

Vaksdal kommune
Byggesak

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

Deres ref.:

Vår ref.:
Malin Bruu

Dato:
27.04.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GNR.41, BNR. 28 I VAKSDAL KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon for oppføring av naust og terrasse til fritidsbolig på gbnr 41/28. Tiltakshaver er Jørn-Ove Kvamme.

Eiendommen ligger i areal avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel, tiltakene vil også være i strid med byggegrense mot sjø satt i kommuneplanens arealdel.

Naustet vil ha et areal på 38,5 m² hvor markterrassen vil opparbeides i tilknytning til naustet, og har et areal på omtrent 2,4 m²

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Arealformålet LNF
- Byggegrense mot sjø
- Avstand til nabogrense, jf. Plan- og bygningsloven §29-4.

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2, 2. ledd lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Grunner for å gi dispensasjon

Dispensasjon fra LNF og byggegrense mot sjø

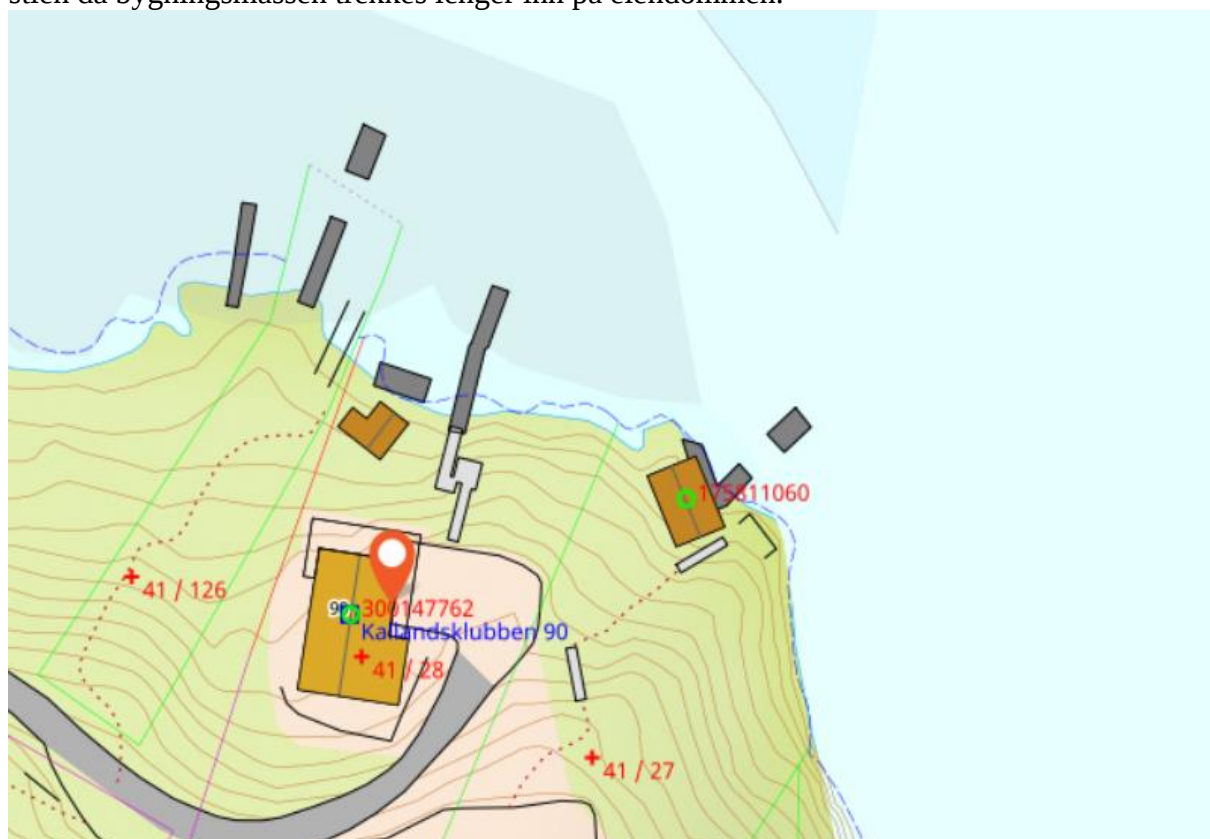
Arealformålet skal ivareta området som benyttes til eller er egnet til landbruk, samt naturområder og områder med spesiell betydning for friluftslivet.

I utgangspunktet skal det ikke gjøres tiltak i disse områdene. Tiltak som fremmer formålene, vil kunne tillates. Dette er typisk landbruksiltak og tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv.

Byggegrense mot sjø skal ivareta strandsonen og de særlige interesser som gjør seg gjeldende i slike områder. I disse områdene er det i utgangspunktet et generelt byggeforbud.

