

Arkivsaknr:	2015/548
Arkivkode:	57/28
Saksbehandler:	Bjørn Olav Jelstad

**Saksgang**

Plan og eiendomsutvalget

**Møtedato**

30.05.2017

**Søknad om dispensasjon fra tillatte byggehøyde høyde for bygging av naust.**

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Plan og eiendomsutvalget viser til saksutredninga og vurderer at omsøkte naust setter vesentlig til side de hensyn som arealplanens bestemmelse pkt 3.8 er ment å ta. Vilåårene for å kunne gi dispensasjon er dermed ikke oppfylt, og søknaden avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.
2. Plan og eiendomsutvalget viser til at eksisterende naust avviker betydelig fra tegningen som fulgte søknaden i 2008 og som det ble gitt byggetillatelse for. Utvalget ønsker ikke en utvikling med naust med høye fronter og balkong. Utvalget krever at naustet rives/endres slik at det framstår i tråd med byggetillatelse fra 2008.
3. Planutvalget krever at naustet bygges i tråd med bestemmelser gitt i kommuneplanen angående byggehøyder med mønehøyde på maks 4 meter og størrelse maks 40 m<sup>2</sup> BRA og at det innredete loft rives. Bygget skal tilpasses terrenget og en høy mur i front tillates ikke. Naustet skal bygges med den hensikt et naust skal ha i henhold til kommuneplanens bestemmelser § 3.8.
4. Frist for gjennomføring av riving og ombygging settes til 01.09.18.

## Vedlegg

- 1 Søknad
- 2 Kart over Finset

### **Bakgrunn for saken:**

Søknaden gjelder dispensasjon fra arealplanens bestemmelse om byggehøyde satt i kommuneplan bestemmelser på 4 meter samt at naust ikke skal være større enn 40m<sup>2</sup> i bruksareal. Tiltakshaver er Karl H. Blix. Saken følges opp av søkers sønn Geir Blix og byggmester Vikjord.

Gnr 57/28 er ei nausttomt som ligger i rekke med i alt 6 nausttomter; hvorav ei annen tomt er bebygd i tillegg til denne. Nausttomtene ligger i Holkanvika som ikke er synlig fra fylkesveien. Veien ned fra fv er bratt.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til naustområde.

Saken har en forhistorie. Kommunen ga 10.09.08 byggetillatelse for et naust på 40 m<sup>2</sup> på eiendommen gnr 57/28. Tegningene viser et ordinært naust på flat mark med doble dører i front, en enkelt dør på sidevegg og et lite vindu i den ene røstveggen.

Kommunen ble våren 2014 kontaktet av nabo som reagerte på at det var satt i gang utvidelse av naustet uten at de hadde mottatt nabovarsel. Kommunen foretok befaring den 3. juli 2014. Geir Blix var tilstede. Det ble konstatert at det var igangsatt påbygging av naustet uten foregående søknad. Det ble videre konstatert at eksisterende naust har flere avvik i sin utforming i forhold til innvilget byggetillatelse fra 2008. I delegertvedtak 133/14 den 03.07.14 ble det fattet vedtak om stans i arbeidene med øyeblikkelig virkning.

Blix valgte etter dette å søke om dispensasjon for en utvidelse av naustet. Planutvalget behandlet søknaden i sak 16/15 den 23.04.15. Søknaden om dispensasjon ble avslått og utvalget krevde at naustet rives/endres slik at det framstår i tråd med byggetillatelse fra 2008. Det ble satt frist til 01.11.15 for gjennomføring. I tillegg ble det i delegertsak 10/15 ilagt overtredelsesgebyr på 2 x 10.000 for å ha bygd et bygg med betydelig avvik fra gitt byggetillatelse, og for å ha startet en utvidelse uten forutgående søknad.

Kommunen ble i oktober 2015 kontaktet av Byggmester Vikjord som er engasjert av Blix. Søker ønsket et møte på stedet for å diskutere videre framgang. Av ulike årsaker fant dette møtet sted først 11.01.16. Kommunen viste til at det er fattet et vedtak om at naustet må ombygges etter slik det var gitt tillatelse til i 2008, og hvis de ikke skal om bygge må søker ta kontakt med kommunen eller fremlegge en søknad med begrunnelse på dette.

Kommunen åpnet med dette for at det kunne søkes på nytt på tross av at det tidligere er gitt avslag på søknad om dispensasjon fra arealplanen for å bygge større og høyere enn det som er vedtatt i kommuneplanens bestemmelser.

Ny søknad om dispensasjon ble mottatt 08.07.16. Grunnet redusert kapasitet på saksbehandling har ikke saken blitt prioritert behandlet før nå. Dette er beklagelig.

Plan og eiendomsutvalget var på befaring 18.04.17. Tiltakshaver og byggmester Vikjord var til stede. Utvalget stilte spørsmål også om nabotomta gnr 57/27.

