

Meland kommune
 Avd. byggesak
 Havnevegen 41
 5918 FREKHAUG

Arkoconsult AS
 Postboks 103
 5291 Valestrandsfossen
 Telefon: 56 39 00 03
 Telefaks: 56 19 11 30
 E-post: post@arkoconsult.no
 www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
 Tom Andre Sivertsen

Dato:
 09.10.2014

Søknad om dispensasjon i forbindelse med tiltak på gnr. 38, bnr. 23 og 24 i Meland kommune.

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i opparbeiding av ny tilkomstveg for hyttetomt. I den forbindelse skal det også føres opp forstøtningsmur for å sikre vegen.

Det er allerede gitt dispensasjon til riving og gjenoppføring av naust og hytte, se saksnr. 61/2014.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- 1) Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet, jf. KPA.
- 2) Det søkes dispensasjon fra forbudet mot tiltak i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Normalt vil de ulike dispensasjonene måtte vurderes uavhengig av hverandre. I denne saken vil imidlertid hensynene som begrunner både LNF og forbudet mot bygging i strandsonen, bygge på mange av de samme prinsipp. Av denne grunn vil også argumentasjonen for dispensasjon hovedsakelig være den samme. Vi behandler derfor begge dispensasjoner under

samme punkt.

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Mange av de samme hensyn ligger til grunn for forbudet mot bygging i strandsonen. Det fremgår av forarbeidene til plan og bygningsloven at hovedmålet er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Argumenter til tale for dispensasjon:

- Eiendommen er ikke en landbrukseiendom. Å kunne utnytte deler av arealet til opparbeiding av tilkomst vil med andre ord ikke påvirke landbruksnæringen på en negativ måte. Arealet som søkes opparbeidet er heller ikke et område som benyttes i forbindelse med natur og friluftsliv etc. Vi kan ikke se at noen av de hensyn som begrunner LNF-formålet blir tilsidesatt.
- Tiltaket vil ikke medføre ytterligere privatisering av strandsonen. Eiendommen er allerede bebygd og topografien hvor vegen planlegges plassert tilsier at det ikke er aktuelt å benytte allemannsretten for å legge til med båt. Området hvor vegen plasseres er sterkt skrånende. Dette er også grunnen til at det må settes opp en forstøtningsmur.
- Vegen vil ikke være synlig fra sjøsiden. Det eneste som blir synlig er muren. Men her vil man beplante skråningen ned mot sjøen. Dette vil bli utført på en måte som skjuler muren. I mellomtiden vil muren bli oppført i mønstret betong for å heve det estetiske uttrykket. Grunnen til at betong er valgt er begrunnet med terrenget. Fordi det er sterkt skrånende vil det være tilnærmet umulig å føre opp en natursteinsmur.
- Tiltaket vil ikke påvirke plante og dyreliv i strandsonen. Vi finner at hensynene som ligger til grunn for byggeforbudet i strandsonen, ikke blir vesentlig tilsidesatt.
- Av fordeler kan vi nevne at tiltaket vil gjøre tilkomsten betydelig enklere for tiltakshaver. Hytten vil bli benyttet aktivt, særlig vil det være stor aktivitet i forbindelse med planlagt tiltak med riving og gjenoppføring av eksisterende hytte og naust. Dagens situasjon medfører således en stor ulempe. Realiteten er at eiendommen har en utjenlig tilkomst. Gjennom tiltaket får man lagt til rette for en bedre utnyttelse av tomten. Vi vil også poengtere at dagens samfunn utvikler seg slik at det blir stilt stadig større krav om veg frem til fritidseiendommer. Ved å opparbeide en kjøreveg helt frem til hytten bedrer man både bruks- og markedsverdien. Det vil bli lettere å ta frem varer o.l. Spesielt vil dette gjøre seg gjeldende når det blir aktuelt med rehabilitering og fremføring av større materialer til hytten. Dette gjelder både i forhold til planlagt tiltak med riving og gjenoppføring, men også for fremtiden når det blir aktuelt med tyngre vedlikehold.

- Tiltakshaver har rett til kjøreveg der i dag. Avtalen som viser dette er vedlagt denne søknaden. Rettigheten er også tinglyst. Det er ingen privatrettslige forhold som begrenser søknaden.
- Til sist vil vi nevne at dette er siste tomten i nærområdet som vil få opparbeidet veg frem til hytten. Alle omkringliggende eiendommer har allerede god vegtilkomst til sine respektive hytter. Å gi tillatelse til dette tiltaket vil derfor, slik vi ser det, ikke medføre fare for presedens.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak LNF-formålet og strandsoneforbudet, ikke blir "vesentlig tilsidesatt". Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Vi finner i begge tilfeller at fordelene er "klart større" enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gis.



Med vennlig hilsen, Best Regards
Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org. nr. 997 089 782
Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no



Arkoconsult AS
Postboks 103, Fossen Senter
5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no