

SØKNAD OM DISPENSASJON

Tiltakshaver ønsker å oppføre et naust på eiendommen 102/53.

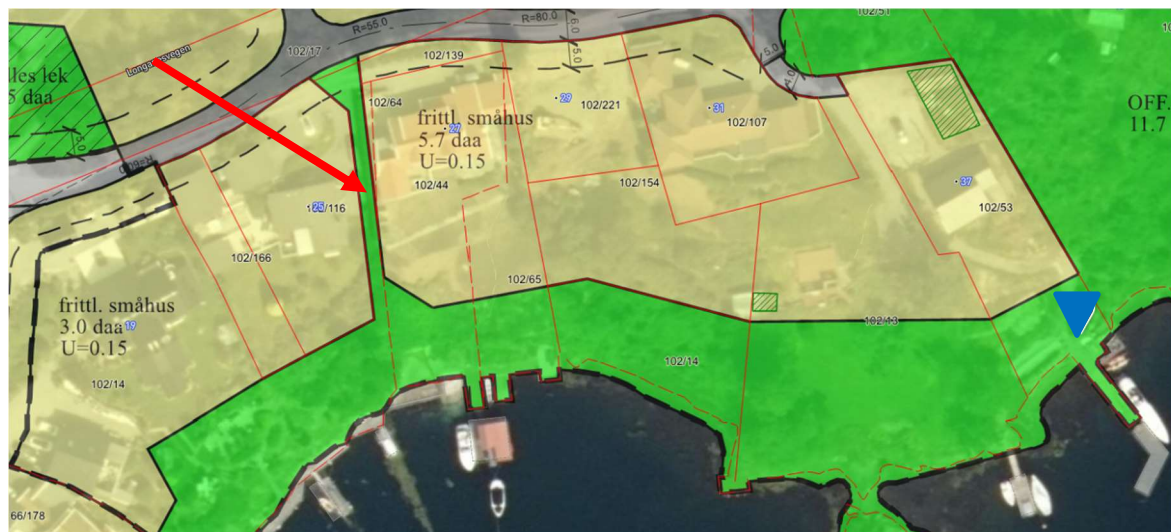
Tiltaket ligger i et område lagt ut til «offentlig friområde» i reguleringsplan for Bygnes sør, vedtatt 10. september 1974. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra både reguleringsplanen og plan- og bygningsloven § 1-8.

Tiltakets plasseringen er på de ulike bildene under vist med et blått trekantsymbol.

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser i loven, dersom hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene. Vilåårene skal vurderes konkret for det enkelte tiltak med utgangspunkt i hvordan de ulike hensyn og interesser rent faktisk gjør seg gjeldende.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak arealformålet i reguleringsplanen og hensynene bak § 1-8 er sammenfallende i dette området. Hensynene bak arealformålet har opprinnelig vært å sikre et sammenhengende friområde til bruk for allmennheten. Denne intensjonen kommer tydeligst frem gjennom stripen avsatt til friområde mellom 102/116 og 102/44, se utsnitt av reguleringsplankartet:



Reguleringsplanen er imidlertid svært gammel (1974) og hensynene bak reguleringen gjør seg ikke lenger gjeldende med samme styrke.

Noe av grunnen til dette, ligger trolig i reguleringsplanens egne føringer. Intensjonen om et sammenhengende offentlig friområde til allmenn bruk har trolig feilet som følge av at boligreguleringen langs Longanesvegen i praksis skapte en større barrierevirkning enn hva man opprinnelig tenkte i 1974.

Panoramautsnittet under viser at området i dag preges av boligbebyggelse, opparbeidet hager/uteområder/innmark og flere eldre brygger/kaianlegg/båtfester. I praksis betyr dette at man trolig må benytte ekspropriasjon av private eiendommer fra kommunens side, dersom området skulle kunne benyttes i samsvar med det opprinnelige arealformålet. Siden planen er mer enn 10 år gammel, kan imidlertid ikke gjeldende reguleringsplan gi grunnlag for en slik ekspropriasjon.



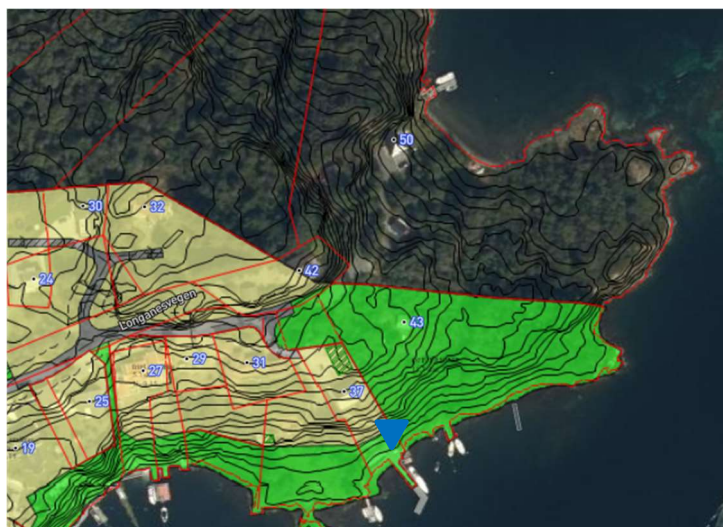
Endringen fra planen ble vedtatt og frem til i dag fremkommer også tydelig når man sammenligner tilgjengelige historiske flyfoto. Som bildene under viser, var området ubebygget i 1964 men i stor grad bygget ned allerede i 2002:



Etter det tiltakshaver kjenner til, har området historisk sett ikke vært benyttet av allmennheten i tråd med arealformålet.

Dette skyldes trolig at terrenget faller bratt mot sjøen i hele området, slik at det er vanskelig å komme til, og at området fremstår som mindre attraktivt til rekreasjonsformål (bading, ferdsel, osv.) sammenlignet med områdene lenger øst, se utsnitt til høyre:

Sett i et større perspektiv, fremstår derfor dagens regulerte arealbruk langs nordsiden av Nordalsbotn som kunstig. Den faktiske bruken av nordsiden av Nordalsbotnen



fremstår som en videreføring av regulert arealbruk til naust og småbåthavn langs sørsiden av Nordalsbotn:



På bakgrunn av dette mener vi at hensynene bak den opprinnelige reguleringen av området til «offentlig friområde» i liten eller ingen grad gjør seg gjeldende. Hensynene blir derfor heller ikke «vesentlig tilsidesatt» ved en dispensasjon for et naust.

Fordelene er klart større enn ulempene

Kravet til fordeler etter § 19-2 er relativt til omfanget av ulemper. Dersom dispensasjonen gir store ulemper, må det store, tungtveiende fordeler til for å gi en dispensasjon. Dersom dispensasjonen derimot fører til små eller ingen ulemper, skal det tilsvarende lite til for å gi dispensasjon.

Siden hensynene bak hverken arealformålet i reguleringsplanen eller § 1-8 gjør seg gjeldende i denne saken, vil det etter vårt syn ikke være noen nevneverdige ulemper ved en dispensasjon for oppføring av et naust.

Foruten å ha tilføre boligen, med tilhørende uteareal, en høy bruksverdi, er oppføring av et naust et arkitektonisk tilskudd til det maritime miljøet som gjennom årenes løp har utviklet seg i Nordalsbotn. Tiltakshaver har derfor også ønsket å gi naustet et arkitektonisk uttrykk som supplerer det moderne uttrykket ved øvrig bebyggelse på eiendommen og tilgrensende eiendom.

På denne bakgrunn mener vi at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, og at vilkårene for å gi dispensasjon etter § 19-2 er oppfylt.