

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

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:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
17.12.2019

Søknad om dispensasjon i forbindelse med tiltak på gbnr. 137/150 i Lindås kommune.

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig. I forbindelse med tiltaket søkes det også om å opparbeide en midlertidig anleggsvei frem til tomten for fremføring av materialer, bortkjøring av byggavfall osv. Planlagt trasé for den midlertidige anleggsveien fremgår av situasjonsplanen. Veien vil bli tilbakeført etter at tiltaket er ferdigstilt.

Bakgrunnen for søknaden er ønsket om å modernisere fritidsboligen og få et bygg som samsvarer med dagens tekniske krav.

Fritidsboligen blir noe større i areal sammenlignet med dagens situasjon, men samtidig senkes mønehøyden slik at boligen blir mindre synlig fra sjøveien.

Det er lagt ved tegninger som viser planlagt tiltak.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- 1) Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet, jf. KDP Knarvik – Alverstraumen.
- 2) Det søkes dispensasjon fra forbudet mot tiltak i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.

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. Vilkårene 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

1. Søknad om dispensasjon fra LNF og forbudet mot tiltak i strandsonen

Normalt vil de ulike dispensasjonene måtte vurderes uavhengig av hverandre. I denne saken vil imidlertid hensynene som begrunner både LNF og forbudet mot bygging i strandsonen, stort sett bygge på de samme prinsipp. Av denne grunn vil også argumentasjonen for dispensasjon hovedsakelig være den samme. Vi behandler derfor begge dispensasjoner under samme punkt.

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 vil vi først poengtere at dette gjelder søknad om riving og gjenoppføring av en fritidsbolig. Eiendommen er i dag bebyggt og det er ikke snakk om å ta i bruk nytt areal. Tiltaket vil med andre ord ikke medføre økt privatisering sammenlignet med dagens bruk.

Når det gjelder det å beskytte dyre- og planteliv kan vi ikke se at tiltaket medfører noen endring eller påvirker sjølivets biologiske mangfold. I forhold til hensynene som begrunner regulering til LNF vil vi påpeke at eiendommen er ikke brukt i landbruksøyemed og det er heller ikke en tomt hvor areal nyttes i forbindelse med natur- eller friluftsmål.

Basert på det faktum at det her er snakk om en bebyggt fritidseiendom så kan vi ikke se at en oppgradering av boligens standard vil tilsidesette hensynene som ligger til grunn for LNF-formålet eller byggeforbudet i strandsonen.

Av fordeler vil vi fremheve at tiltaket vil bidra til å heve områdets arkitektoniske uttrykk mot sjøveien. Tomten har en fin beliggenhet og eksisterende fritidsbolig er av eldre standard. Ved å gi tillatelse til omsøkt tiltak vil man gi tillatelse til et tiltak som tilpasser seg dagens arkitektoniske stil, uten at man får et bygg som blir mer fremtredende i landskapsbildet.

Vi vil hevde at en oppgradering av hytten til dagens standard er ubetinget positivt. Dette både for tiltakshaver, men også for kommunen som får oppgradert kommunens kystlinje med tidsrelevante bygg.

Av andre fordeler kan vi nevne at tiltakshaver får hevet standarden, uten at man går for langt i å gjøre fritidsboligen om til noe annet enn en det den er. Fritidsboligens nye standard vil igjen øke eiendommens nyttebarhet som sted for rekreasjon, hvile og atspredelse.

I de senere år har det også skjedd en utvikling hvor forespørsel om riving og gjenoppføring av

hytter o.l. i strandsonen er blitt mer vanlig. Det positive for kommunen er at en i slike saker har anledning til å vurdere den omsøkte plassering og utforming av hytten, holdt opp mot de hensyn som gjør seg gjeldende i strandsonen og LNF-områder. Dette vil etter omstendighetene kunne tale for at dispensasjon bør gis, se Somb 2008 s. 321.

Sivilombudsmannen skriver her blant annet at: *«Det må med andre ord en konkret, allsidig vurdering til, der de hensyn som taler for dispensasjon, er positivt angitt. I denne vurderingen vil det forhold at det er tale om å rive og gjenoppføre et tilsvarende bygg, være ett moment blant flere. Forholdet vil altså ikke i seg selv være et tilstrekkelig argument for dispensasjon, selv om det etter forholdene vil kunne være grunn til å tillegge det atskillig vekt».*

I vår sak er det snakk om å endre utseende på bygget, men eiendommens totale bebyggelse blir, slik vi ser det, ikke vesentlig utvidet. Innvendig bruksareal blir etter ombyggingen på 74,2 m², men man får samtidig senket mønehøyden slik at synligheten mot sjøveien blir vesentlig redusert. I tillegg river man eksisterende utebod. Totalt sett mener vi at tiltaket holder seg innenfor en noe tilsvarende total bebyggelse på eiendommen. Av denne grunn bør uttalelsene fra Sivilombudsmannen være relevante. I vår sak mener vi at det oppnås en forbedret situasjon i forhold til allmenne hensyn enn tidligere, noe som bør tale til fordel for at dispensasjon blir gitt.

