

Osterøy kommune
Avd. byggesak

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:
Lena Lekve

Dato:
17.08.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 129/28 I OSTERØY KOMMUNE.

Saksforhold:

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes om dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av naust.

Tiltakshaver er Erik Eikeland. På vegne av tiltakshaver søker vi om dispensasjon fra følgende bestemmelse:

- 1) Byggeforbudet mot tiltak i strandsonen i KPA (byggegrense inntegnet i plankart).
- 2) LNF-formålet, jf. kommuneplanens arealdel (KPA)

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. Vilåårene 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).

Avklaring ift. Jordloven:

Før vi begrunner dispensasjonssøknaden vil vi drøfte om tiltaket vil komme i konflikt med jordloven §§ 9.

Jordloven kommer til anvendelse for hele landet for å sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, se jordloven §§ 1 og 2.

Av jordloven § 9 fremgår det at «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida».

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formål med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

Eiendommen består, på dette området, ikke av dyrket mark eller annet jordbruksareal som blir brukt til landbruksproduksjon. Det aktuelle arealet er, på <https://gardskart.nibio.no>, betegnet som «produktiv skog». Men arealet er for begrenset for den type produksjon og det er allerede etablert brygger i tilknytning til eiendommen.

I denne saken vil dermed det omsøkte tiltak ikke komme i konflikt med bestemmelsen.

Basert på dette vil en omdisponering av arealer, til andre formål enn jordbruk, ikke komme i konflikt med omdisponeringsforbudet i jordloven § 9.

Grunner for å gi dispensasjon:

1) LNF-formål:

Formålet med å regulere til LNF-formål 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.

I forhold til LNF-formålet er det klart at de hensyn som begrunner regelen, ikke blir tilsidesatt her. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og det vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål. Vi kan derfor ikke se at oppføring av naust skal tilsidesette noen av de hensyn som LNF-formålet skal ivareta.

Naustet vil fint innordne seg i et område som allerede er bebyggt og vil dermed ikke medføre økt privatisering enn hva som er status i dag.

Konklusjonen er at hensynet bak arealformålet LNF ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

2) Byggeforbudet mot tiltak i strandsonen i KPA (byggegrense inntegnet i plankart), jf. pbl. § 1-8:

Når det gjelder byggeforbudet i strandsonen fremgår av forarbeidene til pbl. 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).

Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truede dyrearter eller verneverdige naturtyper i sjø i området, jf. miljostatus.no. Det er en lang strandlinje og vi kan ikke se at dette tiltaket skal medføre at strandlinjen blir mer privatisert eller gjort utilgjengelig for allmenheten. Oppføring av naust skjer i et område med flere andre bygg, herunder flere husstander, naust, brygger mm. Naustet tilfører ingen ytterligere ulemper i relasjon til de bakenforliggende

hensyn sammenlignet med den eksisterende situasjon. Det er ikke snakk om å oppføre boenheter eller lignende tiltak som vil medføre økt utslipp eller andre forhold til vil kunne påvirke faunaen. Tiltaket vil heller ikke påvirke fri ferdsel på sjøen.

Byggeforbudsgrensen i strandsonen i Kommuneplanen skal verne om allemannsretten og hindre at områder i strandsonen blir privatisert. Naustet vil på ingen måte forringe allmenhetens frie ferdsel langs og i strandsonen.

Konklusjonen er at hensynet bak byggeforbudet/avstandskravet til strandsonen ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Drøfting av fordeler/ulempes er felles for dispensasjon fra LNF-formål og forbud mot bygging i strandsonen:

Av fordeler vil vi nevne at naustet vil medføre at man lettere kan bruke fjorden aktivt med fritidsaktiviteter.

Etableringen av naust bidrar også å legge til rette for ferdsel med båt, fiske og andre aktiviteter som er i tråd med den tradisjonelle og kulturhistoriske bruken av sjøen og strandlinjen. En slik bruk bør man legge til rette for.

Vi viser også til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen pkt. 6.2, hvor det er uttalt at man ved forvaltningen av strandsonen skal vektlegge «muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge».

Friluftsliv skal også vektlegges i LNF-formålet og ved bygging av naust vil man gjøre friluftsliv i forbindelse med bruk av fjorden til fiske og adspredelse mer tilgjengelig. Det er dessuten allerede etablert brygger i tilknytning til eiendommen og det gode muligheter for allmennheten å benytte LNF-området til friområde med tilkomst til strandsone uten å bli påvirket av det omsøkte tiltaket. Plasseringen av naustet er tett opp mot boligeiendom og resten av LNF-formålet er dermed fremdeles godt tilgjengelig for allmennheten.

Videre vil det være i tiltakshaver interesse å få utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Oppsummeringsvis vil vi framheve at vi ikke ser noen nevneverdige ulemper med tiltaket. Når ulempene i så liten grad er til stede bør byggeinteressen alene være tilstrekkelig til å si at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vi finner at fordelene er klart større enn ulempene. Vilklårene for dispensasjon er dermed oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon.

Ta kontakt ved behov for ytterligere opplysninger i saken.

Med venleg helsing/Best Regards

Lena Lekve

Lena Lekve
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 95963006

Fax: +47 56191130

Epost: lena@arkokoconsult.no

 arkokoconsult
Arkokoconsult AS