

## **Dispensasjonssøknad – riving og gjenoppbygging av bolig i LNF-område og innenfor 100-metersbeltet – 30/31 Sandumveien 59 – Grimstad kommune**

Det søkes med dette om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. Plan- og bygningsloven § 1-8, samt fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2, i forbindelse med riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig på samme eiendom.

### **Eksisterende situasjon**

Eksisterende bolig på eiendommen er i svært dårlig teknisk stand og vurderes som kondemnabel. Bygget fremstår som estetisk lite tiltalende og er ikke tilpasset terrenget eller omgivelsene på en god måte.

Kun deler av dagens bolig ligger innenfor 100-metersbeltet. Boligen ligger i realiteten mer enn ca. 90 meter fra sjølinjen. Mellom boligen og sjøen går det en kommunal vei som i praksis fungerer som kyststi. Denne vil ikke bli berørt av tiltaket.

Det ligger flere eksisterende boliger mellom eiendommen og sjøen. Bak boligen reiser terrenget seg bratt i en høy ås, som gjør at eiendommen i liten grad oppleves som en del av strandsonen verken visuelt eller funksjonelt.

### **Omsøkt tiltak**

Tiltaket innebærer riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig på tilnærmet samme plassering. Ny bolig blir kun marginalt større enn dagens. Den nye boligen prosjekteres med god terrengtilpassning og vesentlig bedre estetisk utforming.

Forholdet til hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet (§ 1-8)

Hensynene bak bestemmelsen er å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen, landskaps- og naturhensyn samt visuelle kvaliteter langs kysten.

Tiltaket vil ikke komme i konflikt med disse hensynene fordi allmenn ferdsel langs sjøen opprettholdes fullt ut via eksisterende vei/kyststi. Tiltaket medfører ingen privatisering av strandsonen. Ny bolig blir bedre terrengtilpasset og mindre visuelt dominerende. Eiendommen oppleves ikke som en del av sammenhengende strandsone grunnet vei, eksisterende bebyggelse og topografi.

### **Forholdet til LNF-formålet**

Formålet med LNF er å ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteresser. Eiendommen er allerede bebygd og benyttet til boligformål. Tiltaket innebærer ingen ny nedbygging av ubebygd areal, men en utskifting av eksisterende bygningsmasse. Tiltaket endrer ikke arealbruken, men forbedrer den eksisterende situasjonen både estetisk og funksjonelt.

### **Vurdering etter § 19-2 – vilkår for dispensasjon**

Etter Plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon gis når hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.

Hensynene bak både § 1-8 og LNF-formålet blir ivaretatt. Tiltaket forringer ikke allmennhetens interesser eller natur- og landskapsverdier.

Fordeler er fjerning av kondemnabel og lite estetisk bygning, vesentlig forbedret landskapstilpasning, ingen økt privatisering av strandsonen, ingen ulempe for ferdsel eller friluftsliv, samt opprydding og kvalitetsheving i området.

Ulempen er at bygget formelt ligger delvis innenfor 100-metersbeltet, men dette er allerede bebygd areal.

Fordelene vurderes som klart større enn ulempene.

### **Oppsummering**

Tiltaket innebærer ikke ny utbygging i strandsonen, men en erstatning av et eksisterende, dårlig bygg med en bedre tilpasset bolig. Allmennhetens interesser, landskapshensyn og LNF-formålet blir ikke tilsidesatt.

På denne bakgrunn bes det om at dispensasjon innvilges.