

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at ”det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene”, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon fra LNFR-formål

Formålet med å regulere til LNFR er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I denne saken er det et vesentlig argument at det er tale om en gjenoppføring av tidligere bygg og ikke oppføring av noe nytt. Tiltaket medfører ingen endring i landskapet rundt og vil heller ikke påvirke allmennhetens tilgang til friluftsområder. Som man kan se på situasjonsplanen vil ikke det nye bygget bli større enn tidligere. Det skal ikke gjennomføres noen større terrenginngrep. Bygget skal plasseres på samme sted som tidligere. I relasjon til LNFR-formålet er det klart at de hensyn som begrunner regelen ikke blir tilsidesatt her. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og det vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål.

Til støtte for dispensasjonen vil vi i denne saken vise til at Sivilombudsmannen gav følgende uttalelse i årsmelding av 1990 side 163 hva angår brannskadede bygg og forholdet til dispensasjoner:

«Den omstendighet at en bygning som følge av brann eller storm blir totalskadet, vil i alminnelighet være et sterkt argument for å tillate gjenoppføring. En slik rett kan også være uttrykkelig fastsatt i reguleringsbestemmelser uten at det er tilfelle i vår sak. Bestemmelser av denne karakter synes imidlertid å gi uttrykk for et alminnelig rimelighetsprinsipp der det oppstår uventede eller uvanlige situasjoner».

Selv om dette gjaldt før lovendringen i 2008, legger vi til grunn at et slikt alminnelig rimelighetsprinsipp utvilsomt fortsatt bør gjelde og tillegges betydelig vekt i denne saken. Til støtte for dette synspunkt viser vi til kommentarutgaven til plan- og bygningsloven § 19-2:

«... Særlig der ødeleggelsen er uforskyldt fra eiers side, vil det kunne oppleves som svært urimelig at man ikke skal få gjenoppført bygningen. Et ønske om gjenoppføring av tidligere bygning vil derfor jevnlig bli ansett som dispensasjonsgrunn. Dette var situasjonen etter pbl (1985) § 7, og det fremgår ikke av lovforarbeidene til den nye loven at man her har tatt sikte på noen realitetsforandring».

Det er i denne saken tale om boligbrann og vi vil finne det svært uheldig dersom tiltakshaver ikke skulle få gjenoppføre bolig på egen tomt grunnet arealformål satt i KPA.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak bestemmelsene om LNFR-område, ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Tiltakshaver får utnytte tomten sin i tråd med sin eierinteresse. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Vi finner at fordelene er «klart større» enn ulempene.

Grunner for å gi dispensasjon fra avstand til sjø og vassdrag

Bakgrunnen for regelen om å regulere avstand til sjø og vassdrag er blant annet for å ivareta friluftsinnteresser og naturmangfoldet langs strandsonen. Ved å sette en byggegrense ivaretar man også kantvegetasjonen langs sjø og vassdrag. Man kan også unngå skader ved flom.

I dette tilfellet vil tiltaket få en minsteavstand til Vikavatnet på 27,6 meter. Kantvegetasjonen vil derfor ivaretas og ikke bli påvirket av tiltaket. Friluftsinnteressene kan heller ikke sies å bli berørt da bygget oppføres på omtrent samme sted som tidligere. Det vil ikke tilføre noe nytt som kan være til skade for Vikavatnet eller strandlinjen rundt.

Vi ser heller ikke at tiltaket vil stride mot det å bevare og beskytte plante- og dyreliv. Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truede dyrearter eller verneverdige naturtyper i sjø i området, jf. miljostatus.no. I alle tilfeller er det som omsøkes her, som ovenfor nevnt, en gjenoppføring av tidligere situasjon. Det er ikke snakk om å øke antall boenheter eller lignende som vil medføre økt utslipp eller andre forhold til vil kunne påvirke faunaen.

Viser også her til Sivilombudsmannens uttalelser som beskrevet under argumentasjon for dispensasjon fra LNFR-formål.

Fordelene med tiltaket vil være at tiltakshaver vil kunne nytte tomten etter sin eierinteresse. Man vil også kunne tilbakeføre den bosituasjonen man tidligere hadde. Til slutt vil vi poengtere at det finnes flere bygg i området og boligen vil etter gjenoppføring ikke søke å skille seg ut, men holde seg innenfor den tradisjonelle byggeskikken, samtidig som man får et nytt funksjonelt bygg.

Basert på argumentasjonen ovenfor kan vi ikke se at hensynene bak bestemmelsene om avstand til vassdrag og sjø, blir «vesentlig tilsidesatt». Vi finner at fordelene er «klart større» enn ulempene.

Konklusjon

Avslutningsvis vil vi poengtere at vi ikke kan se noen nevneverdige ulemper med tiltaket sett opp mot grunnene til at det søkes om dispensasjon. Tiltaket skal plasseres på omtrent samme sted som før. Bygget ligger også i nærhet til annen bebyggelse. Det vil ikke bli økt bruk på eiendommen fra tidligere situasjon.


Vilkårene for dispensasjon er etter vår vurdering oppfylt i begge saker.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Yvonne Bruvik Hauge
Landskapsingeniør

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 47331556

Epost: yvonne@arkoconsult.no

 arkoconsult
Arkoconsult AS

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
HTB-bygget, sentrum

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 918 269 665