



Saksprotokoll

156/7 - Arnevigveien 115 - Vedtaksbehandling - Oppføring av nytt bryggeanlegg med sjøbod, riving av eksisterende sjøbod, fjerning og reparering av brygger og andre tiltak - Morten Høeg

Arkivsak-dok.	25/9973
Saksbehandler	Håvard Flatland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.03.2026	26/26

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, plankravet og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for tiltaket. Det vises til søknad mottatt 10.10.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 19.12.2025.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 10.03.2026 sak 26/26

Møtebehandling

Gudveig Tønnesøl Dalaker (SP) fremmet følgende forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 gir teknisk utvalg dispensasjon fra pbl § 1-8, kommuneplanens arealformål LNF og plankrav i § 2.1. Dispensasjon gis for følgende tiltak;

- Rive trapp i skogen mellom «brygge 5» og boligen.
- Fjerne følgende brygger og rester etter brygger: Nr. 1, 2, 4, 5 og 6. Brygge 1, 4 og 5 har fundamentering rett på fjell og kan fjernes uten ytterligere tiltak. Ved brygge 2 fjernes rester av skifer, noe stein fjernes (gjenbrukes i fundament for ny brygge) og resten arronderes på stedet. Brygge 6 er fundamenteret på fjell og peler ned i sjø. Peler og tredekke leveres på deponi. (nummeringen viser til kart limt inn i saksfremlegg)
- Oppføre en ny brygge i naturstein som vist på tegninger.
- Rive og fjerne eksisterende sjøbod, areal BYA 42m2, BRA 39m2.
- Oppføre ny sjøbod, BYA 40m2, Innvendig BRA 26m2, åpent utvendig areal 9,0m2.
- Fremlegg av vann til utvendig kran sjøbod, samt trekkerør for strøm.

Hensyn bak bestemmelsene

Plankrav:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Dette skal gi styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i området. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Formål:

Formål LNF i kommuneplanen skal ivareta areal til landbruks-, natur- og frilufters formål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon.

Forbud mot tiltak, pbl § 1-8:

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Da denne saken inneholder både rivnings tiltak og oppførings tiltak, vil vurdering av dispensasjoner måtte deles i to. Første del er en vurdering i forhold til rivning / fjerning av tiltak. Andre del av begrunnelsen deles etter hvilke dispensasjoner som vurderes.

Dispensasjons vurdering rivnings del av søknad:

Teknisk utvalg viser til sakens historikk, og finner at det ikke er noen av hensynene bak de ulike bestemmelser som blir negativt berørt av rivnings-/fjernings tiltakene. Rivnings tiltak er en god ivaretagelse av de ulike hensyn, og en kan gå videre til vurdering av vilkår to i plan- og bygningssloven for rivnings-/fjernings tiltakene.

Andre vilkår for innvilgelse av dispensasjoner, er at fordeler ved innvilgelse skal være klart større enn ulemper. I denne saken er det liten tvil om at innvilgelse av dispensasjoner som åpner for å fjerne innretninger, vil være positivt i forhold til både allmennheten og opplevelsen av dette området i hundremeters beltet. Samtidig vil en rivning av tiltak være en ulempe for tiltakshaver. Dette vil gi en vesentlig reduksjon i vedkommende sin mulighet for benyttelse av sine eide arealer. Likevel har de allmenne fordelene i denne vurderingen forrang, all den tid disse skal tillegges mest vekt ved dispensasjons behandling. Dette medfører at fordeler ved innvilgelse av dispensasjoner, er klart større enn ulemper.

Kommunen *kan* etter dette innvilge dispensasjoner for rivnings tiltak. I denne saken mener teknisk utvalg at det bør innvilges dispensasjoner da tiltakene ikke vil legge begrensninger i forhold til hensynene, men heller ivaretar dem sterke enn det som er tilfellet i området i dag.

