordelene ved å gi en dispensasjon er at vi får utnyttet egen eiendom på en hensiktsmessig måte. Ved å bygge hytte og naust får vi et naturlig samlingssted for familien. Sett hen til at området allerede i stor grad er utbygget kan vi ikke se at en dispensasjon vil gi ulemper etter § 19-2. Vi vil også bemerke at et krav om regulering for vår tomt vil være svært kostbart økonomisk, og helt åpenbart ikke stå i forhold til en kost-nytte-vurdering. Fordi området i stor grad er utbygget, kan vi heller ikke se at en dispensasjon vil gi negative presedensvirkninger.

Oppsummert mener vi at hensynet bak plankravet ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» ved en omsøkte dispensasjon, og at fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene», jf. § 19-2.

#### Begrunnelse for dispensasjon fra arealformålet *Fritidsbusetnad*

Arealformålet benyttes i områder som skal utnyttes til fritidsboliger, og hvor en ønsker denne bebyggelsen innenfor kommuneplanens rammer. Fordi naust ikke er en fritidsbolig, søker vi dispensasjon fra arealformålet.

Etter vår vurdering vil hensynet bak arealformålet *Fritidsbusetnad* ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Tomten som naustet skal oppføres på er liten, og det er ikke mulig å bygge en fritidsbolig her. En fritidsbolig vil betinge at det gis dispensasjon fra byggegrensen mot sjø, og etter vår forståelse vil en fritidsbolig ha en langt mer privatiserende effekt enn et mindre naust.

For oss vil det være en betydelig fordel om dispensasjon gis, da dette gir oss mulighet til å utnytte egen eiendom på en hensiktsmessig måte. Et naust vil gi oss mulighet til å ha båt i tilknytning til hytten, og også sikre hensiktsmessig oppbevaring av denne i vinterhalvåret. Ved å anlegge en mindre kai, ivaretas hensynet til sikker på- og avstigning, samtidig som naustet ikke står i fare for å ta inn vann ved flo. Sett hen til at det allerede er oppført to naust på naboeiendommene, vil det fremstå som urimelig om ikke vi får dispensasjon. Vi kan heller ikke se at en dispensasjon vil gi uheldige presedensvirkninger, da vår eiendom er siste eiendommen som ligger innenfor arealformålet *Fritidsbusetnad*.



Oppsummert mener vi at hensynet bak plankravet ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» ved omsøkte dispensasjon, og at fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene», jf. § 19-2.

#### Begrunnelse for dispensasjon fra byggegrensen mot sjø

Kommuneplanens byggegrense mot sjø er satt for å bevare strandsonen og verne om de friluftsliv- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Etter vår vurdering vil disse hensynene ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Som flyfoto viser er strandlinjen i området allerede i stor grad privatisert med to naust og større kaier. Vi kan derfor ikke se at en dispensasjon vil medføre økt privatisering av området i strid med de hensyn byggegrensen mot sjø skal ivareta, enn det som er tilfellet i dag. Vår eiendom er siste eiendom innenfor området avsatt til *Fritidsbusetnad* som grenser til LNF-området i sør-vest. Etter vår forståelse er det naturlig at strandsonevernet holdes sterkt innenfor LNF-området.



For oss vil det være betydelige fordeler ved en dispensasjon, da vi får mulighet til å ha et naust og en kai i tilknytning til en hytte. Vi kan ikke se at en dispensasjon vil gi negative presedensvirkninger, da vår eiendom er siste eiendommen innenfor arealformålet *Fritidsbebyggelse*. Vi vil også bemerke at naustet er utformet i tråd med pkt. 2.54 i KP. Det er oppført to naust og større kaier på naboeiendommene, og hensynet til likebehandling tilsier derfor at det bør gis dispensasjon også for vårt prosjekt.

Oppsummert mener vi at hensynet bak plankravet ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» ved omsøkte dispensasjon, og at fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene», jf. § 19-2.

#### **Avslutningsvis**

Vi håper på positiv behandling av vår dispensasjonssøknad. Dersom det er behov for ytterligere opplysninger er dere velkommen til å ta kontakt.

Med hilsen

*Gunda Nordanger*

Gunda Nordanger

informasjon fra matrikkel og grunnboken

Dato: 23/11 2016 Gårds-/bruksnr: Lindås 1263-70/23  
Adresse: Eiendomstype: Grunneiendom

## Tegnforklaring grenselinjer:

- Nøyaktig måling
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissemøyaktighet
- Uavklart grense (m. kvalitet)
- Fiktiv grense
- Hjelpeinje vannkant
- Hjelpeinje vegkant
- Hjelpeinje punktfaste