### **Eksisterende naust**

Eksisterende naust er ikke bygd i henhold til innsendte tegninger i 2008. Naustet er ca 100 cm høyere i front enn innsendt tegning 2008. Naustet har en støpt «kjellerdel», og det er bygd dør og vinduer i røstet mot sjøen, samt en balkong understøttet av søyler med en høyde på knappe 5 m fra terreng til veranda.

Total høyde i front er ca 5,80 m. Naustet har også en mur ned mot sjøen og vil uansett gjøre det vanskelig å sette inn en båt slik naustet er utformet nå. I tillegg er det plassert en søyle inni det rommet som det er tenkt at båt skal plasseres i uten at tiltakshaver kunne forklare hvorfor denne var plassert der. Dette kom fram under befaringen 18. april i år.

Under befaringen ble kommunen vist inn i naustet. Naustet var delvis innredet, det var isolert og lagt panel i tak på loftet samt gulv plater/bord på gulv.

## **Søkers begrunnelse**

Rødt naust på tomt 57/26- se vedlagte bilder:

Gulvet her i naustet (mot bakken), ligger ca 65 cm over gulvet, ( over naustet til Blix (57/26).)

Raft på samme naust (57/26) er ca 1,2 m høyere enn naustet til Blix (57/28)

Mønet på naustet (57/26) er også ca 1,2m høyere enn naustet til Blix (57/28).

D.v.si at det er «vesentlig» høyere dette naustet som er bygget der, i samme område.

Dette naustet er også «vesentlig» større i areale, ( ca 82,2m<sup>2</sup>) i forhold til naustet til Blix.

Naustet på tomt 57/26 er altså bygd dobbel så stort som det er tillatt.

Dette er dessuten bygget innpå eiendom 57/28 og 57/4.

Støpt gulv til naust på 57/27, altså nabo til Blix, er i samme høyde som Blix har utført, samt at det også er innpå tomten til Blix, ca 0,5m, og ca 0,25m innpå tomt 57/4.

**Da Blix startet med sitt naustbygg, så tok han naturlig utgangspunkt i nærmeste naust 57/27. når det gjalt høyden.**

**Han trodde da at dette var viktig og det rette. Derfor har naust 27 og 28 samme gulvhøyde.**

**Blix vil rive og redusere lengden på bygget naust slik at det blir innenfor godkjent areale, ca 40m<sup>2</sup>.**

**Balkong mot havet vil bli fjerner eller redusert til ca 1 m. Det er 1 m kortere en 57/26**

**Med utgangspunkt i di faktiske forhold ber vi om at Blix i 57/28 får godkjent sitt naust. Med den møne og raft høyde som ligger 1,2 m lavere enn naust på 57/26.**

## **Lovanvendelse**

I bestemmelsene til arealplanen, under Bebyggelse og anlegg er følgende vedtatt i punkt 3.8:

### **Naust og flytebryggeanlegg**

- Ny naustbebyggelse og flytebrygger skal fortrinnsvis etableres i naustområdene (N) og flytebryggeområdene (F) med angitte bestemmelser per område, se vedlegg 2.

- Naust, flytebrygger og båt plasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinnteresser, herunder bade plasser. Adkomst til strandsonen skal ivaretas.
- Naust skal ha saltak og ensartet farge.
- Naust til fritidsformål kan ha maks bruttoareal på 40 m<sup>2</sup> og mønehøyde på maks 4,0 meter.
- Naust til næringsformål kan ha maks naustareal på inntil 70 m<sup>2</sup> og mønehøyde på maks 5,5 m.
- Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk. Naust skal ikke innredes med tanke på overnatting eller personopphold. Balkong tillates ikke.
- For naust til fritidsformål tillates inntil 3 vinduer i størrelse tilpasset bygningsdimensjonen.
- For større naust- og flytebryggeanlegg kan det kreves reguleringsplan, jf. PBL § 11-9 nr. 1.
- Gjenoppbygging, utvidelse og vedlikehold av naust i henhold til punkt 3.8 tillates.

Formålet med plan- og bygningsloven (PBL) er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

#### § 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 kan kommunen gi dispensasjon fra loven; inkludert vedtatte arealplaner med bestemmelser. Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Ingen har krav på dispensasjon. 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 må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ; kommunestyret. Planen omhandler dessuten konkrete forhold. Det er ikke en kurant sak å fravike gjeldende plan.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i PBL § 21 nr.3. Videre skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være

gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis. Hvis kommunen vedtar ikke å gi dispensasjon sendes søknaden ikke ut til uttalelse.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon. Vilkårene må ha som formål å ivareta de hensyn som fremgår av § 1-1. Lovens formål og § 3-1 Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven.