Dispensasjons vurdering oppførings del av søknad:

Kommuneplanens plankrav:

På tiltaks eiendommen er det ikke snakk om utvikling av et større område, eller utvikling av tiltak som berører omkringliggende miljø ved tettere bebyggelse, flere enheter eller liknende. Det er snakk om svært begrensede tiltak på en eiendom som har eksistert i svært lag tid som bebygd. Plankrav i forhold til så begrensede tiltak vil fremstå som svært urimelig i forhold til både kostnad og omfang. En helhetsvurdering vil heller ikke gi større muligheter for arealutnyttelse enn det allerede omsøkte dispensasjon gir åpning for. Både naboer og myndigheter er hørt, og saken er kjent slik at det er gitt anledning til å komme med innspill. På denne måten mener teknisk utvalg at hensynene bak plankravet i kommuneplanen ikke kan tillegges en slik vesentlig vekt at dette utgjør en avslagshjemmel. Så lenge en full regulering av området ikke vil gi andre opplysninger eller muligheter for interesseinnspill, anses omsøkte dispensasjon å ivareta hensynene bak bestemmelsen.

Når det gjelder fordeler og ulemper i forhold til plankrav, vil dette i stor grad være sammenfallende med vurdering av hensyn. Dette fordi ulemper ved krav av regulering vil være at man oppnår en både økonomisk og faglig omfattende prosess samtidig som en dispensasjons behandling ivaretar de samme hensyn. Dette vil dermed ikke tjene verken myndigheter, samfunn eller tiltakshaver. Eneste fordel som utvalget kan se, er at det kanskje er lettere for tiltakshaver å få lov til å gjøre enkelte tiltak. Samtidig vil en reguleringsplan kunne føre til at man må ta med arealer og gi adgang til andre tiltak enn dem som inngår i dispensasjons behandlingen. En slik løsning vil ikke tjene intensjonen bak de samlede dispensasjons forholdene i denne saken.

Teknisk utvalg konkluderer dermed med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordeler ved innvilgelse av dispensasjon er samfunnsmessig større enn ulemper. Etter dette *kan* utvalget innvilge dispensasjon. Formuleringen i loven legger opp til at man må foreta en helhetlig vurdering av alle forhold før man innvilger dispensasjoner. I denne saken mener teknisk

utvalg at det er fornuftig å innvilge dispensasjon fra plankrav. Begrunnelsen for dette er at en reguleringsprosess er for omfattende og kostbar i forhold til både arealstørrelse som omfattes, arbeidsbelastning for berørte myndigheter i forhold til de begrensede tiltakene og tidsaspekt for tiltakshaver.

Kommuneplanens LNF – formål:

Dette formålet må i vår sak deles opp. Dette fordi det er en samlebetegnelse på flere ulike hensyn. Landbruks delen av formålet vil ikke bli berørt av omsøkte tiltak. Dette fordi eiendommen, og arealene ikke verken kan eller nyttes til dette formålet. Til dette er eiendommen for liten. Det er mulig det har vært noe fiskeaktivitet på eiendommen tilbake i tid, men dette er ikke tilfellet i nyere tid. Hensynene til landbruksformål er dermed ikke tilsidesatt.

Når det gjelder hensynene bak natur og friluft, er disse litt mer berørt enn det landbruksformålet er. Uansett om dette er en allerede privatisert eiendom, vil alle typer tiltak i dette området gi konsekvenser for de hensyn som ligger i bestemmelsen. Spørsmålet er mer hvordan best mulig ivareta disse hensynene. Allmenn bruk av dette arealet som urørt natur, rekreasjon og friluftsområde er ikke veldig sannsynlig. Dette begrunnes med at området allerede er privatisert gjennom både bruken og ulike tiltak som allerede eksisterer. Samtidig er området der det er omsøkt tiltak, lite attraktive for allmennheten. Dette fordi etablerte tiltak og terrengformasjonen i området ikke gjør det naturlig for allmennheten å ferdes her. I umiddelbar nærhet er det store arealer der det ikke er bebyggelse, veier eller «gamle» inngrep i naturen, og allmenn ferdsel vil dermed trekkes mot nærliggende arealer som er naturlige og uberørte. Teknisk utvalg konkluderer etter dette med at hensynene bak LNF – formål blir tilsidesatt, men ikke vesentlig.

Vurdering av fordeler og ulemper i forhold til LNF – formål vil i noen grad være sammenfallende med vurdering i forhold til plan- og bygningslovens § 1-8. Disse må derfor ses i sammenheng.

