

---

**Fra:** Tore Johan Erstad  
**Sendt:** onsdag 7. februar 2018 10.26  
**Til:** 'Paal Mork-Knudsen'  
**Emne:** SV: Gbnr 1/73 - Avklaring av søknadsplikt mv - Naust og kai

Hei,

Dispensasjon:

Etablering av kai foran naustet vil som nevnt kreve dispensasjonssøknad fra arealformålet i reguleringsplanen og byggegrensen i strandsonen i kommuneplanen. Det er ikke noe eget skjema for dispensasjonssøknader (skrives som et vanlig brev, som vedlegges situasjonskart med tiltaket inntegnet og tegninger av kaien, evt beskrivelse av materialer osv). Søknaden må begrunnes, jf pbl § 19-2. Dispensasjonssøknaden må nabovarsles. Gebyret for dispensasjonssøknaden vil etter gjeldene regulativ i Meland være 11 300,-.

Søknad om kai som byggetiltak:

Under forutsetning av at kommunen gir dispensasjon, må kaien omsøkes som et byggetiltak etter plan- og bygningsloven kap 20. Utgangspunktet er at kaier er tiltak som krever såkalte ansvarsretter. Det betyr at et kvalifisert firma må stå for søknadsprosessen for deg. Dette firmaet vet/skal vite hvilke skjemaer som er aktuelle å bruke og hvilke vedlegg som må være med. Hvis du er interessert finnes mye info om dette på nettsiden til direktoratet for byggkvalitet [www.dibk.no](http://www.dibk.no). Her ligger også alle skjemaer under «blanketter til byggesak».

Jeg nevner at kommunen har praksis for at helt enkle flytebrygger til privat bruk for en eiendom kan omsøkes uten ansvarsretter (dvs at du kan søke selv og står da ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven), men det kan jeg ikke svare på før jeg har sett tegninger av aktuell kai/brygge.

Dispensasjonssøknaden og søknaden om kaien som byggetiltak kan nabovarsles samlet og også sendes inn til kommunen samlet. Da fungerer byggesøknaden som dokumentasjon for dispensasjonssøknaden (dispensasjonen behandles først), og dette er ofte en god framgangsmåte. Det firmaet som står for byggesøknaden vil da ofte kunne hjelpe deg med utforming av dispensasjonssøknaden. Gebyret for byggesøknaden vil etter gjeldene regulativ i Meland være 8 100,- hvis størrelsen er inntil 15 m<sup>2</sup>. For større kaier/moloer er byggesaksgebyret 16 900,-.

Med venleg helsing

Tore Johan Erstad

Juridisk Rådgivar

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

---

**Fra:** Paal Mork-Knudsen [[mailto:paal\\_mork\\_knudsen@hotmail.com](mailto:paal_mork_knudsen@hotmail.com)]

**Sendt:** onsdag 7. februar 2018 09.08

**Til:** Tore Johan Erstad

**Emne:** Fwd: Gbnr 1/73 - Avklaring av søknadsplikt mv - Naust og kai

Hei

Denne saken har blitt liggende hos oss en stund da vi har hatt litt vansker med å komme i kontakt med entreprenører som kan lage kai/nøst.

Vi har imidlertid nå konkludert med at vi kun vil utvide kai og vedlikeholde nøstet slik det er i dag.

Jeg har sett på kommunens hjemmesider etter relevant søknadsskjema for kai, men kan ikke finne noe. Kan du hjelpe?

Mvh  
Paal Mork-Knudsen

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

**Fra:** "Paal Mork-Knudsen" <[paal\\_mork\\_knudsen@hotmail.com](mailto:paal_mork_knudsen@hotmail.com)>

**Til:** "Paal Mork-Knudsen" <[pamor@statoil.com](mailto:pamor@statoil.com)>

**Emne:** Fwd: Gbnr 1/73 - Avklaring av søknadsplikt mv - Naust og kai

Sent from my iPad

Begin forwarded message:

**From:** Tore Johan Erstad <[Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no](mailto:Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no)>

**Date:** 31 May 2017 at 12:20:51 CEST

**To:** "[paal\\_mork\\_knudsen@hotmail.com](mailto:paal_mork_knudsen@hotmail.com)"

<[paal\\_mork\\_knudsen@hotmail.com](mailto:paal_mork_knudsen@hotmail.com)>

**Subject:** Gbnr 1/73 - Avklaring av søknadsplikt mv - Naust og kai

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 eiedomen. 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 vere 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)

<20170531084909.pdf>

<20170530132639.pdf>

<Søknad om dispensasjon for oppføring av kai på Flatøy, gbnr 162.  
(L)(306590).pdf>