

21 NOV. 2013

Søknad om dispensasjon

Innr. 13/15002

Saksh.

Ark. 49/15

Ark.del

GB

Saksid.

1/1786-7

Søknaden gjelder vår eiendom, gnr. 49, bnr. 15 i Meland kommune. Eiendommen er i dag bebygget med to bolighus og et romslig naust. Vi ønsker nå å søke om delvis bruksendring av naustet, slik at dette kan innredes til leilighet. Naustet har tre etasjer, og vi ønsker å bruke hele andre etasje som en leilighet. Leiligheten vil få et bruksareal på ca. 90 kvm, og legge beslag på ca. 1/3 av naustets totale areal.

En bruksendring av naustet er i strid med plan- og bygningslovens § 1-8 (Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag) og kommuneplanens arealdel, LNF-område. En tillatelse fra kommunen forutsetter derfor at det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra de nevnte reglene.

Plan- og bygningslovens § 1-8 annet ledd lyder som følger:

«Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygde festetomt etter tomtefestelova.»

Hjemmelen for dispensere fra denne regelen er § 19-2, som lyder:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.»

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.»

Byggeforbudet i § 1-8 annet ledd er begrunnet med hensynet til «natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser», jf. første ledd. I Inst. O. nr. 57 (2007-2008) uttaler lovgiver at:

«å ivareta sammenhengende kystområder med tilgang for befolkningen fra hele landet til å utøve friluftsliv og oppleve naturverdier er av nasjonal interesse. Dette tilsier at større deler av politikken må bestemmes nasjonalt i de områdene som er under stort

press. Her må allemannsretten gå foran andre interesser. Et gjennomgående prinsipp er å bygge på innsiden av kyststripen, mens denne skal ligge som et fellesgode for alle mot sjøen.»

Utgangspunktet er at det skal føres en restriktiv politikk i strandsonen slik at denne kan holdes mest mulig fri for bebyggelse. Særlig hensynet til friluftsliv og allmenne interesser generelt kan derfor tale for at en dispensasjon «vesentlig» tilsidesetter de formålene § 1-8 er ment å beskytte, jf. § 19-2 annet ledd. Imidlertid vil ikke disse hensynene gjøre seg gjeldende med styrke i denne saken ettersom eiendommen vår allerede er bygget ut med hus, naust og kaier. Således fremstår området som privatisert i dag, og tilfellet kan derfor ikke sammenlignes med saker hvor området som søkes utbygget i det vesentlige består av en urørt strandsonen. Det er slike områder som er særlig viktig å verne, da disse ofte vil være attraktive bruksområder for allmenheten og hensynet til å utøve friluftsliv. Vi legger etter dette til grunn at en leilighet i vårt naust ikke vil medføre at formålet med byggeforbudet i strandsonen blir "vesentlig" tilsidesatt, jf. § 19-2.

Spørsmålet er videre om fordelene ved en dispensasjon i foreliggende sak er "klart" større enn ulempene, jf. § 19-2.

Naustet vårt var tidligere brukt som ledd i næring (sildesalting og senere selskapslokale), og har derfor et relativt stort areal. Vann og avløp er lagt bort til naustet. For oss vil det ikke være aktuelt å starte opp med noen form for næring igjen, og vi ønsker nå å få en mer hensiktsmessig utnyttelse av naustet. For oss er naustets aktuelle bruksområde ordinære naustformål, med oppbevaring av båt og redskaper. Omsøkte leilighet legger beslag på en liten del av naustets totale areal, og sett hen til naustets størrelse vil det fremdeles være god plass til ordinære naustformål.

Videre vil vi presisere at omsøkte leilighet ikke vil medføre at noen del av naustets fasade mot sjø blir endret. Det er tale om et eldre naust, og vi ønsker i best mulig grad å bevare dets opprinnelige utseende. Vi synes det er viktig å ta vare på slike gamle kulturminner, men samtidig ser vi behovet for en mer hensiktsmessig utnyttelse. Det er herunder et viktig moment at naustet har behov for jevnlig vedlikehold, og en tillatelse til leilighet vil virke motiverende for å fremdeles sørge for at bygget er godt vedlikeholdt. I tillegg vil en leilighet i bygget forutsette en betydelig oppgradering også av øvrige deler av naustet, og således vil oppgraderingen bidra til at naustets levetid forlenges betydelig.

Som nevnt over vil en leilighet i naustet ikke medføre noen form for ytterligere privatisering av strandsonen, noe som vil trekke i retning av å gi dispensasjon. Vi mener også at presedenshensyn gjør seg gjeldende med mindre styrke i denne saken, da det er tale om et relativt romslig naust, slik at det er mulig å kombinere ulike formål. Som nevnt vil fremdeles ordinære naustformål være hovedbruken av naustet, mens en leilighet vil være et sekundært anvendelsesområde.

Etter vårt syn er derfor fordelene ved en dispensasjon klart større enn ulempene, jf. § 19-2. Vi mener således at de rettslige vilkårene for dispensasjon er oppfylt i denne saken.

Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF-områder) omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bli liggende som naturområder og

naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og for bruk av området til friluftsliv. På generelt grunnlag vurderes sikring av disse arealene som viktig av hensyn til blant annet allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser, kulturminner, landbruksinteresser og estetiske hensyn.

Som man ser samsvarer hensynene bak arealformålet LNF-område i stor grad med de hensyn som skal ivaretas gjennom § 1-8. Således vil de argumentene som tidligere er nevnt under § 1-8 i stor grad gjøre seg gjeldende ved vurderingen om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNF-område.

