
Til:	Osterøy kommune
Fra:	Morten Fotland og Kari Nordås
Dato:	8. februar 2021

Søknad om dispensasjon – bygging av naust/kai mv. – gnr. 96/27

Det vises til forhåndskonferanse med kommunen den 30. oktober 2020. Her ble det oppdaget at tiltaket vi ønsker å gjennomføre ligger ca. 10-15 meter sør for det område som er avsatt til naust i Strandsoneplanen. Tiltaket krever derfor søknad om dispensasjon.

Fra referatet fra forhåndskonferansen fremgår at tiltaket krever dispensasjon fra følgende:

- i) Plankrav jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2 jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1.
- ii) Byggegrense mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5.
- iii) Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (tiltak i sjø), jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 6.

Dette brev er en søknad om dispensasjon fra ovennevnte punkter/bestemmelser.

1. Bakgrunn

Eiendommen 96/27, som ligger rundt vårt hus (96/90), ble overdratt fra foreldre/svigerforeldre til oss i 2019. Vi har dermed overtatt hele gården (96/27) inkludert området hvor det gamle naustet (som vi eier) ligger.

I forbindelse med Strandsoneplanen sendte vi inn ønske/anmodning om å få bygge naust/kai i brev av 9. mai 2016, jf. **Vedlegg 1**. I brevet fremgår at vi ønsker å bygge naust/kai på nordsiden av det gamle naustet, dvs. på naboeiendommen (95/5). Da vi sendte inn brevet i mai 2016 hadde vi ikke konkrete planer.

Etter at vi overtok 96/27 i 2019, og for alvor begynte å tenke på bygging av naust og kai, så vi imidlertid at plassering av naust/kai ca. 10-15 meter sør for det gamle naustet ville være en mye bedre løsning enn en plassering på nordsiden av det gamle naustet.

Dette fordi en plassering på sørsiden ville medføre betydelig mindre inngrep i terrenget, og være mye enklere bygningsteknisk fordi det nye naustet kan plasseres på en lite grunne i sjøen. I tillegg ville tiltaket da ligge inne på vår eiendom.

Vi engasjerte arkitekt for å tegne tiltaket, jf. tegninger vedlagt som **Vedlegg 2-6**.

Da arkitekten jobbet med tegningene var vi ikke oppmerksomme på at plasseringen av naustet sør for det gamle naustet ville ligge ca. 10-15 meter sør for det området som er avsatt til naust mv. i kartet til Strandsoneplanen (BAB32/BAB33).

Sannsynligvis er det vår egen «feil» at kartet i Strandsoneplanen (BAB32/BAB33) ser ut som det gjør.

Hvis vi i brevet av 9. mai 2016 (**Vedlegg 1**) hadde bedt om å få bygge naust på sørsiden av det gamle naustet, er grunn til tro at området avsatt til naust ville omfattet den plasseringen vi nå ønsker – dvs. på sørsiden av det gamle naustet.

2. Søknad om dispensasjon

2.1. Rettslig utgangspunkt

Kommunen kan gi dispensasjon hvis vilkårene i § 19-2 er oppfylt.

Plan- og bygningsloven § 19-2 lyder slik:

«§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

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 er to vilkår for å gi dispensasjon:

- i) For det første kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt.
- ii) For det andre er det et vilkår for dispensasjon at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

2.2. Plassering av naust

2.2.1. Ang. vilkår i)

Det første vilkåret for å dispensere er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Etter vår oppfatning vil ikke hensynene som ligger bak Strandsoneplanen bli tilsidesatt ved å tillate plassering av naust/kai der vi ønsker, på sørsiden av det gamle naustet. Dette følger allerede av det faktum at Strandsoneplanen/kommunen tillater bygging av 2 naust bare ca. 10-15 meter fra den plassering vi ønsker.

Når det tillates bygging av naust kun ca. 10-15 meter nord for den plassering vi ønsker, vil de hensyn som taler for bygging naust på nordsiden av det gamle naustet gjøre seg gjeldende i like stor grad for bygging av naust på sørsiden av det gamle naustet, hvor vi ønsker å bygge naust/kai. Det er ikke andre hensyn som gjør seg gjeldende på nordsiden enn på sørsiden i dette tilfellet. Dette er et avgrenset område, og hensyn til natur/terreng er de samme enten man bygger naust rett på nordsiden av det gamle naustet, eller rett på sørsiden – slik vi ønsker.

Det vises til **Vedlegg 7** som viser området fra luften.

Det er med andre ord ikke grunner til å nekte bygging av naust sørsiden av det gamle naustet, når det tillates bygging bare ca. 10-15 meter fra ønsket plassering.

