

Lindås kommune
Byggesaksavdelinga
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Vår ref.:
103398/1213818

Ansvarlig adv.:
Olav Pedersen

Dato:
3. november 2016

SØKNAD OM DISPENSASJON – GNR. 11 BNR. 64 OG 85 I LINDÅS

1. Innledning

Det vises til Lindås kommune sitt brev av 23.8.2016, hvor det bes om innsendelse av ny søknad om dispensasjon fra plankravet og byggeforbudet mot sjø som omfatter hele hytten.

På vegne av tiltakshaverne Trine L. og Jan Tore Strømme søkes det om dispensasjon.

Strømme fikk ved vedtak av 20.3.2014 dispensasjon fra plankravet og byggeforbudet mot sjø for riving av eksisterende og oppføring av ny hytte på ca 65 m². Bakgrunnen for søknaden var at den opprinnelige hytten hadde råteskader og skader fra skadedyr på konstruksjonen. Råteskadene var oppstått som følge av vannansamling under hytten pga. manglende drenering. Hytten var også umoderne, blant annet var den ikke isolert, og Strømme opplevde den som skjemmende for omgivelsene.

Nå søkes det om dispensasjon for oppføring av hytte med terrasse på BYA 137,5 m², hvor selve hytten har en BYA på 100,7 m², og hvor det resterende areal gjelder takutstikk og terrasse. Bakgrunnen for økning av størrelse er at tiltakshaverne ønsker en hytte som er bedre tilpasset dagens krav til størrelse og standard, slik at den blir mer anvendelig.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd kan det ikke gis dispensasjon dersom formålet bak bestemmelsen det gis dispensasjon fra eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. På vegne av Strømme gjøres gjeldende at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

2. Dispensasjon fra plankravet

Hovedhensynet bak plankravet er at eiendommen og tiltaket skal vurderes og utredes i en større sammenheng. Det bør ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøre en fremtidig regulering.

I kommunens vedtak av 20.3.2014 heter det følgende om dispensasjonsvurderingen:

«Etter administrasjonens sin vurdering vil ikke ein reguleringsplan vere hensiktsmessig å krevje for det omsøkte tiltaket, da det gjeld riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte, samt at dette ikkje fører til endring av bruken på eigedomen i antal bueiningar. Ein dispensasjon er vurdert å få liten verknad for området og for framtidig bruk av område, då tiltaket er i samsvar med den fastsette arealbruken i kommuneplanen. Kommunen si vurdering er at det i denne saka ikkje vil vera hensiktsmessig å krevja reguleringsplan, då ein plan ikkje vil gje eit betre avgjerdsgrunnlag enn dispensasjon i denne saka. Det omsyna som ligg bak plankravet er vurdert å ikkje bli skadelidande som følgje av at det vert gjeve dispensasjon.»

Det gjøres gjeldende at en økning av hyttens størrelse ikke vil medføre en annen vurdering enn den som kommunen foretok her. Det er fortsatt tale om riving av en eksisterende hytte med en boenhet, som er i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Det anføres derfor at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

3. Dispensasjon fra byggeforbudet mot sjø

Hensynet bak byggeforbudet mot sjø er ivaretagelse av natur- og miljøinteresser og friluftsliv.

I kommunens vedtak av 20.3.2014 heter det følgende om dispensasjonsvurderingen:

«Tiltaket ligg på ein eigedom som er bygd på frå før. På tomta er det eksisterande hytte, som skal rivast. Tomta ligg i område med fritidsbustader og ny bustad vil ikkje endre området karakter. Sjølv om det kjem ein ny hytte blant dei andre hyttene kan ein ikkje sjå at graden av privatisering av eigdommen endrast nemneverdig. Ein kan såleis ikkje sjå at omsyna bak byggeforbudet i strandsona råkast ved å gi dispensasjon i denne samanheng, og det må kunne gjevast dispensasjon.»

Det gjøres gjeldende at heller ikke den nå omsøkte hytten innebærer at hensynene bak byggeforbudet blir tilsidesatt.

Det er økningen i hyttens størrelse i forhold til tidligere gitt dispensasjon som skal vurderes. Hytten er ført opp på samme sted som den opprinnelige hytten, og samme sted som omsøkt hytte som det er gitt dispensasjon til tidligere. En økning i hyttens størrelse som det her er tale om innebærer ikke noen nevneverdig økt grad av privatisering sett i forhold til den hytte som stod der tidligere eller den som det ble gitt dispensasjon til i 2014. Hertil kommer at eiendommen allerede ligger i et etablert hytteområde. Herfra kan man ikke se at hyttens størrelse berører friluftshensyn/allmennhetens tilgang til sjø på negativ måte.

Videre har tiltakshaver bestrebet seg på å gi hytten en avdempet uttrykk, ved bruk av valmtak istedenfor saltak, noe som gjør at hytten glir bedre inn i terrenget, og de landskapsmessige hensyn er således ivaretatt.

Oppsummert kan man herfra ikke se at det er ulemper ved å gi dispensasjon i denne saken. Fordelene ved å gi dispensasjon er at opprinnelig hytte, som var råteskadet og rammet av skadedyr, skiftes ut til en mer moderne hytte som imøtekommer dagens standard og behov. Det er således tale om en bedre utnyttelse av eiendommen nå enn tidligere.

ADVOKATFIRMAET
HARRIS

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Harris



Torhild Matteredne Skoge
advokat
ts@harris.no
906 63 524