

Geir Løtveit
Osterøyvegen 315
5286 Haus

2. august 2018

Osterøy kommune
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK I LNF-OMRÅDE OG I
STRANDSONEN
Eiendom 21/5/16, Osterøy kommune**

I forbindelse med søknad om tomtedeling og oppføring av båthus og paviljong, søker jeg om dispensasjon fra kommuneplanen i forbindelse med formålsbestemmelsene og for å oppføre tiltak nærmere sjø og vassdrag enn 100 meter. Det søkes om tomtedeling slik at fritidsbolig ligger på egen tomt, og om godkjenning av paviljong og båthus i tilknytning til eksisterende fritidsbolig. Disse dispensasjonsforholdene er forhold kommunen har bedt meg søke dispensasjon for. Når det gjelder tomtestørrelse, som kommunen sier ikke skal være større enn 500 m², vil jeg forklare hvorfor jeg ikke har søkt om dispensasjon for dette.

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningslovens (plandelen) kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset ved lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Ved en vurdering av dispensasjon bør man følgelig stille seg spørsmålet om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, om fordelene er større enn

ulempene samt om hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. I den forbindelse anføres følgende:

Hensynet bak bestemmelsen for **LNF-områder** er å ivareta jord- og skogbruk, friluftslivet og allmennhetens frie ferdsel, biologisk mangfold, vilt, miljø, kulturminner, kulturlandskap og landskapsestetiske hensyn. Tomtedelingen vil ikke endre formålet med eller bruken av fradelt tomt, så hensynet blir ikke tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Når det gjelder fritidsboligen, er dette en eksisterende og godkjent fritidsbolig. At denne ligger i et LNF-område betyr ikke at kvaliteten på fritidsboligen skal holdes på et absolutt minimum. Det bør være mulig å tilrettelegge tingene slik at man får en god utnyttelse av fritidsboligen og uteoppholdsarealet rundt. Båthuset og paviljongen er ikke bygg som er nødvendige for «gardsbasert næringsvirksomhet», som ville vært i tråd med formålet i kommuneplanen, men det er bygg som er ment å bedre trivselen ved bruk av fritidsboligen. Det er altså ikke snakk om å oppføre noe som hindrer bruken av området til det området er satt av til i kommuneplanen, men om å sørge for en god og hensiktsmessig løsning for allerede godkjent fritidsbolig.

Det er ingen ulemper ved å gi dispensasjon. Tiltaket vil ikke ha en negativ innvirkning på området estetikk eller forringe helhetsinntrykket for området. Det er ikke realistisk å drive gårds- eller jordbruk på denne eiendommen. Tiltaket ødelegger ikke dyrket mark. Videre vil ikke friluftslivet eller allmennhetens frie ferdsel påvirkes av om denne eiendommen bebygges da beliggenhet og topografi ikke tilsier at eiendommen er en naturlig ferdselsåre. Det er etter mitt syn ingen ulemper med å gi dispensasjon, siden det allerede er godkjent en fritidsbolig der. Tomtedeling vil derimot bidra til å gi en helhetsløsning som er naturlig for en fritidsbolig etter dagens norm.

I kommuneplanens § 1.5 er det satt en generell **byggegrense på 100 meter langs sjø**. Hensynene bak bestemmelsen er å ivareta allmenhetens muligheter til rekreasjon, og den hindrer at områder langs sjø og vassdrag blir privatisert. Dette hensynet blir ikke tilsidesatt dersom det gis dispensasjon siden det allerede står en godkjent fritidsbolig der. Det er heller ikke noen opplagte ulemper med å dispensere fra bestemmelsen. Omsøkte eiendom har verken beskaffenhet eller beliggenhet som tilsier at den er et naturlig rekreasjonsområde for allmenheten. Beliggenheten tilsier heller ikke at eiendommen er et naturlig tråkk for turgåere som vil gå opp fra strandlinjen og over aktuelle eiendom, og tiltaket vil heller ikke være til hinder for at turgåere kan benytte strandsonen. Planlagt tiltak vil ikke skille seg ut fra området estetikk eller forringe helhetsinntrykket til naturområdet eller til omkringliggende bebyggelse.

Det er verdt å påpeke at fritidsboligen ligger i et hytteområde, og at dette er den eneste fritidsboligen som ikke ligger på del av eiendom som er avsatt til fritidsbebyggelse, selv om fritidsboligen er godkjent. Men det er naturlig å oppfatte denne delen av eiendommen, den som søkes fradelt, som en fritidseiendom i likhet med de andre fritidseiendommene, siden det er denne bruken kommunen har

godkjent. Kommunen har uttrykt at tomtedelingen ikke skal gi fradelt tomt større enn 500 m², men dette er ikke hensiktsmessig i dette tilfellet. Verken jeg eller eieren av tomten ser dette som gunstig. Omsøkt tomtedeling gir en naturlig avgrensing mellom ny og gammel tomt, ettersom tomtegrensen vil gå ned mot vannet. Dersom man skal begrense tomten til 500 m², vil man etterlate en stripe mellom fradelt tomt og vannet, bestående av bratte knauser og kratt. Omsøkt tomtedeling gir naturlig grenser, og gjør det lettere å definere hva som er naturlige uteoppholdsareal for fritidsboligen. Eiendommen vil ikke avgrenses av gjerder, noe som ville hatt en privatiserende virkning.

Jeg har ikke vurdert tomtestørrelsen som et dispensasjonsforhold, da jeg ikke er informert om hvilken bestemmelse tomtedelingen kommer i konflikt med når det gjelder tomtestørrelse.

Til slutt vil jeg vise til Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) (lovforarbeidene) om dispensasjon:

«2.3.14 Dispensasjon: Bygningslovutvalget vurderer endringer i gjeldende lov § 7 for byggesaksdelen. Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter Bygningslovutvalgets oppfatning vist at det er behov for å kunne fravike plan- og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slike avvikende løsninger går ut over reglenes forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes.»

For å få til en god og hensiktsmessig løsning for eiendommen, søkes det om dispensasjon for tiltak i LNF-område og nærmere sjø og vassdrag enn 100 meter. Jeg håper på en positiv behandling av dispensasjonssøknaden.

Vennlig hilsen



Geir Løtveit