Som nevnt ovenfor er det også vår egen «feil» at kartet ser ut som det gjør, og at vi må søke om dispensasjon.

Ovennevnte tilsier at ingen av formålene blir vesentlig tilsidesatt ved å tillate bygging av naust/kai der vi ønsker.

2.2.2. Ang. vilkår ii)

Det andre vilkåret for å dispensere er at fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene» etter en samlet vurdering.

I dette tilfellet vil ulempene ved å gi dispensasjon være små/ubetydelige ettersom det er snakk om et tiltak like utenfor grensen (ca. 10-15 meter), hvor et tilsvarende tiltak allerede er tillatt etter Strandsoneplanen. Når ulempene i utgangspunktet er små og ubetydelige, skulle dette også tilsi at det skal mindre til før fordelene må anses «klart større» enn ulempene dispensasjonen fører til.

Fordeler ved å plassere naust/kai der vi ønsker er bla. følgende:

- En plassering på sørsiden av det gamle naustet vil medføre betydelig mindre inngrep i terreng/svaberg.
 - En plassering på sørsiden av det gamle naustet vil være mye enklere bygningsteknisk fordi naustet kan plasseres på grunne som ligger i sjøen.
 - Man trenger med andre ord ikke å fylle ut store steinmasser i sjøen.
 - Det vises her til vedlagte bilder som viser hvor vi ønsker å plassere naustet, jf. **Bilde 1-4**.
- En plassering på sørsiden av det gamle naustet vil være mindre synlig i terrenget/strandsone, både fra sjø- og landsiden
- En plassering på sørsiden av det gamle naustet vil ligge mer beskyttet for vær og vind/bølger fra nord/nordøst.
- En plassering på sørsiden av det gamle naustet, med brygge slik vi ønsker, vil beskytte det gamle naustet bedre da det er østavinden som er den dominerende.
- En plassering på sørsiden av det gamle naustet vil medføre at Strandsoneplanens tillatelse til å bygge to nye naust i dette området lettere kan oppfylles.
 - Bygging av to nye naust på et begrenset område på nordsiden av det gamle – slik Strandsoneplanen tillater – vil medføre vesentlig større naturinngrep enn om man plasserer ett naust på sørsiden av det gamle naustet, og evt. ett naust nr. 2 på nordsiden av det gamle naustet
 - Området er i utgangspunktet svært begrenset og plassering av to naust nord for det gamle naustet vil være teknisk vanskelig.
 - Det vises her til **Bilde 5 og 6**, og **Vedlegg 7**.
- En plassering på sørsiden av det gamle naustet innebærer at tiltaket bygges på eiendom som vi eier.
 - Vi slipper dermed å endre eiendomsgrensene, evt. dele opp eiendommer.
- En dispensasjon fra plankravet vil innebære at både vi og kommunen slipper en ressurskrevende planprosess.

- En planprosess burde ikke være nødvendig all den tid ønsket plassering ligger svært nær (ca. 10-15 meter) den plassering som tillates i Strandsoneplanen, da forholdene ellers er de samme.

I samsvar med ovennevnte mener vi at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for at plankravet i kommuneplanen ikke skal opprettholdes for dette tiltaket.

Dette tilsier at fordelene ved å gi dispensasjon til plassering av naust/kai sør for det gamle naustet er «klart større» enn ulempene.

2.3. Søknad om dispensasjon for mindre/uvesentlige inngrep i svaberg/fjell ved plassering av naust på sørsiden av det gamle naustet

Som nevnt ovenfor i pkt. 2.2, tillater Strandsoneplanen bygging av naust og kai mv. på dette området ca. 10-15 meter fra det sted vi ønsker å plassere naustet.

I føresegnene etter 3. gangs handsaming (heretter «Føresegnene») står det følgende:

«2.57 I område BAB32 og 33 Naust – Fotlandsvåg er det tillatt med naust men det skal ikke gjerast terrenginngrep i eksisterande svaberg/fjell.»

Som det fremgår står det ikke hvor mange naust som tillates bygget i området. Det står bare at «...det [er] tillatt med naust».

For å finne antall naust, må vi gå til Konsekvensutgreiinga (etter 3. gangs høring) side 81, hvor det står følgende:

«Rådmannen sin samla vurdering:

Området er avsett til næring i gjeldande plan. Etter ei samla vurdering bør det difor kunne opnast for inntil 2 fleire naust med felles tilkomstbyggje.

Ein føresetnad er at det ikkje vert etablert veg ned og at det er sett krav til størrelse på naust og grad av inngrep. Tiltaket vert tilrådd.

Heradsstyret sitt vedtak:

Som rådmannen si vurdering.

