

Lindås Kommune
Byggjesaksavdelinga
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Knarrevik 31.01.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON, GNR. 84, BNR. 26

Hjemmelshaver er Lena og Rune Vedeler, tiltakshaver er Rune Vedeler.

Omsøkt tiltak

- Oppføring av anneks

Planstatus

Kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023

Eiendommen ligger i område med arealformål LNF for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag.

1. Søknad om dispensasjon fra arealformål «LNF for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag» jf. KDP pkt. 4

Den omsøkte eiendommen ligger i område avsatt som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommunedelplan. Det følger forutsetningsvis av planens bestemmelser pkt. 4 at det kun er bygninger i tilknytning til landbruk, fiske og gårdsdrift som i utgangspunktet er tillatt i dette området. Ettersom omsøkt tiltak består av oppføring av anneks, som ikke skal benyttes til landbruk, er tiltaket ikke direkte forenelig med arealformål, og krever følgelig dispensasjon.

Av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, følger det at dispensasjon kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse» «ikke» blir «vesentlig tilsidesatt». Før dispensasjon gis skal det dessuten gjøres en samlet vurdering hvor fordelene med å gi dispensasjon må være «klart større enn ulempene».

Hensyn bak avsetting av areal som landbruks-, natur- og friluftsområde, vil være å ta vare på areal brukt til, eller egnet for, landbruks-, natur- og friluftsmål. Eiendommen det her gjelder er allerede bebyggt med en fritidsbolig og naust. Også i nærliggende område er det spredt bebyggelse.

Eiendommen har ingen dyrket mark slik den er i dag, og benyttes kun som fritidseiendom. Området hvor annekset søkes plassert kan dermed ikke anses som et område egnet til landbruk eller gårdsdrift, og hensynene bak formålet vil ikke gjøre seg gjeldende. Ettersom annekset er svært begrenset i størrelse og ligger i tilknytning til den eksisterende fritidsboligen og på allerede fradelt areal til fritidsbebyggelse, vil tiltaket ikke kunne sies å være til hinder for allmenn ferdsel.

Størrelsen og plasseringen av tiltaket gjør også at annekset ikke kan anses å medføre ytterligere privatisering av området.

Fordeler ved innvilgelse av dispensasjon i den foreliggende saken er at tiltakshaver får bedre utnyttelse av sin eiendom, ved at annekset gir et etterlengtet ekstra soverom. Dette medfører en bedret utnyttelse av eiendommen, som uansett ikke ville blitt benyttet til landbruk eller gårdsdrift, da en slik vurdering er gjort på et mye tidligere tidspunkt.

Fritidsboligen ble i sin tur utformet til bruk for et voksent par uten barn. Hytten er nå i hyppig bruk av tiltakshaver og hans familie på fem, året rundt, men det er klart at fritidsboligens størrelse setter begrensninger for bruken og lengden på oppholdene. Tiltaket vil dermed medføre store fordeler for familien.

Det er vanskelig å se at tiltaket skal kunne medføre noen ulemper. Eiendommen er allerede bebygget og tiltaket er svært beskjedent i størrelse.

Etter vårt syn vil innvilgelse av omsøkt dispensasjon ikke føre til at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt». Videre mener vi at fordelende med å gi dispensasjon fra arealformålet klart vil overveie ulempene. Vi ber derfor om at dispensasjonssøknad blir innvilget.

2. Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø/funksjonell strandsone i plankart til kommunedelplan

Funksjonell strandsone er i plankart til kommunedelplan markert med blå stiplet linje, byggegrense som avviker fra dette er markert i grått. Omsøkt tiltak vil være i strid med innregulert funksjonell strandsone og krever således søknad om dispensasjon.

Av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd følger det at «dispensasjon kan ikke 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 etter en samlet vurdering.»

Bakgrunnen for, og hensynene bak, bestemmelsene om byggegrense mot sjø vil være å sikre at det «tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser» jf. pbl § 1-8, første ledd.

Omsøkt tiltak har en svært beskjeden størrelse på litt over 30m² og er plassert i direkte tilknytning til eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Annekset vil ha større avstand til sjø

enn hva eksisterende fritidsbolig har i dag. Det er dermed vanskelig å se at bygget skal være til hinder for natur- eller kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser. Den nære tilknytningen mellom byggene og det faktum at bygget ikke oppføres nærmere sjø enn eksisterende bygg på eiendommen, taler for at hensyn bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon. All ferdsel til og fra sjø går rundt aktuell eiendom på alle sider. Denne tilkomsten og ferdselen vil ikke bli påvirket av oppføringen av anneks inne på fritidseiendommen. Så forholdene vil ikke bli endret som følge av godkjenning av omsøkt tiltak.

Fordelene ved tiltaket er at det oppnås bedret utnyttelse av eiendommen, og tiltakshaver får etterlengtet ekstra areal til opphold i tilknytning til sin fritidsbolig. Det er svært vanskelig å se at innvilgelse av dispensasjon i den foreliggende saken vil medføre noen ulemper.

Avsluttende bemerkninger

Slik vist over er vilkårene for kommunens adgang til å innvilge dispensasjon oppfylt. Innvilgelse av dispensasjon vil ikke medføre at hensyn bak bestemmelsene det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt» og fordelene vil være betydelig større enn ulempene. Vi ber derfor om at kommunen innvilger tiltaket slik omsøkt.

Dersom det er spørsmål til søknaden kan disse rettes til undertegnede på e-post synne@hillerenprosjektering.no eller per telefon: 55500360.

Med vennlig hilsen
Hilleren Prosjektering AS



Synne Aarskaug
Jurist/ansvarlig søker