

Osterøy kommune
Byggesaksavdelingen

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

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
02.10.2017

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 78/4 I OSTERØY KOMMUNE

Bakgrunn

I forbindelse med søknad om tiltak på gbnr. 78/4 må det søkes dispensasjon.

Tiltaket består i gjenoppføring av fritidsbolig etter brann.

Tiltakshaver er Terje Dahle.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- 1) LNF-formålet, jfr. arealplankart i KPA for Osterøy kommune
- 2) Byggeforsbudet mot tiltak i strandsonen, jfr. byggegrense i arealplankart i KPA

Normalt vil de ulike dispensasjonene måtte vurderes uavhengig av hverandre. I denne saken vil imidlertid hensynene som begrunner LNF-formålet og byggeforsbudet i strandsonen, stort sett overlappe hverandre. Av denne grunn vil også argumentasjonen for dispensasjon hovedsakelig bli den samme.

Rettsgrunnlag

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. Vilåorene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon

LNF-formålet og byggeforsbud i strandsonen

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Mange av de samme hensyn ligger til grunn for forbudet mot bygging i strandsonen. Det fremgår av forarbeidene til pbl. at hovedmålet er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og

friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

I denne saken er det tale om gjenoppføring av nedbrent fritidsbolig. Den vil i hovedsak bli lik den tidligere fritidsboligen. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og det er ikke aktuelt å benytte det i fremtiden. I relasjon til LNF-formålet er det klart at de hensyn som begrunner regelen, ikke blir tilsidesatt her.

Videre er eiendommen allerede benyttet til fritidsformål ettersom det stod en hytte der fra før. I følge våre opplysninger har eiendommen blitt brukt til fritidsformål siden 1940- tallet. Nabotomten på gbnr. 78/13 er også bebygd. Dette er således et område som allerede er delvis privatisert og hvor det ikke er aktuelt med særlig stor ferdsel blant publikum. Hytten vil bli oppført så langt det lar seg gjøre slik den var. Allmenhetens tilgang, i form av privatisering, vil uansett verken bli bedre eller verre om en tillater tiltaket.

Tiltaket medfører heller ikke en ytterligere privatisering av strandsonen, jf. også ovenfor. Under dette punkt kan vi for øvrig også nevne at grunnet den eksisterende privatiserte situasjonen, er det ikke naturlig å benytte allemannsretten for å legge til om sommeren med båt for andre enn tiltakshaver(fester), grunneier(bortfester) og nabo på gbnr. 78/13. Det er uansett mer enn nok areal i umiddelbar nærhet til at publikum kan benytte seg av allemannsretten. Vi mener således at tiltaket ikke vil stride mot allmenhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten.

Fordeler med tiltaket er for det første at hjemmelshaverne får utnyttet eiendommen sin på en fornuftig måte. Man får videreført bruken ved at bygget gjenoppføres til glede også for fremtidige generasjoner.

Videre er det en betydelig fordel at tiltakshaver får gjenoppbygget fritidsboligen i tråd med sine forventninger. Dette handler også om at gjeldende festeavtale respekteres og videreføres som forutsatt. En tilfeldig hendelse bør ikke rukke ved dette.

Til slutt fremhever vi at gjenoppføring etter riving, etter 1985-loven, normalt ble ansett og akseptert som «særlig grunn». I Somb 1985 s. 149 uttales det:

«Jeg har ellers merket meg at bygningsmyndighetene har lagt til grunn at bygget ikke vil bli vesensforskjellig fra det tidligere bygg, og så vidt skjønnes medfører gjenoppbyggingen og utvidelse ikke noen økt ulempe i forhold til tidligere. På denne bakgrunn kan jeg ikke se grunnlag for å innvende noe krav mot at kravet til «særlige grunner» ble ansett oppfylt».

Som kommentar til dette uttales det i juridisk litteratur; Plan- og bygningsrett, del II – Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner s. 212 at: «Selv om vilkårene for å gi dispensasjon er strammet til, vil synspunktet også etter gjeldende bestemmelse tilsi at dispensasjon gis. Når den faktiske situasjonen blir den samme, vil de hensyn som skal ivaretas gjennom den bestemmelse det er aktuelt å dispensere fra, ikke kunne sies å bli skadelidende».

I samme retning går Frode A. Innjord i kommentarutgaven til Plan- og bygningsloven Bind 1 (2010).

Dette underbygges av hva som skrives i «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen», fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jf. plan og bygningsloven av 27. Juni 2008 § 6-2. På side 4 fremheves at "[d]ispensasjon for gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann eller naturskade, og dispensasjons for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas, skal normalt gis, med mindre kommunen etter en konkret vurdering finner at dette vil stride mot allmenne interesser».

Konklusjon

Vi kan ikke se at noen av de hensyn som LNF-formålet eller forbudet mot bygging i strandsonen skal ivareta, blir «vesentlig tilsidesatt» ved disse to tiltakene. Vi finner også at fordelene er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

Med vennlig hilsen/Best Regards


Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesaker

Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr. 918 269 665
Direkte: +47 56191130 | Mobil: +47 97019880
Fax: +47 56191130
Epost: inge@arkoconsult.no

 arkokoconsult
Arkokoconsult AS