

---

**Fra:** Bjarte Buanes  
**Sendt:** 21. januar 2014 13:54  
**Til:** Lillian Straumøy Brakstad  
**Emne:** VS: Tilbygg Naustvika 25

---

**Fra:** Bjarte Buanes  
**Sendt:** 6. januar 2014 11:51  
**Til:** 'Are Markussen'  
**Emne:** SV: Tilbygg Naustvika 25

God formiddag.

Naustvika 25 (gbnr. 51/29) er en uregulert eiendom som i kommuneplanens arealdel (KPA) er avsatt til landbruks-, natur- og fritidsformål (LNF). Parsellen er p.t. lovlig tatt i bruk som fritidseiendom, men det planlagte tilbygget er likevel avhengig av at det først omsøkes og gis dispensasjon fra arealformålet LNF, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6 annet ledd og § 19-2. I tillegg er det aktuelle byggetiltaket avhengig av dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i strandsonen, ettersom tiltaket skal plasseres nærmere strandlinjen enn 100m, jf. pbl. § 1-8 andre ledd og § 19-2. Ved søknad om dispensasjon trenger du ikke benytte noe særskilt søknadsskjema, men søknaden må uansett begrunnes i samsvar med lovvilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd. Bestemmelsen lyder slik (se særlig annet ledd):

*«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. (Min understrekning.)*

*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.»*

Loven tar altså som utgangspunkt at det ikke skal være kurant å dispensere fra lovens bestemmelser, jf. ovennevnte. På generelt grunnlag kan jeg likevel si at det normalt vil være mindre betenkelig å dispensere fra gjeldende arealformål når det er tale om et mindre tilbygg på en allerede bebygd eiendom. Videre er det gjerne mindre betenkelig å dispensere fra byggeforbudet i strandsonen for tilbygg på eiendommer som

allerede er lovlig bebygd og privatisert, men her vil tilbyggets størrelse, plassering og synlighet fra sjøsiden likevel kunne være relevant for dispensasjonsadgangen. Før kommunen tar stilling til dispensasjonssøknaden skal Fylkesmannen og Fylkeskommunen ha saken oversendt for mulighet til uttalelse i forhold til ivaretagelse av regionale og statlige hensyn som eventuelt berøres ved dispensasjon.

Når nødvendige dispensasjoner eventuelt foreligger må også selve byggetiltaket omsøkes. Dersom verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup> kan du selv forestå både byggesøknaden og byggearbeidene, jf. pbl. § 20-2. (Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.) Dersom tilbygget derimot overstiger disse arealbegrensningene må både søknad, prosjektering og utførelse forestås av foretak med ansvarsrett, jf. pbl. § 20-1. Både for søknad om dispensasjon og byggetiltak vises det til gjeldende gebyrregulativ for 2014.

Av kommunens kartverk går det fram at eiendomsgrensene til gbnr. 51/29 ikke er matrikkelførte, saml. brev fra Meland kommune til Atle Markussen av 7.5.2013 (arkivsakID 13/799). Det planlagte byggetiltaket er ikke nødvendigvis avhengig av at eiendomsgrensene rettes i kartet – slik Meland kommune har foreslått i nevnte brev – men jeg vil likevel anbefale at dette gjøres. Det planlagte tilbygget er uansett avhengig av at tiltaket plasseres lengre fra nabogrenser enn 4m – eventuelt at aktuelle naboer samtykker til en nærmere plassering – jf. pbl. § 29-4 annet og tredje ledd.

Når ovenstående er avklart kan du kontakte kommunen for oversendelse av nødvendige søknads- og nabovarslingsskjemaer.

Dersom du har ytterligere spørsmål eller bemerkninger i saken kan du kontakte meg på telefon 56 17 10 00.

Med vennlig hilsen  
Meland kommune

Bjarte Buanes  
Juridisk rådgiver – byggesak

---

**Fra:** Are Markussen [<mailto:are@sandven.com>]

**Sendt:** 2. januar 2014 13:31

**Til:** Bjarte Buanes

**Emne:** Tilbygg Naustvika 25

Heisann

I forbindelse med utbygging av vann og kloakk på Landsvik ønsker vi å

Bygge på kjøkken og bad på eksisterende hytte.

Hvilke skjema må vi fylle ut mht på byggesøknad

Mvh,  
Are Markussen  
Delesjef

T +47 55985800  
D +47 53001550  
F +47 55133281  
M +47 95214233  
[are@sandven.com](mailto:are@sandven.com)

**SANDVEN SERVICE AS**  
Sandbrekketoppen 30 | 5224 Nesttun

Land Rover Service | BMW Service  
<http://www.sandven.com>