

For beskrivelse av tiltak, vises det til redegjørelse, vedlegg F1.

## SØKNAD OM DISPENSASJONER

### **A. Dispensasjon fra byggeforbud mot sjø jf. pbl. § 1-8 / KPA 2021-2033 § 3-2 (1)**

#### Bakgrunnen for dispensasjon:

Tiltaket det søkes om medfører en endring fra godkjent plassering i terrenget til et noe høyere kotenivå, og en senking av hyttas gesimshøyde sammenlignet med tidligere godkjent hytte. Selv om hyttas plassering i plan ikke endres, må dispensasjonen fra byggeforbudet i strandsonen vurderes på nytt, på grunn av at forbudet omfatter alle tiltak etter pbl. § 1-6 unntatt fasadeendringer.

#### Vilkårene for å gi dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller opp to vilkår for at dispensasjon fra lovens bestemmelser skal kunne gis:

1. Hensynet bak bestemmelsen må ikke bli vesentlig tilsidesatt
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene

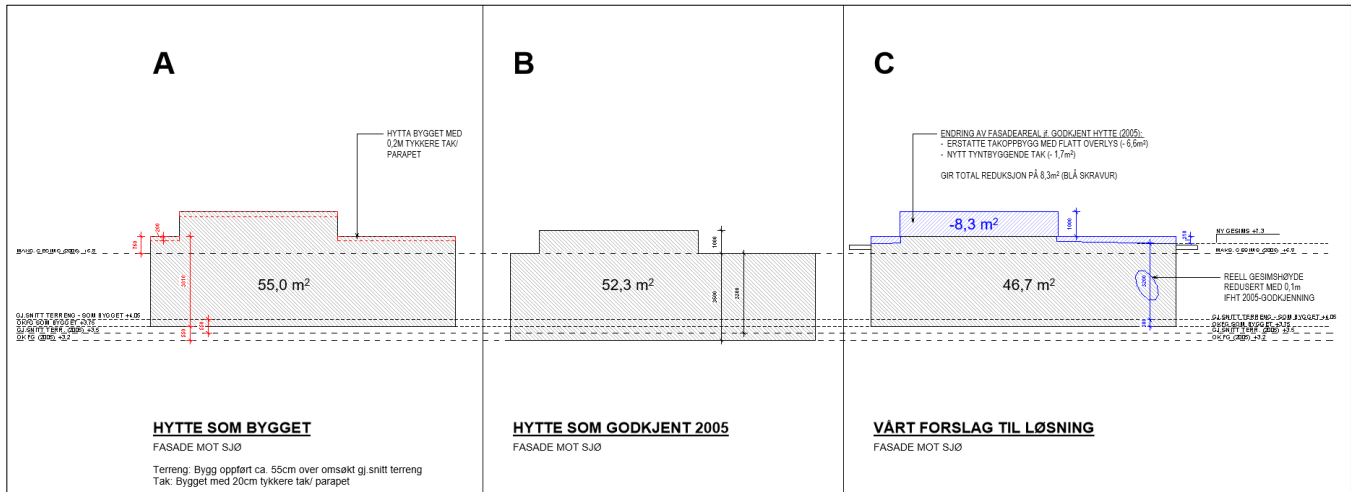
#### Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen kommer frem av forarbeidene til bestemmelsen i Ot.prp.nr.32 (2007-08) side 30:

*"Forbudet markerer at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Begrunnelsen for forbudet er de viktige interessene som knytter seg til strandsonen, som allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern, biologisk mangfold, landskap og kulturminner."*

Ettersom tiltaket kun gjelder endring av en allerede godkjent hytte (ref. rammetillatelse 2005) vil ikke tiltaket medføre ytterligere nedbygging av strandsonen, og bidrar ikke til ytterligere hinder for allmenn ferdsel og friluftsliv i strandsonen. Den naturlige strandsonen med sitt viktige biologiske mangfold vil opprettholdes. Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen. Det eneste som kan sies å henge ved tiltaket er at ny gesims vil havne på kote +7.3 istedenfor +6.8, som gjør at gesims vil ligge ca. 45 cm høyere over havnivå enn den gesimshøyden som ble godkjent i 2005. I realiteten blir hytta lavere, altså får et mindre fasadeareal/oppriss mot sjø og land sammenlignet med sist godkjente situasjon, se

illustrasjon. Følgelig vil tiltaket ikke medføre en forverring av situasjonen for allmenhetens interesser i strandsonen, og hensynet bak bestemmelsen vil derfor ikke bli vesentlig tilsidesatt.



