

Alver kommune v/ Plan- og bygningsetat
Postboks41
5906 FREKHAUG

E-post: post@alver.kommune.no

lo, den 06.07.2020

IEVEGEN 186/188 – GNR. 49 BNR. 15 – SØKNAD OM DISPENSASJON

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 boligformål.

Naustet går over tre etasjer, og vi ønsker å innrede andre etasje til boligformål..

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel LNF-område og byggegrense mot sjø. En tillatelse fra kommunen forutsetter derfor at det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra de nevnte reglene.

Det skal bemerkes at Utval for drift og utvikling i vedtak av 06.05.14 gav dispensasjon for bruksendring av naustets andre etasje til boligformål. Nedenfor følger vår begrunnelse for dispensasjonssøknadene.

1. Rettslig grunnlag for dispensasjon

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir *«vesentlig tilsidesatt»*. I tillegg skal det foretas en interesseavveining hvor fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må *«fordelene ved en dispensasjon være klart større enn ulempene»*.

2. Dispensasjon fra byggegrense mot sjø

2.1 Hensynene bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Byggeforbudet i strandsonen er begrunnet med hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hensikten er å bevare sammenhengende kystområder

med tilgang for befolkningen slik at de kan utøve friluftsliv og oppleve naturverdier som er ved sjøen. Utgangspunktet er at det skal føres en restriktiv politikk i strandsonen slik at denne kan holdes mest mulig fri for bebyggelse.

Hensynene som nevnes over vil imidlertid ikke gjøre seg gjeldende med i foreliggende sak, da eiendommen vår allerede er bygget ut med to bolighus, naust og kaier. Området fremstår som privatisert i dag.

Byggeforbudet er særlig ment for områder som består av en urørt strandsone. Slike områder vil være attraktive bruksområder for allmennheten og hensynet til å utøve friluftsliv. Naustet som søkes ombygget er allerede oppført og utgjør i seg selv et privatiserende element i strandsonen. En bruksendring vil derfor ikke bety at området privatiseres ytterligere.

Vi har i prosjekteringen av tiltaket lagt svært stor vekt på et ønske om å bevare det maritime uttrykket som dagens naust har. Sett fra sjøsiden er de eneste endringene i fasadene at to dører erstattes med vinduer. Dette gjøres utelukkende for å sikre gode bokvaliteter, og tiltakene bidrar ikke til en økt privatisering.

Den omsøkte bruksendringen vil fremdeles respektere det opprinnelige naustet. Tiltakene bevarer det historiske og maritime formspråket. Endringene gir mulighet til en forbedret bruk av bebyggelsen, på byggets premisser.

Vi mener at tiltakene ikke fører til formålet med byggeforbudet i strandsonen blir «vesentlig» tilsidesatt, jf. § 19-2.

2.2 Fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene»

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.

Hovedhensikten med ombyggingen til boligformål er å legge til rette for at 4. og 5. generasjon kan opprettholde familiens eiendom. En dispensasjon vil derfor være av svært stor betydning for familien. I tillegg vil kommunen dra nytte av tiltakene, da en sikrer skattebetalere til kommunen, samtidig som en unngår uønsket fraflytting.

Vi vil videre understreke at ombygging som omsøkt skal være så skånsom som mulig for omgivelsene. Naustets fasade forblir uendret. Det er tale om et eldre naust, og vi ønsker i best mulig grad å bevare det på best mulig måte.

Vi synes det er viktig å ta vare på 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 bruksendring vil sikre at bygget er godt vedlikeholdt. I tillegg vil en

ombygging til boligformål 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 dispensasjon av naust ikke medføre noen form for ytterligere privatisering av strandsonen, noe som tilsier at det gis dispensasjon i denne saken.

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. Det er herunder av vesentlig betydning at kommunen har gitt dispensasjon for oppføring av et stort bolighus og garasje på naboeiendommen, gnr. 49 bnr. 151. Denne tillatelsen gir åpenbart presedensvirkninger også for vår eiendom.

Etter vårt syn vil ikke en dispensasjon gi noen ulemper, og fordelene må derfor sies å være *«klart større enn ulempene»*, jf. § 19-2. De rettslige vilkårene for dispensasjon er således oppfylt.

3. Dispensasjon arealformålet LNF-område

3.1 Hensynene bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Landbruks-, natur- og friluftsmål (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 LNF-formålet.

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 dispensasjon ikke medføre at hensynet bak LNF-formålet blir *«vesentlig tilsidesatt»*, jf. § 19-2. For ytterligere begrunnelse vises det til pkt. 3.1.

3.2 Fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene»

Fordelene ved en dispensasjon er i første rekke at en sikrer at eldre kulturminner holdes i hevd samtidig som det åpnes for ny bruk. Det er lagt betydelig vekt på å beholde det maritime uttrykket som eksisterende naust gir til eiendommen.

Det er også en betydelig fordel ved dispensasjonen at det legges til rette for at en barnefamilie kan flytte tilbake «til røttene» sine. For øvrig vises det til vår begrunnelse i pkt. 3.1, som i det alt vesentligste også vil gjelde for en dispensasjon fra arealformålet.

Vi kan ikke se at en dispensasjon vil gi noen form for ulemper, og fordelene ved en dispensasjon er derfor «*klart større enn ulempene*», jf. § 19-2. De rettslige vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

4. Oppsummert

De rettslige vilkårene for å gi dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel LNF-område og byggegrense mot sjø er oppfylt, jf. § 19-2.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet, og en har ikke mottatt merknader fra naboene. I tillegg til dokumentasjon for gjennomført nabovarsel vedlegges kart og tegninger av tiltakene.

Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart eller det er behov for ytterligere dokumentasjon.

Med vennlig hilsen

Eva Halstensen og Jan Mittet

Vedlegg:

1. Situasjonsskart og tegninger av omsøkte tiltak
2. Tegninger av eksisterende bebyggelse
3. Gjenpart av nabovarsel
4. Kvitteringsliste for nabovarsel