

Lindås kommune
Byggesaksavdelinga
Postmottak@lindas.kommune.no

DERES REFERANSE
18/1749

VÅR REFERANSE
Jonas Gjersdal

DATO
7.6.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON - PBL § 19-2 OG BESKRIVELSE AV TILTAK

1. Tiltakshaver

Tiltakshaver er Jo Gjerstad. Tiltakshaver er den samme som hjemmelshaver.

2. Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket

Eiendommen, gbnr. 231/12, er bebygget med et hus fra 1914. Tiltaket gjelder overbygging av inngangsparti, og det er utført. Se *før* og *etter* bilde i fig. 1 og 2 under.



Figur 2 Før



Figur 1 Etter

3. Bakgrunn

Tiltakshaver ble eier av eiendommen i 2010. Tiltakshaver er tømrer, med spesiell interesse for og erfaring med eldre byggverk og restaurering. Tiltakshaver har restaurert bolighuset siden det ble ervervet. Takutstikket over inngangsparti og rekkverk var da i dårlig forfatning. Tiltakshaver har restaurerte takutstikket og skiftet rekkverk. For å skape bedre ly ved inngangspartiet trakk

1 (5)

tiltakshaver overbygget lenger ut fra vegglivet. Tiltakshaver vurderte ikke at tiltaket kunne utløse søknadsplikt, da man ikke var kjent med at planmessige forhold i seg selv kunne gjøre et i utgangspunktet «ikke-søknadspliktig tiltak» søknadspliktig.

Bygningsmyndighetene var på befaring den 2.10.17 og konstaterte at tiltaket var ulovlig utført. Det ble utstedt pålegg om retting den 18.1.2018. I pålegget blir det presisert at tiltaket i utgangspunktet ikke utløser søknadsplikt, men at det likevel blir krevd dispensasjonssøknad fordi eiendommen ligger i strandsonen, samt at bygningen er SEFRAK registrert. Det søkes derfor er om dispensasjon fra strandsonen. Det påpekes at tiltak på SEFRAK-registrerte bygninger ikke utløser søknadsplikt, men vi gir her i pkt. 5 en beskrivelse av tiltakets utforming og hvordan utformingen har ivaretatt bygningens historie og karakter.

4. Tegninger og situasjonskart. Plassering av tiltaket.

Tiltaket er plassert som vist på vedlagt situasjonskart. Da det ikke er bygget utover bygningens opprinnelige BYA, er det ikke foretatt nye påtegninger.

Det vedlegges målsatte fasadetegninger. Opprinnelige tegninger på huset har man ikke lokalisert, og det vites ikke om slike eksisterer. Det vedlegges også bilder fra byggeprosessen som viser hvordan overbygget er konstruert.

5. SEFRAK –beskrivelse av tiltaket

Bygningen er SEFRAK-registrert. Utgangspunktet er at det kun er meldeplikt for bygninger eldre enn 1850. I følge matrikkelen er bygningen her fra 1914, og på miljøstatus.no finner vi ikke mer informasjon om bakgrunnen for SEFRAK-registreringen. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, men gir et signal om at kommunen bør vurdere verneverdien før det blir gitt tillatelse. Vi har ikke opplysninger som tilsier at denne bygningen har formell verneverdi.

Tiltakshaver har som nevnt likevel et ønske om å restaurere og bevare bygningen på eiendommens og områdets premisser. Området er også underlagt en hensynssone i kommuneplanens arealdel om bevaring av kulturmiljø. Tiltaket er utført etter beste evne og vilje, med bevaring som mål.

Det er etablert et overbygg og inngangspartiet har fått en mindre forskyvning. Det gamle takutstikket som var over inngangsdøren er blitt restaurert, og brukt opp igjen i det nye overbygget. Dragerne som er satt opp i det nye overbygget er skjært ut på tilsvarende måte som på huset forøvrig, slik at den opprinnelige stilen er beholdt.

Stenderverket til takutstikket er plassert på opprinnelig oppmurt platting og forholder seg således til samme mål som byggets historiske BYA.

Det er benyttet samme takvinkel på overbygget som på husets hovedtak. Dette for å bevare og forsterke de historiske linjene til huset. På taket til overbygget er det lagt skifer og på veggene er det benyttet samme kledning som ellers på huset. I øvre del av hjørnene på takoverbygget er det lagt inn kledning som er utskåret på tilsvarende måte som man finner ellers.