### **Vurdering:**

Rådmannen kan ikke se at det er gitt en begrunnelse for hvorfor det søkes om å bygge et naust av denne størrelsen. Søker begrunner søknaden med størrelse og høyde på naustet på gnr 57/26, og høyde grunnmur på gnr 57/27. Det er ikke framkommet et konkret behov for et naust av denne størrelse og høyde.

Eier av naustet på gnr 57/26 fikk tillatelse til å bygge et naust på 74 m<sup>2</sup> i 1996. Tiltakshaver bygde naustet 70 cm høyere enn det han fikk godkjent. Planutvalget vedtok at naustet skulle tilbakeføres til den høyde og utforming som det var gitt tillatelse til. Etter klage ble det gitt tillatelse til å la naustet stå som det er oppført. Tiltakshaver hadde konkrete begrunnelser for utforming og størrelse.

Det ble også søkt om dispensasjon for bygging av naust på naboeiendommen gnr 57 bnr 27. Søknaden ble avslått i sak 19/03 den 24.2.2003. Det ble også krevd at grunnmur utover den gang tillatte areal ble fjernet.

Bygging av et naust som omsøkt kan etter rådmannens vurdering neppe sies å sette lovens formålsbestemmelse vesentlig til side.

Jf befaring 18. april i år mener rådmannen at naustet bærer preg av å være tiltenkt til beboelse. Det er det ikke adgang til jf kommuneplanens bestemmelser, og tiltakshaver har heller ikke søkt om tillatelse til det. Selve oppbevaringsdelen for båt framstår som ubrukkelig da det var plassert en søyle midt i rommet der båt kunne stått samt en høy murkant mot sjøen der det naturlig ikke skulle ha vært noen mur.

Det må vurderes om tiltaket setter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra vesentlig til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet med å ha bestemmelser om størrelse og utforming av naust er et ønske/mål om at naust fortsatt skal ha en tradisjonell utforming og fylle et tradisjonelt behov. Det er likevel slik at det i spesielle tilfeller kan være grunner for å dispensere fra f.eks størrelse eller høyde. Hvorvidt omsøkte naust er av en slik karakter at det vil sette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra vesentlig til side, er et skjønnsspørsmål. Dersom konklusjonen er ja, er ikke vilkårene for å gi dispensasjon oppfylt og søknaden må avslås.

Naustet bryter med gjeldende bestemmelser på flere punkter:

- Rådmannen mener at naustet ikke er tilpasset terrenget. Naustet har fått en høy front i form av en betongmur, og dette er ikke terrengtilpasning. Det bryter også med tradisjonell byggeskikk for naust.
- Mønehøyden er ca 1,80 m over det som tillates
- Naust skal ikke innredes med tanke på overnatting eller personopphold. Balkong tillates ikke.

Det er et moment at balkonger og andre bygningsdetaljer som ikke tradisjonelt er å finne på naust, gir signaler om en annen bruk og vil virke privatiserende på strandsonen. Naust er

bygd i utmark og i strandsonen. Dette er områder hvor allmennheten har fri ferdselsrett, og myndighetene har et ansvar for at slike områder ikke privatiseres. Rådmannen mener etter dette at det ikke bør gis dispensasjon for å ha balkong på naustet.

Dersom balkongen fjernes og naustet begrenses til 40 m<sup>2</sup>, står vi igjen en vurdering av om det skal dispenseres fra høyden; inkludert tillate den høye muren i front. Rådmannen mener at avviket på høyde i denne saken, samt dårlig terrengtilpassing må sies å sette hensynene bak arealplanens bestemmelse pkt 3.8 vesentlig til side. Vilkårene for å vurdere å gi dispensasjon er da ikke til stede, og søknaden må avslås. Et mindre avvik kunne gitt grunnlag for å gi dispensasjon.

Når det gjelder naustet som er bygd på gnr 57/26, var det ei spesiell sak hvor kommunen også gjorde feil i saksbehandlingen. Det er rådmannens klare mening at dette naustet alene ikke kan være argument for å gi tillatelse som omsøkt i denne saken. Forøvrig er både arealplanen og plan- og bygningsloven revidert siden den saken ble behandlet.

### **Konklusjon:**

Søker godtar å rive deler av tilbygget, som er oppført ulovlig, slik at naustet ikke overskrider 40m<sup>2</sup> BRA, samt fjerne balkong. Rådmannen kan likevel ikke se at det er framkommet vesentlige nye momenter inn i saken etter planutvalgets sak 16/15 den 23.4.15. Omsøkte naust er av en slik karakter at det etter rådmannens vurdering vil sette hensynene bak arealplanens bestemmelse pkt 3.8 vesentlig til side, og vilkårene for å kunne gi dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

Rådmannen mener videre at bygget bryter med plan og bygningsloven § 29-2 som omhandler visuelle kvaliteter.

Rådmannen anbefaler at søknaden avslås, og at bygget rives/omformes med krav om at det tilpasses terrenget og forøvrig bygges i tråd med arealplanens bestemmelser for naust.