

Meland kommune v/ Plan- og bygningsetat  
Postboks 79  
5906 FREKHAUG

E-post: [postmottak@meland.kommune.no](mailto:postmottak@meland.kommune.no)

lo, den 28.04.2019

## **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 og tredje etasje til boligformål. For å få en bolig i tråd med dagens tekniske krav hva gjelder både funksjonalitet og gode bokvaliteter er det også ønskelig å oppføre et tilbygg. Videre er det behov for å oppføre en garasje, samt noen mindre forstøtningsmurer og planering av terrenget bak dagens bygg.

Tiltakene 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.

Nedenfor følger vår begrunnelse for dispensasjonssøknadene.

Innledningsvis vil vi bemerke at Utval for drift og utvikling i vedtak av 06.05.14 gav dispensasjon for bruksendring av naustets andre etasje til boligformål. På grunn av ulike omstendigheter ble dette prosjektet ikke realisert innen treårs-fristen, og det er nødvendig å sende inn en ny søknad.

### **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 strandsoner. 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 kan heller ikke se at de øvrige tiltakene som omsøkes (tilbygg, garasje og terrengopparbeidelse) bidrar til økt privatisering av området.

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

Tilbygget er plassert i bakkant av naustet for at dette blir minst mulig synlig fra sjø. Garasjen er utformet med et arkitektonisk uttrykk som samsvarer med naustet på eiendommen. I tillegg er garasjen trukket så langt tilbake på eiendommen som mulig, nettopp for å holde strandsonen så fri for bebyggelse som mulig.

De omsøkte tiltakene vil tilføre området gode arkitektoniske kvaliteter, samtidig som det opprinnelige naustet respekteres. Tiltakene bevarer det historiske og maritime formspråket, samtidig som moderne og funksjonelle kvaliteter integreres. 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 vår datter, hennes mann og de to små barna deres kan flytte tilbake for å opprettholde familiens eiendom, som i dette tilfellet blir 4. og 5. generasjon. De har også et sterkt ønske om å gi barna en trygg oppvekst i maritime miljøer. 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. I all hovedsak vil naustets fasade mot sjø forbli uendret, og tilbygget er plassert lengst mulig vekk fra sjø. Det er tale om et eldre naust, og vi ønsker i best mulig grad å bevare dets opprinnelige utseende.

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 bolig 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 ombyggingen av naust, tilbygg, garasje og terrengarbeider ikke medføre noen form for ytterligere privatisering av strandsonen, noe som tilsier at det gis dispensasjon i denne saken. Murene vil bli oppført som natursteinsmurer, slik at eiendommens arkitektoniske uttrykk samsvarer med kaien som oppført med naturstein.

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 friluftformål (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 ubebygde, 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 eksiterende 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