



Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Michelle Hauge

Dato:
10.04.19

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 214/56 I LINDÅS KOMMUNE

I - Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Det skal søkes om rivningsarbeider og tilbakeføring av fritidsbolig i Litlevågsbrotet 38.

Tiltakshaver er Annie Rosa Sivertsen.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- 1) Kravet til takvinkel i reguleringsplan pkt. 5, andre avsnitt.
- 2) Det søkes dispensasjon fra forbudet mot tiltak i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.

II - Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

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).

III - Grunner for å gi dispensasjon

I denne saken er det snakk om en reparasjon etter brannskade. Bygningsmassen er ikke totalskadet, og det er mye restverdi i fritidsboligen. Boligen skal med andre ord ikke rives ned fullstendig og gjenoppføres, men repareres og tilbakeføres.

Reparasjonen gir med andre ord ikke mulighet for å flytte på og dermed endre plasseringen av bygningen som ligger i strandsonen. Når det er sagt vil ikke tilbakeføringen av bygningen føre til ytterligere privatisering eller endre dagens situasjon hva gjelder hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det vil i dette tilfellet ha store økonomiske og personlige konsekvenser for tiltakshaver dersom tiltaket ikke kan repareres til tidligere stand mht. dets plassering i strandsonen, da tiltakshaver sitter igjen med en bygning uten noen verdi.

Når det gjelder takvinkel så oppstiller reguleringsplanen krav til 18-23 grader. Bygget i Litlevågsbrotet ble i sin tid bygget med brattere takvinkel enn dette, og nærmere 47 grader. Da bygningen skal repareres etter en brannskade og i stor grad må tilpasses den gjenværende bygningsmassen som ikke er skadet som følge av brannen, omsøkes tiltaket reparert med samme takvinkel som forut brannen.

Når det gjelder dispensasjon fra forbudet mot tiltak i strandsonen vil vi poengtere at bygget ligger innenfor den funksjonelle strandsonen i kommuneplanens arealdel, og dermed utenfor den delen av strandsonen som ifølge kommunen er den mest verdifulle strandsonen. Vi vil også poengtere at bygget ikke skal rives eller flyttes, men tilbakeføres til samme stand som forut brannen, med noen justeringer hva gjelder dagens krav til bæresystem. Tiltaket vil ikke føre til økt privatisering av strandsonen og ei heller endre noe fra dagens situasjon.

Avslutningsvis, til støtte for dispensasjon, fremhever vi 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”.

IV – Avslutning/Konklusjon

Oppsummeringsvis fremhever vi at vi ikke ser noen nevneverdige ulemper med noen av tiltakene. Når ulempene i så liten grad er til stede bør byggeinteressen alene være tilstrekkelig til å si at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene, og vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gis.



HTB-området, Postboks 103

Michelle Haug

Ingeniør Bygg- / Teamleder byggesak

Org. Nr. 997 089 782
Direkte: +47 412 37 095 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: michelle@arkoconsult.no

