

Dispensasjon. Gnr 111 Bnr 44 på Raknes.

Det søkes dispensasjon fra LNF formålet og avstand til sjø.

Dispensasjon fra LNF formålet

Gnr 111 Bnr 44 er en tomt på 3123 m² og skjøtet på denne til Tor Gunnar Fick, ble skrevet 6. oktober 2014.

Dette er et enkeltprosjekt i LNF område og sees på som individuelt, fordi det er for kostbart å kjøre en full regulering i slike tilfeller, derfor søkes det dispensasjon isteden.

Det kan tolkes som om området i kommuneplanen er sett av til spredd boligbygging og det kan tolkes, som om det da ikke er krav til regulering.

Område på Raknes er en blanding av hytter og boliger.

Tomten er på skjøtet benevnt som fritidseiendom. Da tiltakshaver skal flytte fra byen og bosette seg her som slekten bor, vil vi i denne søknad også be om få omdefinere eiendommen til boligeiendom. Det er flere eiendommer i dette området, som er omdefinert fra hytte eiendommer til boligeiendommer.

I 2015 ble det på gnr.111bnr 73 godkjent en ny enebolig. En gammel hytte ble revet for å bli erstattet med enebolig. Det er ca. 230 m mellom disse eiendommene og er i samme område.

Denne tomten er på alle områder sammenlignbar, med den vi nå søker bolig på.

Vi vil trekke frem likhet for loven er et viktig prinsipp ved behandling av vår søknad.

Vi kan ikke se at dette tiltaket vil komme i konflikt med areal- og resursdisponeringen for området. Allmenhetens interesser anses heller ikke å være krenket ved bygging av tiltaket. Bygget er tilpasset funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Plan og bygningsloven forutsetter at for å kunne gi dispensasjon, må det foreligge «særlige grunner». I forarbeidet til loven er det sagt at hvis det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, vil lovens krav være oppfylt. Ved en vurdering av om vilkårene er innfridd, må det foretas en avveining av de hensyn som taler for søknad kontra de hensyn som loven er ment å ivareta.

Dispensasjon gjeldende avstand til sjø.

Som tidligere nevnt, er dette en allerede fraskilt tomt. Den byggbare delen av tomten strekker seg til ca. 45 m fra sjø. Den fortsetter i en smal og lang trekant, som ender i en spiss ca. 96m fra sjø. Dette området er i tillegg svært bratt, dette området er ikke bebyggelig.

Avstand fra boligen til sjø er ca. 23m.

Boligen plasseres i fire meter grensen fra nabo mot sør/vest.

Største delen, der boligen plasseres er en hylle, mot sør/vest skråer terrenget oppover og mot nord/øst skråer det nedover. Fra planeringen mot nord/øst blir det jordbeslått skråning mot terreng, denne såes til/beplantes.

Tilkomst vei vises på situasjonsplanet.

Tiltaket vil tilpasses terrenget på en god måte, boligen vil ikke ruve i terrenget, da alt er på ett plan og med kun 25 grader takvinkel. Boligen vil ikke eksponeres fra sjøsiden og vil passe godt inn i et tradisjonelt bolig- og hytte område.

Med dette tiltaket vil en ikke privatisere strandsonen. Det er helt nede ved sjøen delvis bratte områder, med noen nøst. Det vil være mulig å ta seg frem forbi denne tomten ned mot nøstene, det å ta seg frem forbi denne tomten blir ikke vanskeliggjort, ved at tomten blir bebygget.

Det er tatt hensyn til naturen og omgivelsene ved planlegging av bolig på tomten. Utfordringene og tilgjengeligheten ved å ta seg frem langs standssonen, vil ikke bli endret eller forringet ved utbygging av tomten.

Som nevnt ovenfor, ble det i 2015 godkjent en ny enebolig på gnr.111 bnr 73. Denne tomten er sammenlignbar med den vi nå søker bolig på. Boligen plasseres omtrent i samme avstand til sjø og terrengforholdene ved strandsonen er også sammenlignbare.

Det ligger flere boliger og hytter i området, der avstand til sjø, kan sammenlignes med det vi nå søker på.

Området fra sjøsiden fremstår som harmonisk, idyllisk og med respekt for naturgitte omgivelser.

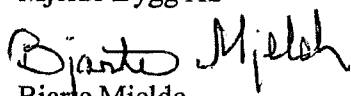
Ny bolig på gnr 111 bnr 44 vil på ingen måte forringe denne kvaliteten.

Vi mener å kunne trekke frem at likhet for loven bør være et prinsipp i disse sakene og trekker spesielt frem boligen som ble godkjent så sent som i 2015 på gnr 111 bnr. 73.

Plan og bygningsloven forutsetter at for å kunne gi dispensasjon, må det foreligge «særlige grunner». I forarbeidet til loven er det sagt at hvis det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, vil lovens krav være oppfylt. Ved en vurdering av om vilkårene er innfridd, må det foretas en avveining av de hensyn som taler for søknad kontra de hensyn som loven er ment å ivareta

Vi mener at i begge disse dispensasjonene er det en klar overvekt av hensyn, som taler for å kunne gi dispensasjoner.

Vennlig hilsen
Mjelde Bygg AS



Bjarte Mjelde
bjarte.mjelde@vestlandshus.no