Vi kan også vise til juridisk litteratur, se blant annet; Plan- og bygningsrett, del II – Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner s. 212:

«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". Mine understrekninger.

Vi mener at allmenne interesser på ingen måte blir krenket i denne saken. Eiendommen er allerede bebygd med en fritidsbolig med nærhet til sjø, og det er ikke naturlig å benytte allemansretten for å legge til om sommeren med båt etc som nevnt ovenfor. Tomtens utforming understreker for øvrig det samme poeng. Det er ingen naturlige tilkomstssteder fra sjøveien. Tiltaket vil således ikke medføre økt privatisering i strandsonen og vi mener at tiltaket ikke vil stride mot "allmenne interesser".

De samme argumentene gjør seg gjeldende holdt opp mot LNF-formålet. Herunder viser vi til at det er en eksisterende fritidseiendom som ikke er brukt til landbruksformål og heller ikke vil ha en verdi i relasjon til fremtidig landbruksdrift. At eiendommen allerede er privatisert tilsier også at tiltaket ikke negativt påvirker allmenhetens frie ferdsel i LNF-områder.

At ny fritidsbolig blir noe større i areal bør ikke vektlegges negativt. Dette fordi man holder seg innenfor en nøktern størrelse i relasjon til bruksareal. Vi viser til at nytt omsøkt tiltak holder seg innenfor kommunedelplanen hva angår størrelser på fritidsboliger, jf. KDP pkt. 3.4.6. Etter denne bestemmelsen åpnes det opp for mindre tiltak på bebygd fritidseiendom. Eksempelvis er det tillatt med vesentlig endring eller reparasjoner, jf. pbl. § 20-1 bokstav b. Ettersom det i vår sak er snakk om riving og gjenoppføring så er det ikke aktuelt å benytte denne bestemmelsen. Men det faktum at man har åpnet opp for tiltak innenfor LNF-spreidd mener vi bør tale for at det gis dispensasjon. Til støtte for dette viser vi til at vi holder oss innenfor rammene som bestemmelsen oppstiller i relasjon til størrelse. Det fremgår på s. 28 i bestemmelsene til kommunedelplanen at:

«Bygd areal skal ikke overstige 25 %-BYA. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad skal ikke overstige 150 m².»

Vi holder oss godt innenfor dette. I tillegg er tiltaket i tråd med KPA pkt. 5.7. Bestemmelsen ligger under LNF-formålet og fremhever følgende:

«Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m² på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad, garasje og uthus bør ikkje overstige 120 m². Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdene vert målt frå planert terreng».

I vår sak er det snakk om et nybygg med BYA på 138 m². Dette tilsvarer en prosent BYA på $138/1106,9 \times 100 = 12,46\%$. Bruksarealet innvendig er på 74,2 m². I tillegg har man et takoverbygg som tilsvarer 45,8 m² BRA. Den totale BRA blir etter dette 120 m². Eiendommen har ikke vegtilkomst og vi holder således parkering utenfor. Poenget her er at man holder seg innenfor både de rammene som KDP og KPA oppstiller som anbefalte maksimumsgrenser for fritidsboliger innenfor LNF-områder.

Avslutningsvis vil vi anføre at den skisserte hytte tilpasser seg tomten på en fin og naturlig måte. Nytt bygg vil ha tilnærmet samme plassering på tomten, men samtidig bli lavere, noe som reduserer fjernvirkningene. Basert på tomtens topografi ser vi aktuell plassering som den mest hensiktsmessige. Hytten gjøres samtidig noe større i bruksareal, men utnyttingsgraden på tomten er fremdeles lav, jf. ovenfor. Den midlertidige tilkomstveien skal, som ovenfor nevnt, tilbakeføres etter at hytten er revet og gjenoppført. Fordi veien er et midlertidig tiltak så kan vi ikke se at det er et forhold som negativt påvirker strandsonehensyn eller LNF-formålet på noen som helst måte.

Samlet sett mener vi at endringene som gjøres ikke er omfattende og at bakgrunnen for endringene bygger på legitime verdier. Herunder et ønske om å gjøre bygget tidsmoderne og levende slik at det representerer et idyllisk kystsamfunn som også kan stå seg mot tidens tann.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak LNFR-formålet og strandsoneforbudet, ikke blir "vesentlig tilsidesatt". Vi finner i begge tilfeller at fordelene er "klart større" enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 92297292 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: tas@arkoconsult.no



Hovedkontor – Valestrandsfossen:

Arkoconsult AS

Postboks 103, HTB-bygget

5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no

5705 Voss | NORWAY | www.arkoconsult.no



Vennligst tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten.