

Søknad om dispensasjon

Omsøkt tiltak er avhengig at det gis dispensasjoner for følgende forhold:

- Fra Plan- og bygningsloven § 1-8. om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, for oppføring av bygg og anlegg nærmere sjø enn 100 meter.
- Fra gjeldende reguleringsplan - plankart, for plassering av bygg og grad av utnytting.
- Fra gjeldende reguleringsplan - bestemmelser, for oppføring av bolig i 2 etasjer høyde.

For omsøkt tiltak søkes primært løsning hvor det gis dispensasjon for nedenfor stående forhold. Hvis disse dispensasjoner ikke innvilges søkes tiltaket subsidiært oppført med tilkomst i h.h.t. gjeldende reguleringsplan.

- Fra Kommuneplanens arealdel, for godkjenning og utvidet bruk av eksisterende vei i LNFR område.
- Fra gjeldende reguleringsplan - plankart, for tilkomst til tomten.

Som det fremgår av redegjørelse for de enkelte punkter nedenfor, vil ikke innvilgelse av dispensasjonssøknaden representere noen forringelse eller uheldig inngripen i de forhold som bestemmelsene er ment å ivareta. Snarere er dispensasjon en forutsetning for å kunne oppfylle de forutsetninger og intensjoner som er nedfelt i gjeldende reguleringsplan og Kommuneplanens arealdel. Uten dispensasjon vil ikke disse forutsetningene kunne oppfylles hensiktsmessig og i samsvar med gjeldende krav i hht Plan- og bygningslov med forskrifter. Fordelen ved å gi dispensasjon er følgelig klart større enn ved ikke å gi dispensasjon.

OPPFØRING AV BYGG OG ANLEGG NÆRMERE SJØ ENN 100 METER

Omsøkt tiltak forutsetter at det gis tillatelse til å benytte eksisterende kjørevei langs tomtens østgrense som tilkomst til boligen. Denne veien er opprinnelig oppført i regi av gbnr. 239/96 i forbindelse med tilkomst og vanntilførsel til fritidsbolig oppført på denne tomten på 1980-tallet. Veien er senere gjort om til et sameie for alle eiendommene langs veien. Det foreligger imidlertid ingen søknad eller kommunal tillatelse for anlegg av denne veien. Herværende søknad innebærer følgelig en søknad om legalisering av allerede etablert anlegg. Ettersom veien ligger nærmere sjø enn 100 meter må det gis dispensasjon fra § 1-8 i Plan- og bygningsloven for at veien skal kunne godkjennes.

Ettersom reguleringskartet ikke angir byggegrenser må det også gis dispensasjon for å kunne oppføre tiltak utenfor de på planen angitte omriss av planlagte og eksisterende bygninger (som ligger nærmere sjø enn 100 meter).

I og med at reguleringsplanen er oppdelt med boligtomter som i sin helhet ligger innenfor 100 meter avstand til sjø, er det en reguleringsmessig forutsetning at det tillates oppføring av bygg innenfor denne grensen. Både tilkomstvei og omsøkt bygning ligger i avstand ca 50 meter fra sjølinje. Mellom veien og sjøen ligger en boligeiendom som gjør at veien ikke er direkte eksponert mot sjøen. Nybygget blir tilbaketrasket i forhold til eksisterende hytte som blir revet. I forhold til nåværende situasjon – og i forhold til gjeldende reguleringsmessige forutsetninger – vil følgelig ikke tiltaket medføre ytterligere inngrep i forhold til sjølinjen, visuelt eller bruksmessig.

GODKJENNING OG UTVIDET BRUK AV EKSISTERENDE VEI I LNFR OMRÅDE

Eksisterende tilkomstvei, som ønskes benyttet for boligens tilkomst, ligger i grensen mot tilstøtende eiendom som i Kommuneplanens arealdel er regulert til formål LNRF. I dette formålet tillates ikke tiltak som ikke er tilknyttet landbruks-, natur-, rekreasjons- eller friluftaktiviteter. Om lag halve veibredden ligger innenfor denne formålsavgrensningen, og er følgelig avhengig av at det gis dispensasjon for å kunne benyttes som tilkomstvei for bolig.

Tilkomstveien er i dag tilkomstvei for en boenhet på naboetomt mot sjø. Med omsøkt tiltak vil veien benyttes til 2 boenheter, og den vil senere også kunne benyttes som adkomst til en tredje boenhet på regulert – enda ikke bebygget – boligomt. Veien har en «beskjeden» opparbeidet standard og ligger fint tilpasset i terrenget. Den utgjør en naturlig visuell grense mellom arealer som i Kommuneplanen er avsatt til hhv Bolig og LNRF. Og siden den ligger nettopp i grensen mellom formålene medfører den ingen begrensinger for bruk og fri offentlig bevegelse innenfor LNFR området.

PLASSERING AV BYGG OG GRAD AV UTNYTTING

Reguleringsplanens kart viser omriss av eksisterende hytte med betegnelse «eksisterende bygg som inngår i planen». Utover dette har plankartet ikke inntegnet byggegrenser og i bestemmelsen er det ikke gitt rammer for hvilken grad av utnyttning som tillates for tomten. Gitt at det avmerkete omriss skal forstås som en bindende byggegrense, vil ethvert nybygg som avviker fra dette – i størrelse og plassering – være avhengig av at det gis dispensasjon fra plankartet for disse forhold. Det samme vil være gjeldende for å kunne utføre søknadspårliggende utbedringstiltak på det eksisterende uthuset ettersom omriss for dette bygget ikke er avmerket på plankartet – det er for øvrig heller ikke avmerket som «bygg som skal rives».

Eksisterende hytte har bruksareal 59 m² og en grunnflate på kun 42 m². Det vil ikke være mulig å benytte denne hytten til en hensiktsmessig bolig. Innenfor et så beskjedent omriss vil det heller ikke være mulig å oppføre en ny enebolig som oppfyller dagens tekniske og bruksmessige forskriftskrav og krav til bostandard forøvrig.

Omsøkt tiltak forutsetter at nybyggets grunnomriss trekkes noe tilbake fra plasseringen av eksisterende hytte, og bygget vil få et bebygget areal på ca. 100 m². Tiltaket forutsetter også at eksisterende uthus beholdes og istandsettes. Dette vil gi et harmonisk og tiltalende bygningsmiljø for tomten som helhet. Selv med nybygg og uthus beholdt vil tomten få en utnyttingsgrad som ligger innenfor bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel § 2.14 (for uregulerte tomter):

- Maks bebygget 20% BYA
- Maks bruksareal 400 m² BRA for bolig, uthus og garasje (ev. åpen parkering)
- Resterende mulig (brukbart) uteareal MUA minimum 200 m²

TILKOMST TIL TOMTEN

På plankartet er tilkomst til dagens hytte/fremtidig bolig forutsatt med en ca. 100m lang gangsti/ gangveg fra felles parkeringsplass. Trasé for denne er lagt mellom 2 tilstøtende nabotomter. Høydeforskjell fra parkering til hyttens inngangsplan er ca. 15m.

Dagens byggeforskrifter har krav om at det til ethvert bygg skal være kjørbart tilkomst tilpasset byggets funksjon. Det er også krav om at gangveg mellom parkeringsplass og bolig skal være trinnfri og med stigning maks 1:15 (så sant terrenget ikke umuliggjør dette). Disse krav lar seg ikke oppfylle for den regulerede tilkomsten. Selv om det kan aksepteres 100m gangavstand til normal oppstillingsplass for bil, så vil dette ikke være akseptabelt i forhold til vareleveranse, ambulansse, brannutrykning etc. Skulle gangveien opparbeides til å være kjørbart, ville dette medføre særdeles brutale terrenginngrep, til stor visuell og bruksmessig sjenanse for nabolaget generelt og for de tilliggende eiendommene spesielt.

Ved å tillatte at tomten kan benytte den eksisterende veien i grense mot tilliggende LNF område vil alle forskriftskrav kunne oppfylles. Det vil bli kjørbart adkomst frem til parkering nær nybyggets inngang og trinnfri forbindelse videre inn i boligen. Som følge av dette er omsøkt bygg planlagt med universell tilgjengelighet for hele byggets inngangsplan.

BOLIG I 2 ETASJER HØYDE

I reguleringsplanens bestemmelser er det fastlagt at boliger kan oppføres i 1 etasje. Bygningsrådet i kan i spesielle tilfeller gi tillatelse til 1+1/2 etasje høyde. Det er noe usikkert hvordan 1+1/2 etasje skal tolkes, men det antas her at det menes en hovedetasje pluss boligareal i loftsetasje under skråtak, ev med knevegger ut mot fasade.

Omsøkt tiltak er planlagt med 2 etasjer høyde og forutsetter følgelig at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen.

Ved å bygge i 2 etasjer og la den ene etasjen være en sokkeletasje som bygger inn mot terreng i bakkant (noe som tidvis blir betegnet som bygg i 1 og ½ etasje), oppnås at bygget kan tilpasses terrenget på en mye bedre måte enn hva som ville være tilfellet for et bygg i 1 etasje med terreng tilpasset til samme nivå mot alle fasader. Bygget kan skyves lengre inn på tomten – bort fra sjølinjen - og med den forholdsvis slakke takflaten vil byggets totalhøyde ikke være høyere enn for et en-etasjes bygg med en mer «normal» takvinkel.

Amund Nordland