18 Fotlandsvåg 96/27, 90 1 daa Utviding ved eksisterande naust. Tilrådd.»

Det er altså forskjell mellom ordlyden i Føresegnene og kommunens vedtak som fremgår i Konsekvensutgreiinga. Dette gjelder både antall naust, men også graden av inngrep i fjell i forbindelse med bygging av anleggsvei mv.

Konsekvensutgreiinga åpner for grader av inngrep i svaberg/fjell, jf. formeringen «...det er sett krav til størrelse på naust og grad av inngrep». I Føresegnene er det et totalforbud mot ethvert terrenginngrep, hvis man skal tolke ordlyden bokstavelig.

Vi legger til grunn at det skal være samsvar mellom kommunens vedtak og det som er tillatt etter Føresegnene, og antar at Føresegnene skal tolkes i samsvar med det som står i kommunens vedtak i Konsekvensutgreiinga. Dette skulle tilsi at det er tillatt med 3 naust (inkludert det gamle naustet), og at det – i begrenset grad – er tillatt med inngrep i fjell.

Skal man lese Føresegnene bokstavelig, vil det ikke være tillatt å bore ned en bolt til feste til en båt som ligger på sjøen, og heller ikke at det bores inn forankringer til kaier og brygger i berget.

Det kan neppe ha vært meningen at Føresegnene skal leses slik. Det vil være svært vanskelig (og kanskje uforsvarlig) å bygge naust/kai uten å ha mulighet til å gjøre noen terrenginngrep i fjell til for eksempel forankring av byggverk og kaier.

Vi antar derfor at kommunens vedtak/Føresegnene må tolkes slik at det ikke tillates vesentlige inngrep i fjell, og at mindre/ubetydelige inngrep i fjell kan tillates. En slik tolkning støttes også av Konsekvensutgreiinga (side 81).

Vi søker derfor om dispensasjon til å foreta mindre/uvesentlig inngrep i fjell/berg i sjøkanten.

Det søkes om tillatelse til å gjøre følgende:

- Sprengte steinblokkene i sjøkanten (som er løse), og bruke disse som fylling under naustet. Vi antar at disse løse steinblokkene uansett ikke kan anses som «fjell», og at sprenging av disse ikke vil være i strid med Føresegnene. Se vedlagte bilder, jf. **Bilde 1 og 3**.
- Vi ønsker å ta vekk ca. 3-4 meter av berget i bakkant av naustet, og bruke dette som fylling under naustet, jf. **Bilde 1 og 3**.
- Berget mellom det gamle og det nye naustet (**Bilde 9 og 10**) skal ikke røres, selv om det ser slik ut på tegningene. Her skal kai/gangveg mellom det gamle og det nye naustet tilpasses eksisterende berg.

Som det frem ovenfor mener vi at uvesentlig/begrensede inngrep i berget – slik vi har angitt i kulepunktene ovenfor – allerede ligger innenfor det som tillates etter kommunens vedtak som tillater «grad av inngrep».

Når vi likevel søker dispensasjon, taler følgende for at en dispensasjon bør kunne innvilges:

- Å ta vekk litt av berget er (sannsynligvis) allerede tillatt etter Strandsoneplanen, når man sammenholder Føresegnene med kommunens vedtak som tillater inngrep i berget – i begrenset grad.
- Naustet kan da trekkes litt lenger tilbake, noe som gjør naustet mindre synlig og bedre tilpasset terrenget og sjøen.
 - Dette vil føre til at vi trenger mindre fylling av stein ut på grunnen som allerede ligger i sjøen.
 - Man slipper å fylle noe stein utenfor grunnen som ligger i sjøen, noe som vil være et mer synlig alternativ.
- Fjerning av en liten del av berget i bakkant av naustet vil ikke være synlig, verken fra sjøen eller fra land.
- En del av berget som ønskes fjernet, vil uansett ligge under toppen på fyllingen (gulvet på naustet) og vil dermed ikke være synlig.
- Berget som tas vekk kan brukes til fylling, noe som medfører mindre transport av stein fra andre steder.
- Det vil være svært vanskelig (og kanskje uforsvarlig) å bygge naust/kai uten å ha mulighet til å gjøre noen terrenginngrep i fjell til forankring av byggverk og kaier.
 - Dette gjelder også for maskiner som skal utføre arbeidet. Berget er bratt og sleipt, og det være vanskelig å få gravemaskin ned til sjøen hvis det ikke tillates mindre inngrep i berget.
- Berget er ikke noe estetisk fint «svaberg», men er bratt, stygt og sleipt, jf. **Bilde 1, 3, og 12**. Man ødelegger altså ikke noe av strandlinjen.
- Det vises også til at området er avsatt til næring etter gjeldende plan.

I samsvar med ovennevnte mener vi at det foreligger grunnlag for å tillate ovennevnte.

