

Søknad om dispensasjon fra byggeforbud mot naust

Byggeforbud mot naust

I forbindelse med søknad om oppdeling av eiendommer på gnr./bnr. 1/14 i Alver kommune er det gjennom Reguleringsplan Flatøy Sør Aust av 17.06.1997 bestemmelse § 9 bokstav b ikke tillatt å oppføre naust i friluftsområde FL1 langs strandlinjen.

Bestemmelsen lyder:

«For friluftsområde FL1, langs strandlinja, kan det ikkje oppførast naust. Kommunen kan gjere unntak for tomter som er utskilt til dette formålet, eksisterande naustrettar, (...) og for fortetting av eksisterande nausområde. Det kan likevel ikkje setjast opp naust som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for fri ferdsel eller kan redusere området sin verdi som rekreasjonsområde.»

Prinsipalt mener vi at det kan gjøres unntak fra byggeforbudet gjennom reguleringsbestemmelsens egen unntaksbestemmelse. Dette er redegjort for i oversendelsesbrevet.

Dersom kommunen kommer til at det ikke kan gjøres unntak gjennom bestemmelsens eget unntak søkes det subsidiært om dispensasjon fra byggeforbudet. Denne søknaden om dispensasjon trenger med andre ord ikke å behandles av kommunen dersom kommunen kommer til at unntaket kan anvendes.

Dispensasjon

Kommunen kan etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen.

Pbl. § 19-2 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.»

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at friluftsområder kan benyttes til rekreasjon og fritidsaktiviteter. Langs sjøen er det særlig viktig å sikre fri ferdsel. Dette innebærer som utgangspunkt å hindre at grunnen bebygges for å unngå fysiske stengsler i strandsonen.

Ved delesøknaden vil ikke hensynet bli satt til side. Men allerede på tidspunkt for deling (opprettelse av eiendommer) bør kommunen ta stilling til bestemmelsen ved eventuelle fremtidige byggesøknader. Det vil være aktuelt å søke om å bebygge nausttomten med naust dersom eiendommen kan opprettes.

Ved en eventuell fremtidig byggesak (oppføring av naust) vil hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes i noen grad ved at en «beslaglegger» grunnen med bebyggelse. Det som virker

Ilempende er likevel at tomten ligger tett inntil et eksisterende naustområde bebygget med naust. Hensynet til fri ferdsel vil i svært liten grad bli tilsidesatt noe mer ved at en nausttomt blir skilt ut og eventuelt bebygget så tett inntil en eksisterende rekke med naust. Etter dette er vår vurdering at hensynet bak bestemmelsen i noen grad blir tilsidesatt, men ikke i så stor grad at det vil være tale om en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke *vesentlig* tilsidesatt.

Fordeler og ulemper

Ulempen ved å gi dispensasjon er at en åpner for noe mer fortetting langs sjøen innenfor friluftsområde. Dette kan igjen virke noe inngripende i allemannsretten langs strandlinjen. Ulempen imidlertid av at nausttomten er plassert på enden av en eksisterende rekke med naust, og at viken på en naturlig måte vil være enden av naustrekken som allerede er etablert ettersom terrenget på enden av omsøkte nausttomt går utover i sjøen (se situasjonskartet).

Fordelen med å gi dispensasjon er at rettighetshaver får skilt ut nausttomten, og får utnyttet den siste fliken av eiendommen som utgjør enden av den eksisterende naustrekken. Vi kan ikke se at denne delen av eiendommen kan utnyttes til noe annet enn et lite naust, og mener at tilføyelsen av et lite naust på enden vil kunne opprettholde og styrke det eksisterende naustmiljøet på stedet. Ettersom det i plan er gjort unntak for fortetting av eksisterende naustområder må det innebære at kommunen ønsker å opprettholde miljøer med nausttomter og bevare historien og kulturen knyttet til naustene.

Fordelen med å gi dispensasjon er klart større enn ulempen etter en samlet vurdering.