Vår eiendom og området rundt er allerede privatisert, slik at de særlige hensyn som et LNF-område er ment å ivareta vil gjøre seg gjeldende med betydelig mindre styrke i denne saken sammenlignet med urørte naturområder. Etter vår vurdering vil en tillatelse til leilighet i et allerede eksisterende naust ikke medføre at de hensyn et LNF-område er ment å ivareta. Fordelene ved en dispensasjon vil også være klart større enn ulemper, sml. ovenstående vurdering, jf. § 19-2.

Vi mener at de rettslige vilkårene for dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNF-område, er oppfylt i denne saken, jf. § 19-2.

Mvh. Jan Mittet/Eva Halstensen

20/11-13 Eva Halstensen
Jan Mittet

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Gnr 49 bnr 15
Adresse:
Eigar/søkar:

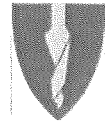
Kvalitet:
Gjeldande plan: Kommuneplan
Planformål: LNF

Vår referanse:
Sign.

21 NOV. 2013

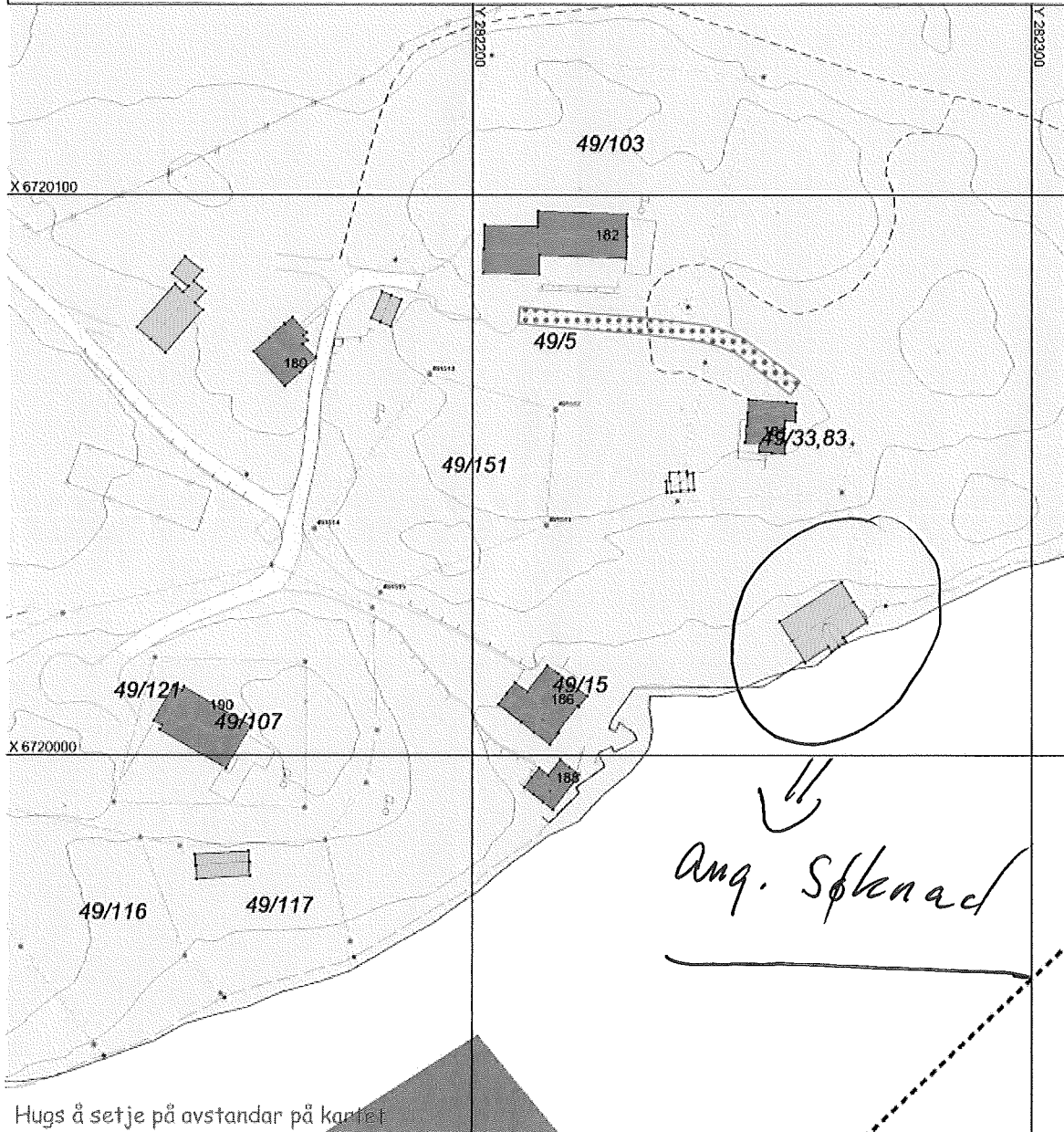


MELAND
KOMMUNE



Inn. _____ Saksh. _____ Målestokk: 1:1000
Ark. _____ Dato: 23.10.2013
Saksid. _____ Ark.del _____

- Gjerde
- Usikker eigedomsgrense
- Målt eigedomsgrense
- Bolighus
- Andre bygg



Hugs å setje på avstandar på kartet

SITUASJONSPLAN