

Lindås Kommune  
Postmottak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalsø

Dato: 26.04.2018  
Gnr/Bnr: 58/26  
Tiltak: Fritidsbolig  
Tiltakshaver: Eva Norheim og Guttorm Alendal

**Sak:** Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig i LNF-område og innenfor 100-meters belte

**Bakgrunn:**

Gjeldende kommuneplan, «KPL for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011 – 2023» viser at omsøkte tiltak ligger i LNF-område. I nevnte plan punkt 4.7 sies det:

*“Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200m<sup>2</sup> på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafør 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 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.”*

Bestemmelser vedrørende bygging i nærhet til sjø og vassdrag er hjemlet i plan- og bygningsloven og lyder som følger:

**1-8.Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag**

*I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*

*Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebyggd festetomt etter tomtefestelova.*

*Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.*

*Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.*

*For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.*

### **Søknad om dispensasjon:**

Med bakgrunn i PBL § 19-2 søkes det om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan om å oppføre bygg i område med LNF som arealformål, og det søkes om dispensasjon for å kunne bygge innenfor 100-meters grensen.

### **Grunnlag for dispensasjon:**

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningslovs (plandelen) kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2:

*"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."*

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset i lovverket. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

### **Hensynene bak bestemmelsene:**

#### **LNF-formål:**

Hensynene bak formålsbestemmelsen LNF er flere. Et forbud mot oppføring av bygninger som ikke kan knyttes direkte til stedbunden næring gjør at man hindrer nedbygging av dyrket mark, allmenne rekreasjonsområder og viktige kulturhistoriske lokaliteter.

Ifølge kommuneplanen ligger eiendommen i område med LNF-formål. Videre sier planen at det kan gis dispensasjon for mindre tiltak etter PBL §20-2 bokstav a) dersom tiltaket ikke er til vesentlig ulempe for hensynet bak LNF-formålet.

I dette tilfellet vil omsøkte tiltak verken beslaglegge dyrket mark **eller** friluftsinnteressene i området da det allerede står en fritidsbolig på eiendommen. Det ønskes nå å rive denne og erstatte den med omsøkte fritidsbolig. Tiltaket innebærer altså ingen endringer av måten tomten har vært brukt de siste 60 år, og vil på ingen måte komme i konflikt med viktige arealbruksinteresser.

**100-metersbeltet:**

Som det kommer frem av loven skal det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Loven gir adgang til kommunen å fastsette annen grense nærmere enn 100-meter i kommuneplan og reguleringsplan, og i planarbeidet har det vært et mål for kommunen å fastsette «funksjonell strandsone» som et nyttig verktøy i saksbehandlingen.

Slik funksjonell strandsone er ikke satt her, men som en hjelp i vurderingen kan det nevnes at den aktuelle tomten befinner seg på toppen av et brattheng og at funksjonell strandsone kan sies å gå nedenfor tomten. Hytta vil ligge tilbaketrukket på plataet og vil nesten ikke synes fra stranden.

I dette tilfellet vil omsøkte tiltak på ingen måte gå på bekostning av de nevnte hensyn til bestemmelsen.

**Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:**

Som særskilte grunner for å dispensere fra bestemmelsen nevnes blant annet disse fordelene ved å gi dispensasjon:

- Omsøkte fritidsbolig forholder seg til begrensningene i kommuneplanen vedrørende tiltak det kan gis dispensasjon for.
- Omsøkte fritidsbolig plasseres på samme sted som det tidligere har vært oppført en bygning, det vil derfor være minimalt med terrengendring.
- Flere av de omkringliggende eiendommene er bebygd med bolig og garasje, og er ikke tilknyttet stedbunden næring.
- Omsøkte fritidsbolig vil ikke i vesentlig grad redusere naturopplevelsen og friluftsinteressen i området, snarere forbedre den.
- Samfunnsinteressen i forhold til omsøkte tiltak kan heller ikke sies å reduseres nevneverdig.
- Omsøkte fritidsbolig oppføres kun i 1 etasje (med loft), og vil ikke virke ruvende i forhold til andre bygninger i området. Estetisk sett utgjør tiltaket en forbedring i forhold til eksisterende bygg, noe som er til fordel for landskap, ferdsel og miljø.
- Det er ingenting ved bruken av eiendommen som tilsier at dette er et LNF område og den brukes som nevnt ikke til dette formålet per i dag.
- Den omsøkte fritidsboligen vil heller ikke skille seg nevneverdig ut fra øvrige boliger i området og vil ikke være til sjenanse for naboer.

Hensynet bak bestemmelsene kan på bakgrunn av ovennevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjon fra bestemmelsen i denne saken. Man må også kunne si at fordelene ved slik dispensasjon er større enn ulempene. Videre vil skjønn og rimelighet tilsi at hensynene bak bestemmelsen ikke gjør seg gjeldende med full styrke i denne spesielle saken.

Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsene, og fordelene må kunne sies å oppveie ulempene.

Vi håper kommunen kan vise smidighet og imøtekomme denne dispensasjonssøknaden. Dersom det skulle være behov for ytterligere opplysninger, kan vi kontaktes på telefon 412 46 021.

Vennlig hilsen  
CK Nor Bygg AS  
v/Nils Petter Kirkerud