



Radøy kommune
Avd. byggesak
Radøyvegen 1690
5936 Manger

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

Deres ref:

Vår ref:
Yvonne Bruvik Hauge

Dato:
08.09.2017

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PBL §1-8 AVSTAND TIL SJØ VED GBNR. 17/59, 99 I RADØY KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak samt søknad om bruksendring fra frittliggende bod til tilbygg. Tiltaket består i oppføring av tilbygg mellom frittliggende bod og fritidsbolig, samt bruksendring fra bod til rom for varig opphold.

Tiltakshaver er Hermund Linde. Tiltaket ligger nærmere strandsonen enn 100 meter og det søkes derfor dispensasjon fra følgende:

- *Plan- og bygningsloven § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*

Det fremgår av PBL § 1-8 at det ikke kan settes i verk andre tiltak enn fasade endring nærmere sjø enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Andre tiltak er etter PBL §1-6 første ledd oppføring, rivning, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom.

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 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).

Grunner for å gi dispensasjon:

Av forarbeidene til plan- og bygningsloven (PBL) fremheves det at hovedformålet med forbudet mot bygging i strandsonen 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 en frittliggende bod som skal sammenføres i takkonstruksjon på eksisterende hytte. Dette medfører ingen endring i landskapsbildet eller terrenginngrep. Boden er søkt og godkjent jfr. sak 15/867 – 15/5753, og boden er i dag bygd slik som løyve tilsier. Som en konsekvens av sammenføyingen blir det også søkt bruksendring fra bod til rom for varig opphold. Dette er ikke forhold som påvirker strandsonehensyn på en negativ måte.

Før det første får tiltaket ingen innvirkning på allmennhetens rett til fri ferdsel eller friluftsliv. Boden er allerede godkjent av kommunen og bygd av tiltakshaver. Området er allerede privatisert og en sammenføying av byggene vil ikke medføre ytterligere privatisering. Dernest vil tiltaket heller ikke få negativ innvirkning på plante- og dyreliv. Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truede dyrearter eller verneverdige naturtyper i området, jf. miljøstatus.no. I alle tilfeller er det som omsøkes her, som ovenfor nevnt, et mindre tiltak. Det er ikke snakk om flere boenheter eller lignende som vil medføre økt utslipp eller andre forhold til vil kunne påvirke faunaen og sjøens biologiske mangfold. Vi kan derfor ikke se at de hensyn som begrunner byggeforbudet i strandsonen blir vesentlig tilsidesatt her.

Av fordeler kan det nevnes at takoverbygget vil lage en svalgang slik at tiltakshaver får utnyttet mer av tomten sin. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket, eller at det berører nasjonale/statlige interesser. Når ulempene i så liten grad er til stede bør den private eiendomsretten legges til grunn, og byggeinteressen alene bør være tilstrekkelig til å si at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak bestemmelsene i PBL § 1-8 om avstand til sjø, ikke blir «vesentlig tilsidesatt». Vi finner videre at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Med vennlig hilsen/Best Regards


Yvonne Benwikke
Landskapsingeniør

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 47331556

Fax: +47 56191130

Epost: yvonne@arkoconsult.no



arkoconsult
Arkoconsult AS