

Haugesund den 21.12.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN – FOR OPPFØRING AV NY HYTTE - SNIKVEGEN 185, 5545 VORMEDAL (GNR/BNR 123/39)

Det søkes med dette om følgende dispensasjoner fra Kommuneplanens Arealdel:

- *Det søkes om dispensasjon fra bygging av hytte med tilkomstvei til parkeringsplass i LNF-formål*
- *Det søkes om dispensasjon for avstand av hytte mindre enn 4 meter fra tomtegrense (PBL §29-4)*
- *Det søkes om dispensasjon fra byggeforbud innen 100-metersbeltet i strandsone*

Bakgrunn: Tomten er allerede bebygget og i matrikkelregisteret er eiendommen registrert som enebolig. Vi ønsker samtidig med denne søknad å få godkjent en bruksendring av tomt omgjort fra bolig til fritidsbebyggelse

Bygging i LNF-formål: Vi søker dispensasjon for bygging av hytte samt en tilkomstvei til parkeringsplass som også vil bli liggende i LNF-formål. Som beskrevet er tomten allerede opparbeidet med en eksisterende enebolig som skal rives som erstatning for en ny hytte. Boligen er gammel med lav teknisk standard som gjør at den kun kan anvendes i sommerhalvåret. Ifølge kommuneplanens bestemmelser er "Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene å anse som eiendommer der spredt utbygging er tillatt jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b".

Det blir dermed ingen vesentlig endring fra tidligere eller skape ny presedens for bygging i LNF-formålet annet en bruksendring fra bolig til fritidseiendom. Videre, en ønsker nå å benytte eiendommen til fritidsbebyggelse hvor maks bebygd areal er satt 80 m². Ny hytte har et bebygd areal på kun 40,5 m², altså godt under det tillatte, så bør dette være tilforlatelig.

Tomtegrense: Det søkes om dispensasjon for plassering av hytte mindre enn 4 meter fra tomtegrense. Avstand til grensen blir 3,3 meter. Hytten skal plasseres delvis i samme fotavtrykket til eksisterende bolig og en havner da også nærmere grensen enn det tillatte. En vil også oppnå en mer skånsom tomteoppbeidelse og mindre terrengbearbeidelse om en holder hytta på omtrent samme sted. Formålet med 4 meter byggegrense fra tomtegrense er å for å regulere at det blir tilstrekkelig med avstand til nabobebyggelse. I og med at det tilliggende arealet over grensen er et LNF-areal, forventes det ikke at det kommer til å etableres andre eiendommer.

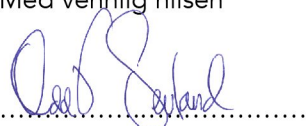
Bygging i 100-metersbeltet: En søker også om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Likeledes, som beskrives i punktene ovenfor så plasseres ny eiendom omtrent likt som eksisterende situasjon. Intensjonen bak loven er at det skal tas "særlig hensyn til natur- og

kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Omfanget er ikke vesentlig annerledes enn dagens situasjon og en erstatningshytte vil dermed ikke ha en negativ konsekvens.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-meters beltet er også å sikre allmenn interesse og hindre privatisering av strandsonen. Parkeringsplassen er plassert 100 meter unna strandsonen. Omsøkte tiltak ligger i et område som ifølge kommuneplanen er å anse som eiendom der spredt utbygging er tillatt. Det følger av bestemmelsene at tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvise søknader. Omsøkt tiltak svarer til rammene satt i kommuneplanen, med hytte under 80 m² BYA.

Hytten har fått den mest hensiktsmessige plassering og med en slik plassering vil tiltaket ikke medføre noen betydelige endringer for allmenne interesser i strandsonen. Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelen ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi anser dermed vilkårene for dispensasjon som oppfylt jf. Pbl § 19-2.

Med vennlig hilsen



Odd V. Sevland

Sivilarkitekt MNAL