

Arne Bruknapp
Røahagan 35 B
0754 Oslo

LINDAS KOMMUNE	
Klassering	
09.02.2015	
Art. saknr. 14/5860	Løpnr.
Søknr.	Tilgangskode

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Oslo, 7. februar 2015

Gnr. 68, bnr. 2. Søknad om dispensasjon for gjenoppbygging av deler av løa

Bakgrunnen for søknaden:

I brev av 14.07.14 søkte vi om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for gjenoppbygging av deler av løa på Bruknappen.

I kommunens svar av 22.08.14 sies følgende:

Dispensasjon:

Omsøkte tiltak ligg i område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til byggeområde for fritidsbustadar. Tiltak i dette området vert omfatta av det generelle plankravet i kommuneplanen punkt 1.1. Tiltaket vert også råka av byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, jf plan- og bygningslova § 1-8.

Omsøkte tiltak er i strid med arealføremålet og vil følgjeleg krevja dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, det generelle plankravet i byggeområde og byggjeforbodet i 100-metersbeltet. Søknad om dispensasjon er ein skriftleg, grunngjeven søknad. Det skal gå fram av nabovarselet at tiltaket krev dispensasjon.

Det vert rekna gebyr i dispensasjonssaker. Gebyret går fram av lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste for 2014. Gebyrforskrifta finn ein på www.lindas.kommune.no.

I brev av 11.09.14 klaget vi på kravet om dispensasjonsbehandling med følgende begrunnelse:

Vi klager med dette på avgjørelsen om at det må søkes dispensasjon med følgende begrunnelse:

- *Som eiere av gbnr 68/2 har vi ikke før nå vært kjent med at et areal som omfatter løa er kommet inn i kommuneplanen som "byggeområde for fritidsbustadar". Vi antar at dette har skjedd ved rulleringen av kommuneplanen i 2003, men som grunneiere kan vi ikke se å ha mottatt noe varsel/informasjon fra kommunen om dette. Når vi tidligere har sett på den relativt grove angivelsen av utbyggingsområder i kommuneplanen som man kan se på internett har vi antatt at utbyggingsområdet fulgte eiendomsgrensen til gbnr 68/4. Fra kartet vi nå etter anmodning har fått oversendt fra kommunen ser vi at det for gbnr 68/2 er snakk om en stripe areal langs nevnte grense til gbnr 68/4 som er*

det primære arealet for byggeområde for fritidsboliger. Vårt areal utgjør i hovedsak skrenten på "baksiden" av de to haugene som utgjør gbnr. 68/4. Vi anfekter ikke kommunens rett til å legge inn i kommuneplanen arealer som grunneier ikke har bedt om, men tar det som en forvaltningsmessig selvfølge at grunneier i så fall gis rett til uttalelse og i hvert fall blir underrettet. Vi ber om at kommunen sender oss kopi av slik underretning om denne forefinnes.

- I 2003, da vi som sagt antar at arealet ble lagt inn i kommuneplanen, sto løa fortsatt i sin helhet selv om takkonstruksjon mv. hadde betydelige skader. Dette kan ses av ortofoto fra 2003. (På ortofoto fra 2006 kan man se at takkonstruksjonen er styrtet ned.) Dette er således en bygning som står der, og har stått der i svært mange år, når kommuneplanen endres. Etter vår mening blir det da meningsløst at en byggesøknad om gjenoppbygging av taket betraktes som et nytt tiltak i forhold til planen som utløser krav om dispensasjonsbehandling.
- En vesentlig del av den omsøkte bygningen står der i dag (sideveggene i betong med vindus- og døråpninger) og det er kun takkonstruksjonen (og noe tregulv) som er fjernet etter at denne styrtet ned. Som vi sa i søknaden har vi nå et prekært behov for å få et nytt tak over disse betongmurene da det allerede er frostskafer på disse og det er viktig å hindre videre frostspreng. Omsøkte arbeid er etter vår vurdering mer å oppfatte som en reparasjon enn et nytt tiltak. Samtidig ønsker vi å gjøre dette på en ordentlig måte slik at takkonstruksjonen blir mest mulig lik den som var.
- Vi sliter med å se hva vurderingstemaet ved en eventuell dispensasjonsbehandling skulle være. Det er vanskelig å se for seg at kommunen skulle si nei til å bygge opp igjen taket på løa. I så fall vil betongmurene etter kort tid representere en sikkerhetsfare for omgivelsene. Løa har vært en integrert del av bygningsmassen på Bruknappen i svært mange år, og vi har vanskelig å se for oss at vi skulle bli pålagt å rive denne fordi den ikke er i overensstemmelse med det nye arealformålet i kommuneplanen.
- Vår familie har siden syttitallet lagt ned mye arbeide og ressurser for å ta vare på Bruknappen som gjestgiversted, først med restaurering og deretter med gjenoppbygging etter brannen i 1978. Hovedfokuset har vært på gjestgiverbygningen som er i meget god stand. Vi har satt pris på at kommunen har profilert stedet, senest i brosjyren om den indre farleia. Vedlikeholdet av stedet er stort sett basert på egeninnsats, så også reparasjonen av løa hvor vi tre brødre som nå er eiere selv vil stå for arbeidet. Det blir da et paradoks at gebyrene for planbehandling lagt på vei ville være like stor som de direkte kostnadene vi har ved å sette opp igjen løetaket om vi også skal gjennom en dispensasjonsbehandling.