Hensynene bak bestemmelsene er i stor grad de samme, og vi vurderer de derfor samlet.

Naust plasseres i samme område som eksisterende uthus, og dette vil rives som følge av nytt naust. Naustet ligger ved sjøen, av praktiske årsaker. Markterrasse etableres i tilknytning til naustet. Den private sonen rundt en fritidsbolig vil være mindre sammenlignet med en helårsbolig, og terskelen for ferdsel langs fritidsboliger til sjø vil som følge av dette være lavere. Naustet trekkes lenger vekk fra nabogrense enn tidligere uthus har vært plassert. Bygningsmassen vil med andre ord trekkes lenger vekk fra stien som er markert i norgeskart, se figur 1. Følgelig ser vi at tiltaket vil fremstå som mindre privatiserende for brukerne av stien da bygningsmassen trekkes lenger inn på eiendommen.



Figur 1: Utklipp fra Norgeskart som viser stiptet sti på bnr. 126

Vi kan ikke se at den private sonen utvides i betydelig grad da tiltakene vil plasseres innenfor det som allerede anses å være fritidsboligens private sone. Naustet med markterrasse plasseres naturlig i terrenget som ikke medfører privatisering av eiendommen. Sett hen til eiendommens utforming ser vi at tomten er utnyttet på en hensiktsmessig måte.

Eiendommens tomtestørrelse tilsier at dette er en hyttetomt, og en videre utvikling av eiendommen hvor nye tiltak er underordnet fritidsboligen vil ikke tilsidesette friluftsinnteresser eller allmennhetens mulighet til ferdsel.

Sett fra sjøen vil tiltakene fremstå naturlig i landskapet. Vi ønsker videre å vise til at det i området allerede er etablert flere naust, så tiltaket vil ikke fremstå som utypisk for området. Sett hen til tomtens utforming vil tiltakene ikke medføre videre skade på det biologiske mangfoldet i særlig grad.

Slik vi ser det vil hensynene bak bestemmelsen ikke være tilsidesatt.

Plan- og bygningslovens formålsparagraf, jf. §1-1 angir at loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Med bakgrunn i overnevnte vil ikke omsøkt tiltak privatisere eiendommen ytterligere enn det den er i dag. Tiltaket vil heller ikke fremstå som dominerende eller sjenerende fra sjø. Hensynet bak formålsbestemmelsen vil derfor ikke være tilsidesatt.

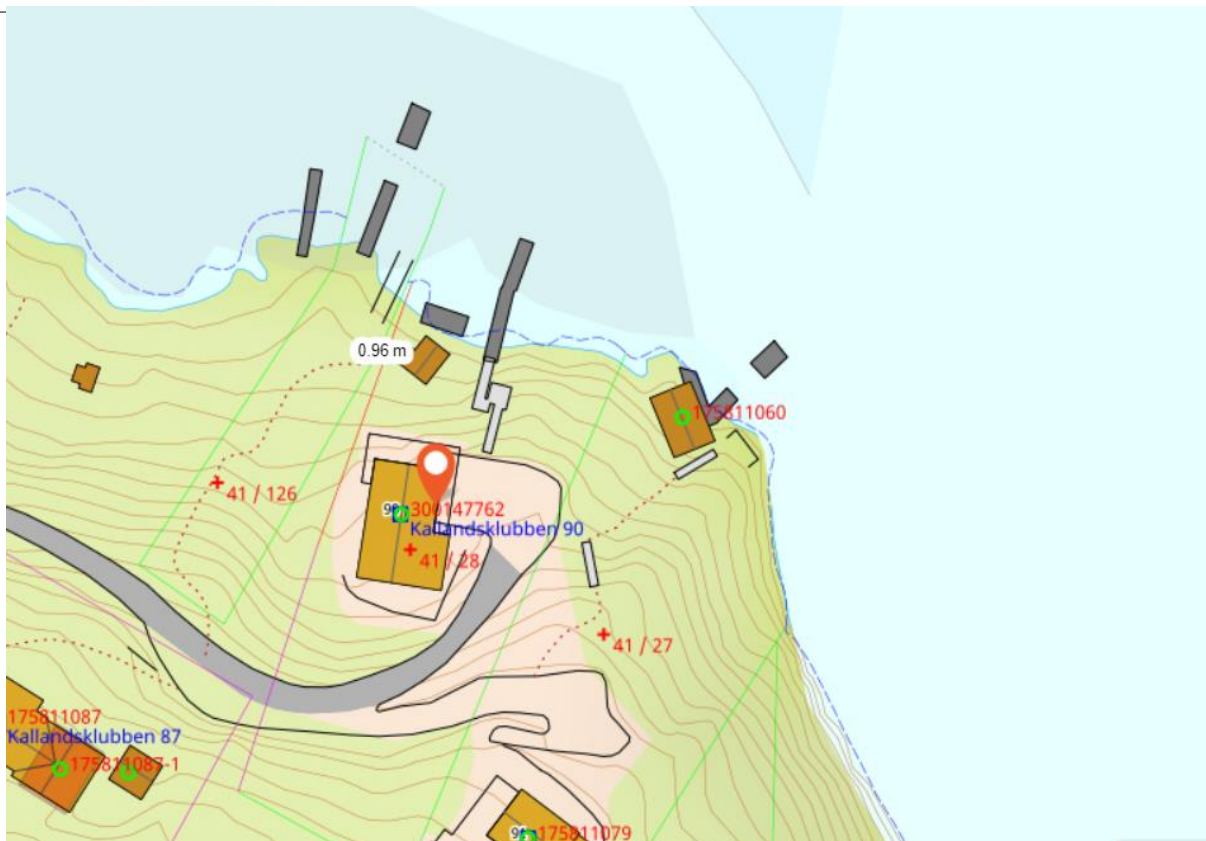
Sett opp mot nasjonale og regionale interesser vil det være vesentlig at kommunen ivaretar friluftslivet, allmennhetens interesser og biologisk mangfold. Eiendommen er i dag allerede privatisert, og omsøkt naust vil ikke medføre til ytterligere privatisering da bygningsmassen plasseres i tilknytning til hverandre. Bygget som skal rives er med på å skape den private sonen rundt fritidseiendommen, og det er en tilsvarende plassering som er tenkt for naustet. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil være til hinder for de nasjonale og regionale interessene, og anser derfor at nasjonale og regionale interesser ikke blir tilsidesatt.