2.4. Søknad om dispensasjon for mindre/uvesentlige inngrep i terrenget knyttet til midlertidig anleggsvei

Føresegnene tillater at det bygges midlertidig anleggsvei. Her er det også forskjell mellom kommunens vedtak og det som står i Føresegnene.

I Føresegnene står det følgende:

«Det skal ikkje etablerast permanent køyreveg ned til naust. Det kan etablerast mellombels veg ned i ein anleggsperiode men det er ikkje opna for inngrep i fjell. Etter anleggsperioden skal vegen skal tilplantast og tilbakeførast til terreng (PBL § 11-9, nr. 5).»

Føresegnenes bestemmelse synes å være i strid med kommunens vedtak som åpner for «grad av inngrep». Kommunens vedtak åpner for at det kan foretas inngrep i begrenset grad, mens Føresegnene har et totalforbud mot inngrep. Føresegnene er dermed strengere enn det som fremgår av kommunens vedtak.

Det er behov for å gjøre mindre inngrep i fjell i forbindelse med den midlertidige anleggsveien, noe vi mener kommunens vedtak åpner for. Det fremstår som motstridende å tillate bygging av en anleggsvei, samtidig som man gir et totalforbud mot inngrep i fjell.

Når Føresegnene bruker formuleringen «*mellombels veg i ein anleggsperiode*», må dette kunne leses som at det tillates bygging av en anleggsvei med en funksjon som vanlige anleggsveier har. En anleggsvei må normalt ha en bredde på (minst) 3 meter, og at den må ha en funksjon som anleggsvei ved at aktuelle maskiner kan bruke veien som forutsatt. Den må ikke være for bratt og ikke helle for mye sideveis.

Dette tilsier at det i noen grad må aksepteres at terrenget må tilpasses, og at noen inngrep må tillates (herunder boring/skyting), for å lage anleggsveien. Det vises også her til at dette området er avsatt til næring etter gjeldende plan.

Det søkes derfor om tillatelse til å foreta sprenging av ujevnheter i terrenget, slik at anleggsveien fungerer som forutsatt, og dermed blir kjørbær for gravemaskin og andre maskiner (traktor/tilhenger) i anleggsperioden. **Bilde 10 og 11** viser noe av terrenget hvor en anleggsvei må gå.

Vi vil tilbakeføre anleggsveien til terreng etter anleggsperioden, slik det forutsettes i Føresegnene.

3. Avslutning

Vi har engasjert en arkitekt med erfaring fra kai- og naustbygging for å tilpasse tiltaket best mulig til eksisterende terreng, samt at plasseringen blir hensiktsmessig i forhold til det gamle naustet.

Som tegningene viser, vil det nye naustet bli plassert på en måte som gjør at man utnytter eksisterende terreng på en veldig bra måte. Plasseringen er gjort på et sted som i dag er lite egnet til annen aktivitet. Her er det grunt nok, og det er behov for lite fylling.

Naustet blir dermed stående på et godt fundament (fylling/fast grunn). Vi vil også unngå fylling langt ut i sjøen ved denne løsningen. Tiltaket ruver lite, og vil være lite synlig fra sjø og land ved den plasseringen som er ønsket.

Plasseringen innebærer at naustet/tiltaket blir tilbaketrunket og lite synlig, både fra sjø og land, og vil medføre små endringer av strandsonen. Plasseringen har bakgrunn i en faglig vurdering gjort av arkitekt som har erfaring med bygging av naust og kaier.

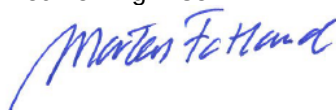
Plasseringen gir også god mulighet for å plassere et tredje naust på dette området, slik Strandsoneplanen åpner for.

Arbeidet skal etter planen gjøres av entreprenører som er hjemmehørende i kommunen, og vil følgelig ha positive konsekvenser for lokalsamfunnet.

Vi håper kommunen tar våre innspill til etterretning, og at nødvendige dispensasjoner innvilges slik at tiltaket kan bli godkjent slik det fremkommer på tegningene, med de presiseringer som fremkommer i dette brevet.

Dersom det er spørsmål kan undertegnede kontaktes på tlf. 91 66 22 60 og e-post mortenfotland@gmail.com.

Med vennlig hilsen



Morten Fotland & Kari Nordås

Vedlegg:

- 1) Brev av 9. mai 2016 m/ ønske/anmodning om å få bygge naust/kai
- 2) Tegning A10
- 3) Tegning A20
- 4) Tegning A30
- 5) Tegning A40
- 6) Tegning A50
- 7) Kart over området fra luften (Google-maps)

I tillegg er 14 bilder vedlagt