I brev av 24.09.14 avviste kommunen klagen på følgende formalgrunnlag uten noen nærmere realdrøfting av de forhold vi anførte:

Lindås kommune sitt brev datert 22.08.2014 er såleis ikkje eit brev som gjeld rettar eller pliktar til ein eller fleire bestemte personar, og er såleis ikkje eit enkeltvedtak etter fvl § 2. Då vedtaket ikkje er eit enkeltvedtak, så kan det heller ikkje påklagast etter fvl § 28.

VEDTAK:

Med heimel i forvaltningslova § 33 vert klage datert 11.09.2014 avvist.

Dette vedtaket utløste en klageadgang for oss, jfr. fvl. §§ 28-36. Vi valgte imidlertid ikke å gå videre med klagen og søker med dette om dispensasjon.

Nærmere begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Den gamle løa ligger i område som i kommuneplanen sin arealdel er avsatt til *byggjeområde for fritidsbustader*. Løa ligger også innenfor 100-meters beltet.

Det søkes derfor med dette om dispensasjon fra

- Formålet i kommuneplanen
- Plan- og bygningslova § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

Vedr. beskrivelse av tiltaket vises til den allerede innsendte byggesøknaden (brev av 14.07.14 med vedlegg samt ettersendt tilleggsinformasjon).

Vi vedlegger her følgende kart mv:

Vedlegg 1: Tiltaket tegnet inn på arealplankart kommuneplan 2011-2023

Vedlegg 2: Situasjonsplan

Vedlegg 3: Ortofoto av området

Vedlegg 4: Foto av løa

Vedlegg 5: Kart med oversikt over naboeiendommer som har mottatt nabovarsel

Plan- og bygningsloven forutsetter at det må være særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon, i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringen. Vi vil i denne sammenhengen framholde følgende:

- Løa har eksistert der den ligger i over hundre år (vi har ingen eksakt tidfesting).
- En vesentlig del av den omsøkte bygningen står der i dag (sideveggene i betong med vindus- og døråpninger) og det er kun takkonstruksjonen (og noe tregulv) som er fjernet etter at denne styrtet ned.
- Det er nå tidskritisk å gjenoppbygge taket over floren med betongmurer (omsøkt tiltak) da denne nå sprekker og også er en sikkerhetsrisiko.
- Løa er en viktig del av det kulturhistoriske bygningsmiljøet i Bruknappen ved siden av gjestgiverbygningen og naustet.
- Løa gjenoppbygges i samme stil som den var, men med noe lavere oppbygg over murene. Det er likevel tilstrekkelig høyde til at vi en senere fase vil kunne legge et sammenhengende tak over de resterende steinmurene.
- Arealet som er lagt inn i kommuneplanen som utbyggingsområde for fritidsboliger er primært gbnr 68/4 Nothaugen. For våre arealer på gbnr 68/2 er det snakk om skrenten på baksiden av haugen (i forhold til leia) pluss en stripe areal. Etter vår vurdering vil en gjenoppbygging av taket på floren/løa ikke være noe hinder for en utnytting av utbyggingsarealene i tråd med kommuneplanen.
- I forhold til 100-meters beltet vil vi påpeke at løa ligger bak den omtalte Nothaugen, noe som gjør at den ikke kan ses fra skipsleia.

Etter vår vurdering forligger det en overvekt av hensyn som bør tale for dispensasjon.

Vi presiser at vi søker dispensasjon til gjenoppbygging av taket på hele løa selv om tiltaket i denne omgang begrenser seg til flordelen.

Søknad om redusert gebyr:

I lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste for Lindås kommune sies det følgende i pkt. 4.12:

4.12 Søknad om redusert gebyr

Når særlege grunnar ligg føre kan det søkjast om redusert gebyr. Søknad om redusert gebyr skal være grunngeven. Personlege og/eller sosiale tilhøve vert ikkje rekna som særleg grunn. Fastsetting av gebyret skal skje ved enkeltvedtak.

Etter vår vurdering er omstendighetene rundt denne saken av en slik karakter at vi søker om redusert gebyr. Vi viser her til de momentene fra tidligere klage som er gjengitt foran og særlig da det faktisk at kommunen har lagt arealet inn som utbyggingsområde uten å orientere oss som grunneiere samt at gebyrene i denne saken vil bli like stor som de direkte kostnadene vi har ved å sette opp igjen løetaket.

Det er sendt rekommandert nabovarsel til de tre samme naboeiendommene som for byggesaken. Dokumentasjon er vedlagt. Eventuelle svar/merknader ettersendes.

Søknaden sendes på vegne av de tre eierne av gbnr 2/68. Det vises til fullmakter som ble sendt inn i forbindelse med byggesaken.

Vi imøteser en positiv behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen



Arne Bruknapp

på vegne av eierne av gbnr 68/2