Dispensasjon fra avstand til nabogrense, jf. Plan- og bygningsloven §29-4.

Bakgrunnen for regelen om avstand, jf. Plan- og bygningsloven §29-4, begrunnes blant annet med at man vil sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse for å blant annet hindre brannspredning.

Omsøkt naust plasseres 2,0 meter fra nabogrense. Det er i dag oppført et mindre bygg på ønsket plassering, som ligger nærmere nabogrense enn naustets plassering. Dette bygget vil rives som følge av at naustet oppføres.

Naboeiendommen ansees for å være hovedbruket som de fleste eiendommene er utskilt fra. Denne eiendommen er i tilknytning til omsøkt utformet som en smal trekant mot sjøen, se figur 2. På grunn av naboeiendommens utforming vil det ikke være påregnelig at det oppføres noe her, og omsøkt tiltak vil derfor ikke være til hinder for fremtidig utvikling av eiendommen. Bnr. 126 er i dag kun bebygd i form av en etablert flytebrygge, vi ser derfor heller ikke at en dispensasjon fra avstandskravet vil sette begrensninger for denne eiendommen.



Figur 2: Utklipp fra Norgeskart som viser at naboeiendommens bredde i området hvor nauset skal plasseres er ca. 1 meter.

Vi ønsker også å tilføye at en plassering nærmere nabogrensen enn 4 meter ikke vil medføre negative konsekvenser for omkringliggende eiendommer i form av tap av utsikt, lys og luft da disse ligger høyere i terrenget enn bnr. 28.

Slik vi ser det vil hensynene bak bestemmelsen ikke være tilsidesatt.

Felles drøftelse av fordeler og ulemper

Ulempene ved å gi dispensasjon vil være at man avviker fra gjeldende kommuneplan. Eiendommen er likevel allerede privatisert, og tiltakene vil ikke medføre en ytterligere privatisering.

Det vil helt klart være en fordel for eiendommen at det tillates oppføring av naust da eiendommen ligger ved sjøen. Å ha mulighet til å oppbevare båt, samt diverse utstyr i tilknytning til dette i nauset vil ha store fordeler rent praktisk for en sjøleieendom. Ferdsel med båt, fiske og andre sjøaktiviteter er i tråd med den tradisjonelle og kulturhistoriske bruken av sjøen og strandlinjen. En slik bruk bør man legge til rette for. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen pkt. 6.2 fremlegger at man ved forvaltning av strandsonen skal vektlegge muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge. Eiendommen er videre kupert ned mot sjøen, og ved oppføring av markterrasse vil utearealene være mer tilgjengelig for brukerne av eiendommen.



Friluftsliv skal vektlegges i LNF-formålet, og ved bygging av naust vil man tilgjengeliggjøre friluftsliv i forbindelse med bruk av fjorden til fiske.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Malin B. Bruu

Malin Bruu
Rådgiver | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 91148139 | Felles: +47 56390003

Epost: malin@arkoconsult.no