Figur 1: Diagram viser fasadeareal mot sjø (utsnitt vedlegg E-7)

### Fordelene er klart større enn ulempene

Fordelen ved dispensasjon vil være at hyttas faktiske høyde vil bli lavere enn det som allerede er godkjent i rammetillatelse av 2005, forrige godkjente situasjon. I tillegg fjernes takoppbygget slik at det sammenhengende utsynet til en ubrukt havflate vil bli bedre enn det som er tidligere godkjent, da hytta ble i 2005 godkjent med et betydelig takoppbygg. Endringen medfører også et lavtbyggende tak som gir en mindre dominerende visuell effekt sett fra omgivelsene. Selv om takets gesims vil ligge 45 cm høyere målt fra havoverflaten, vil omsøkt hytte oppleves mindre dominerende visuelt sett, se fotomontasjer vedlegg E8-E13. Den visuelle kontakten med ubrukt havflate sett fra friarealet nord for hytta vil bli bedret, og hyttas fasadeareal/oppriss reduseres sett fra sjøen, som følge av omsøkt tiltak.

En dispensasjon vil etter ansvarlig søkers oppfatning altså ikke medføre nevneverdige ulemper sett opp mot de nasjonale interessene bestemmelsen er ment å ivareta, se over. En dispensasjon vil ikke påvirke allmennhetens ferdsel i strandsonen, på stier bak hytta, eller i båt fra sjøen.

Et spørsmål kommunen har vært opptatt av er om dispensasjon fra forbudet i strandsonen vil kunne gi presedens, og dermed føre til en økt praksis for godkjenning av ulovlige utførte byggetiltak i strandsonen. Det er viktig å påpeke at det i denne søknaden er vurdert nytt tiltak sammenlignet med godkjent situasjon vist i rammetillatelse fra 2005. Endringer som følge av tilbakeføring/retting er ikke vurdert i denne dispensasjonsvurderingen. I tillegg er det snakk om relativt små endringer på eksisterende bebyggelse, som i dette tilfellet medfører en forbedring fra tidligere godkjent situasjon. Å gi dispensasjon i dette tilfellet vil derfor ikke medføre uheldig presedensvirkning for forvaltningen av byggeforbudet i strandsonen.

Vi har derfor kommet til at det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon.

### Konklusjon

Som vist over vil tiltaket ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen, og det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved dispensasjon. Vilkårene for å gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2.

## **B. Dispensasjon fra arealformål LNFR jf. KPA 2021-2033**

### Bakgrunnen for dispensasjon:

Tiltaket omfatter endring av tidligere godkjent hytte av rammetillatelse av 2005, men kun plassering i høyde, og endring i hyttas faktiske høyde (fasadeareal/oppriss). Bruksformål endres ikke, BRA eller BYA øker ikke, BYA blir derimot redusert som følge av omsøkt tiltak. Vi ville anta at det dermed ikke er behov for å vurdere tiltaket opp mot regulert arealformålet, men kommunen har landet på at det må søkes om dispensasjon fra formålet LNFR (landbruk, natur, friluft, reindrift).

### Vilkårene for å gi dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller opp to vilkår for at dispensasjon fra lovens bestemmelser skal kunne gis:

3. Hensynet bak bestemmelsen må ikke bli vesentlig tilsidesatt
4. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene

### Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å regulere arealbruken slik at hensynet til landbruket, herunder jordbruk og skogbruk, natur, friluftsliv og eventuelt reindrift blir ivaretatt. For å vurdere i hvilken grad disse hensyn blir berørt av tiltaket kan man se til statlig veileder H-2401 Garden som ressurs. Denne lister opp vurderingskriterier for om et tiltak vil være i tråd med LNFR-formålet, se s. 8 i veilederen.

I dette tilfellet er eiendommen hvor tiltaket er tenkt utført ikke et område som i dag er benyttet til landbruk. Området er et naturområde med spredt hyttebebyggelse. Tiltak på eiendommen vil dermed ikke påvirke hensyn knyttet til landbruk eller reindrift. Spørsmålet blir om tiltaket påvirker forhold til naturen og friluftslivet.

Tiltaket medfører ikke økning i BYA eller endret plassering sammenlignet med godkjent situasjon. En dispensasjon vil dermed ikke innskrenke areal for natur eller friluftsliv. Da tiltaket medfører en faktisk lavere hytte med redusert fasadeareal, vil også opplevelsen av å gå i naturen i området rundt hytta ikke bli forringet. Følgelig blir hverken hensynet til landbruk, natur, friluftsliv eller reindrift berørt. Hensynet bak bestemmelsen vil derfor ikke bli vesentlig tilsidesatt.

### Fordelene er klart større enn ulempene

Ombyggingen gjør bygget mindre dominerende, og bidrar til at bygget underordner seg omliggende landskapsrom i større grad. Ved å senke taket på hytta, og ved å introdusere lette, horisontale bygningselementer, reduseres hyttas visuelle påvirkning for turgåere og andre som benytter seg av området. Tiltaket vil ikke ha konsekvenser for naturmangfoldet. Vi kan ikke se at det foreligger ulemper

ved en dispensasjon fra arealformålet. Vi har derfor kommet til at det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon

Konklusjon

Som vist over vil tiltaket ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen, og det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved dispensasjon. Vilkårene for å gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl. § 19-2.