



MASFJORDEN KOMMUNE

Teknisk Etat
5981 MASFJORDNES

nb

08.11.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORHOLD TIL TILBYGG/PÅBYGG PÅ FRITIDSBOLIG. GNR 3 BRN 23 -MASFJORDEN KOMMUNE.

Jamført PBL § 19,2, søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens § 5,2 i forhold til at tomten ligger som LNF området, samt PBL § 1-8 i forhold til den generelle byggegrense mot sjø på 100 meter.

Dagens situasjon:

Eksis terende fritidsbolig ble oppført på 60-70 tallet og tilhørte da tomten til Natesund Camping - Gnr. 3 Brn. 4. Eksisterende bygning består av to utleiehytter som for mange år siden ble bygget sammen til en fritidsbolig, og funksjonalitet bærer preg av dette. Fritidsboligen er tilkoblet vannledning til Natesund Camping, og dagens utslippsløsning er kvernedo med ledning til sjø. Eksisterende bygningsmasse er i svært dårlig stand, og bærer sterkt preg av vannlekkasjer og råteskader. Fritidsboligen på ca 40 m² BRA er lite funksjonell både i form av størrelse, utforming og stand.

Området ligger innenfor fare for skred -se vedlagt skredrapport.

Det finnes ingen tegninger av dagens fritidsbolig, legger derfor med foto av bygget, samt skisser utført av tiltakshaver.

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 må 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).

Redegjørelse for dispensasjon:

Fritidsboligen må totalrenoveres, og tiltakshaver ønsker nå å få bygget på fritidsboligen og få den oppgradert til dagens behov og standard. En fritidsbolig på ca 40 m² BRA, levner ikke stor plass til kjernefamilien. Tiltaket vil ligge ca 7,4 meter fra sjø, som vist på vedlagt situasjonsplan.

I forhold til vann og avløp ønsker tiltakshaver å få koble seg på kommunal vannledning, og få avløpsanlegget oppgradert slik at anlegget møter dagens krav, og søker derfor om utslippstillatelse i forhold til installering av Biovac system som vist på vedlagt situasjonsplan.

Vi har innhentet skredrapport som ligger ved søknaden. Tomten blir her lagt i skredfareklasse S2, men med mindre enn 1 skredhendelse pr 1000 år – det vil ikke være behov for skredforebyggende tiltak, og området kan brukes til fritidsbolig.

Det er søkt om dispensasjon til Fylkeskommunen i forhold til avstand til fylkesvei. Mottatt svar at tilbygg ikke måtte komme nærmere enn 21 meter fra vegmidte (FV), utover dette hadde de ingen innvendinger mot tiltaket. Vi har derfor tilpasset tegningene i etterkant av dette -slik at de stetter Fylkeskommunens krav.

Fordelene ved å gi dispensasjon:

Fritidsboligen ligger ved sjø med tilhørende kai og båtopptrekk. Dagens fasade og generell tilstand er lite tiltalende, og bærer preg av at den er gammel og i dårlig stand.

Formålet bak byggeforbudet i strandsonen handler om å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Vi vurderer det slik at i denne saken blir hensynet bak byggeforbudet i strandsonen ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Dette begrunner vi med følgende punkt:

- Ved å legge påbygget mot nord og vest, vil ikke tilgangen til sjø endres mer enn det som er situasjonen pr i dag. Dette grunnet eksisterende anneks som ligger i bakkant av det planlagte påbygget, i tillegg vil påbygget ligge ca. 2-3 m fra begynnende skråning mot Gbnr 3/5 -l fremkant av påbygget ligger eksisterende båtopptrekk -Se vedlagt foto.
- Det er ikke ett naturlig sted for allmennheten å gå ned til sjø pr dags dato-det vil det være mer naturlig å gå ned på vestsiden av bygget -og dette området opprettholdes i forhold til avstand til grense.
- Tiltaket vil ikke øke privatisering av området, da fritidsboligen allerede står der, og den vil fortsatt benyttes av samme familie.



**REKNES
BYGGJEVARER LL**

Selvåg, 5986 HOSTELAND,
Telefon: +4756 16 60 60 Fax: + 47 56 16 60 61,
Epost: firmapost@reknesbyggjevarer.no
Web: www.reknesbyggjevarer.no

- Fritidsboligen vil nå gi ett bedre estetisk inntrykk for området.
- Man får opprydning i eksisterende dårlig avløpskonstruksjon.

Ulempene ved å gi dispensasjon:

I denne saken mener ansvarlig søke at ikke finnes ulemper da det allerede er enn fritidsbolig på tomten, og en søker her kun om påbygg/tilbygg på eksisterende fritidsbolig.

Konklusjon:

Ansvarlig søker finner at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken, og vi mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Med vennlig hilsen
for **Reknes Byggjevarer LL**


Nilsen Beathe BYGGJEVARER LL
Masfjordvegen 101, 5986 Hostelands - tlf: 56 16 60 60 - firmapost@rbl.no