

Byggesak
Alver kommune

16.04.21

SØKNAD OM DISPENSASJON MED HJEMMEL I PBL. § 19-2

Hva det søkes om dispensasjon for

Fasadeendring og påbygg til hytte på gnr. 491, bnr. 24.

Hva det søkes om dispensasjon fra

Kommuneplanens arealdel LNF-område.

Begrunnelse

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon såfremt hensynene bak den bestemmelse det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Ulemper:

Landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) benyttes som arealformål for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bevares som naturområder eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygde, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, f.eks. bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til landbruk, allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern og biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Området hvor hytten står er opparbeidet og i bruk. Denne bruken gjør at allmennheten ikke har anledning til å oppholde seg på eller ferdes over tomten da arealet er definert som innmark etter friluftslivets § 1a. Friluftslivets bestemmelser, som regulerer allmennhetens rett til ferdsel, opphold m.v. i naturen, gjelder som hovedregel kun i utmark, og ikke i noen tilfeller på hustomt. Det følger av Rt. 1998 s. 1164 at begrepet hustomt omfatter bygget og «den mer private sonen rundt bolighuset».

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for fritidsboliger, jf. blant annet Rt. 2005 s. 805. I denne dommen, som gjaldt ferdselsrett, kom Høyesterett til at allmennheten hadde rett til ferdes på en sti som lå ca 20m fra hovedhytten og 7,5m fra annekset på eiendommen. I dommen uttales det at 7,5m fra annekset måtte aksepteres da den private sonen rundt et slikt bygg måtte være atskillig mindre enn for selve hovedhuset. Ut fra denne dommen kan det trekkes at den private sonen rundt en hytte i alle fall bør være minst 7,5m, og antagelig en del mer.

Tiltaket føres opp på det som er eiendommens allerede privatiserte uteareal og hensynet til allmenn ferdsel og friluftsliv blir ikke berørt.

Eiendommens private sfære blir heller ikke utvidet siden byggets grunnflate ikke øker.

Tiltaket er etter vår vurdering godt tilpasset terrenget og eksisterende bebyggelse. Bygget vil få en litt høyere fasade, men ikke større enn det som er normalt for en ordinær hyttetomt. Selv om naturlandskap ofte er mer visuelt sårbare, er dette først og fremst et problem i tilfeller hvor tiltaket bryter ubebygde drag og linjer i landskapet eller forringer et typisk kystkulturlandskap. Dette er ikke tilfelle her.

Videre ligger eiendommen i et område hvor det ikke er aktiv landbruksdrift, og tomten har ingen tilknytning til jordbruk eller skogbruk. Hensynet til landbruksinteresser blir derfor ikke berørt.

I og med at eiendommen allerede er opparbeidet er det berørte arealet heller ikke viktig i naturvernsammenheng eller for ivaretagelsen av biologisk mangfold. Eiendommen er sjekket opp mot artsdatabanken.no og Miljødirektoratets naturdatabase, men det er ikke gjort funn der som tilsier at disse hensynene blir berørt.

Vi er ikke kjent med at det er kulturminner på eiendommen.

Selv om utgangspunktet er at avvik fra plan skal håndteres gjennom regulering, kan dispensasjon benyttes i de tilfeller hvor konsekvensene av tiltaket er så små at det ikke er behov for en så omfattende beslutningsprosess som regulering innebærer. Tiltaket i denne saken utløser ikke slike konsekvenser da ulempene ved tiltaket ikke overskriver det som normalt må aksepteres i et område av denne typen. Konsekvensene av tiltaket er så små at de kan avklares i dispensasjonen og byggesaken. Vi viser også til at tiltaket er for lite til å rettferdiggjøre kostnadene med en regulering.

Fordeler

Dagens tak er i dårlig stand og dispensasjonen vil sikre at bygget holdes ved like. Dispensasjonen vil også gi et mer moderne uttrykk på bygget og mer lagrings- og oppholdsareal på loftet.