

---

**Fra:** Tore Johan Erstad  
**Sendt:** onsdag 31. mai 2017 12.21  
**Til:** 'paal\_mork\_knudsen@hotmail.com'  
**Emne:** Gbnr 1/73 - Avklaring av søknadsplikt mv - Naust og kai  
**Vedlegg:** 20170531084909.pdf; 20170530132639.pdf; Søknad om dispensasjon for oppføring av kai på Flatøy, gbnr 162. (L)(306590).pdf

Hei,

Jeg viser til gårsdagens møte og innlevert dokumentasjon knyttet til spørsmål om riving av eksisterende naust og oppføring av nytt naust på gbnr 1/73, Flatøy i Meland kommune, samt utvidelse av kai på eiendomen.

Utgangspunktet er at eksisterende naust og kai er lovlig etablert og ikke i strid med reguleringsplanen. Nye tiltak – både rivning/gjenoppføring av nytt naust og utvidelser av kai – må derimot forholde seg til gjeldende reguleringsplan som inneholder forbod mot slike tiltak, se nedenfor.

#### Planstatus / Behov for dispensasjon:

##### *Arealformål:*

Aktuell del av eiendommen på land er regulert til friluftsområde i *Reguleringsplan for Flatøy sør/aust*, planid: 125619971015. Planen gjelder foran kommuneplanen, jf. føresegn 1.1 til kommuneplanens arealdel.

Reguleringsføresegn 8 a) sier følgende om regulert friområde:

*«Friområde skal nyttast til rekreasjon og leik. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friområdet med mindre det er naudsynt for bruken av friområdet.»*

Arealet i sjø er i kommuneplanens arealdel satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Dette arealet skal benyttes til ferdsel, fiske og friluft. Tiltak som er til ulempe for denne bruken er ikke tillatt, jf. føresegn 3.3 til kommuneplanens arealdel.

##### *Byggegrense mot sjø:*

Når det gjelder forbud mot tiltak langs sjø, følger det av pbl § 1-8 tredje ledd at kommune kan fastsette byggegrenser i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens arealdel er det lagt inn en byggegrense mot sjø på den omsøkte eiendommen. Denne grensen er lagt i formåls grensen mellom byggeområde og friområdet i reguleringsplanen.

#### Konklusjon:

Oppføring av kai og riving og oppføring av nytt naust er ikke i samsvar med arealformålet i reguleringsplan på land og kommuneplanen hva gjelder sjøen. Tiltakene er også i konflikt med byggegrensen mot sjø. Tiltakene krever derfor dispensasjon. Hjemmel og vilkår for dispensasjon følger av plan- og bygningsloven § 19-2. Det er krav til begrunnet søknad som skal nabovarsles.

Som nevnt i møte har vi nylig hatt en sak som gjaldt dispensasjon for kai på eiendommen gbnr 1/62 innefor samme planområdet. Jeg vedlegger administrasjonens saksfremstilling fra den saken, slik at du ser hva som vurderes, saksgang mv.

Særlig om naust:

Vedlikehold av eksisterende naust er tillatt. Riving av eksisterende og gjenoppføring av nytt naust i samsvar med kommuneplanens bestemmelse om hvordan disse skal utformes vil trolig kunne påregnes. Jeg viser til føresegn 1.6.14 til KPA som har følgende ordlyd:

**«Naust skal være bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>, og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda kan vere inntil 5,0m målt frå gjennomsnittlig planert terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Tilhøvet mellom høgde og breidde kan maksimalt vere 1:1»**

Noen garanti for utfallet av dispensasjonssøknader kan vi dessverre ikke gi. Disse prosessene har en tendens til å være uforutsigbare pga kravene til nabovarsling, høring mv.

Med venleg helsing

Tore Johan Erstad

Juridisk Rådgivar

E-post: [Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no](mailto:Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no)