Måten tiltaket er utført på ivaretar etter vår vurdering byggets historiske form og uttrykk på en verdig måte. Ved å benytte seg av bygningens egne linjer og rytme har overbygget fått en dempet fremtoning i miljøet.

6. Dispensasjon

6.1 Hva det søkes dispensasjon fra

Kommuneplanens arealdel

- Byggegrense mot sjø pkt. 1.10 jf. 1.32

6.2 Begrunnelse

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

Kommuneplanens pkt. 1.10 jf. 1.32, byggegrense mot sjø

Kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i strandsonen er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de friluftsliv- og naturverninteresser, samt landskap og kulturmiljø 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 og friluftsliv, naturvern og biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Omsøkt tiltak innebærer ikke oppføring av nytt bygg eller vesentlig endring av eksisterende bygg. Tiltaket er i utgangspunktet et tiltak som ikke utløser søknadsplikt, og bruken av eiendommen er i tråd med gjeldende formål i KPA. Det utvidete takoverbygget er bygget i samme stil som huset for øvrig og man har restaurert og beholdt det originale takutstikket. Tiltaket innebærer dermed ingen privatisering utover det som er den eksisterende situasjonen på tomten. Det vises til at tiltaket ikke endrer byggets opprinnelige fotavtrykk. I den grad strandsonen har vært tilgjengelig for rekreasjon og ferdsel for allmennheten vil dette være ivarettatt på tilsvarende måte med ny situasjon. Tiltaket medfører heller ikke terrenginngrep, ettersom bygningens plassering ikke er endret. Det innebærer at hensynet til landskapsinteresser og biologisk mangfold ikke er tilsidesatt.

Takoverbygget går ikke på bekostning av noen av naboenes solforhold eller utsikt. Det er flere hus og nøst i området, med varierende størrelse og utforming. Takoverbygget er en beskjeden endring fra opprinnelig situasjon. Tiltaket gir dermed heller ingen spesielle fjernvirkninger sammenlignet med tidligere situasjon.

For søker gir tiltaket betydelige fordeler. Huset ligger vær- og vindutsatt til, og et inngangsparti og en uteplass som gir vern mot vær og vind er en stor fordel for beboerne. Takoverbygget har bevart byggets karakter, samtidig som det gir bygget en mer funksjonell utforming. Takoverbygget er godt tilpasset de stedlige forholdene, og har en tradisjonell utforming i samsvar med sin funksjon.

6.3 Konklusjon

Oppsummert mener vi at hensynene bak bestemmelsene ikke blir tilsidesatt fordi:

- Det er tale om et i utgangspunktet ikke-søknadspliktig tiltak, som ivaretar opprinnelig bygg med en tradisjonell utforming.
- Tiltaket medfører ikke terrenginngrep
- Tiltaket er ikke en privatisering av strandsonen.
- Øvrige hensyn bak bestemmelsen blir ikke tilsidesatt utover dagens etablerte situasjon

Fordelene er vesentlig større enn ulempene fordi:

- Tiltakshaver sikres et funksjonelt bygg
- Bruken kan videreføres som før
- Tiltaket medfører ingen nevneverdige ulemper

Vi ber derfor om at dispensasjon innvilges som omsøkt.

7. Redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader

Tiltaket er ikke nabovarslet. Begrunnelsen er at tiltaket i seg selv er unntatt søknadsplikt etter SAK § 4-1 og at lovgiver derfor har tatt aktivt stilling til at naboer ikke skal varsles for slike mindre tiltak. Eneste grunnen til søknad i dette tilfelle er at tiltaket er plassert i strandsonen. Dette tiltaket er imidlertid ikke i strid med de hensyn strandsonevernet skal ivareta. Se nærmere om dette i begrunnelse for dispensasjon. Det vurderes derfor at varsel etter pbl. § 21-3 første ledd og pbl. § 19-1 kan unnlates, jf. andre ledd.

Dersom bygningsmyndighetene likevel mener at tiltaket bør varsles, bes det om en tilbakemelding, så vil varsel bli utsendt.

8. Avsluttende bemerkninger

Tiltaket er ikke ansvarsbelagt og tiltakshaver står som selvbygger. Det vil bli sendt inn melding om tiltak ved evt. godkjenning av dispensasjon.

Med vennlig hilsen
Sweco Norge AS



Jonas Engeset Gjersdal
Rådgiver/jurist