Utvalget kan ikke se at tiltakene gir noen negative konsekvenser i forhold til landbruk eller primærnæring generelt. Innvilgelse av dispensasjon vil heller ikke ha noen fordeler i forhold til primærnæringer, ut over eventuell fiske for tiltakshaver privat.

Av negative konsekvenser for natur og friluft, kan man peke på at det er snakk om etablering av tiltak som vil være innretninger i natur som vil bestå i flere år fremover. Samtidig vil nettopp innvilgelse av dispensasjon i denne saken føre til at det er flere eksisterende tiltak som fjernes og i så måte tilbakeføres en del arealer til «tiltaks frie natur områder». Dette er en vesentlig fordel for både allmennheten og for samfunnet gjennom bedre ivaretagelse av ubebygde arealer i 100meters beltet. En annen fordel ved innvilgelse av dispensasjon er at man reduserer privat bruk av landarealer ned mot vannet. Dette som følge av at tiltak reduseres og samles, slik at behov for å benytte landarealer som tilkomst, reduseres. En slik samling vil dermed gi større urørte arealer for vegetasjon og for ulike arter. Dermed vil en også kunne oppnå flere og bedre oppvekstvilkår for arter i området. Teknisk utvalg konkluderer etter dette at fordeler ved innvilgelse av dispensasjon fra LNF – formål er klart større enn ulemper. Utvalget *kan* dermed innvilge dispensasjon.

Utvalget mener at det vil være fornuftig å benytte lovens dispensasjons paragraf i denne saken da dette vil gi en bedre situasjon for arter, både til lands og til vanns, det vil gi samfunns fordeler gjennom begrensning av nedbygd arealer og samtidig vil man beholde tiltakshavers adgang til å benytte sjøarealer i området. I tillegg vil man oppnå at all oppbevaring av løsøre langs sjøsiden, samles på et sted og at dette oppbevares inne.

Plan- og bygningslovens forbud mot tiltak § 1-8:

Hensynet bak totalforbudet som ligger i plan- og bygningsloven § 1-8 kan uansett ikke ivaretas i denne saken. Bakgrunnen for den påstanden at forbudet ikke gir myndigheter anledning til å fjerne eksisterende tiltak i hundre meters beltet uten at de er oppført ulovlig. Det er ikke tilfellet i vår sak. Dermed vil en ikke kunne oppnå urørt natur i området, og hensynet er dermed allerede tilsidesatt.

Så er spørsmålet om det ved en innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil bli en merbelastning i området, enn det som allerede er tilfellet. I søknaden er det oppgitt at det skal fjernes syv tiltak med spredt plassering i området. Alle disse er «unaturlige» og er elementer man legger merke til i slike områder. Det betyr, som omtalt over, at dersom det bare var fjerning/rivning som inngikk i søknaden, ville det ikke vært noen tvil om at hensynene bak et totalforbud var ivaretatt.

I vår sak er det imidlertid slik at det uansett ikke vil være aktuelt med en fjerning av eksisterende tiltak, dersom man ikke får etablere noe nytt/oppgraderte deler av eksisterende. Søknaden viser at tiltakene nå er samlet, og man oppnår dermed en reduksjon av arealer som har vært privatisert. Samtidig blir tiltakene konsentrert i et område hvor både bolig og tiltak på land begrenser verdien av hundre metersbeltet. Dette fordi det allerede i stor grad er privatisert. Man kan også si at plasseringen er midt i et område med en del allmenn ferdsel på sjø, og at det dermed hadde vært mer naturlig plassere tiltakene lengre inn i bukta for ikke å eksponere dette mot sjøarealer. Likevel mener utvalget at eksponeringen og opplevelsen av denne plasseringen er mindre inngrep enn å flytte tiltakene. Dette vil gi allmennheten bedre tilgjengelighet inn i bukta der det er naturlig å ferdes med båt dersom man ikke skal i land for permanent opphold. Området hvor omsøkte tiltak skal etableres, er det allerede etablert tiltak. Det er snakk om en endring av det som allerede er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8. Teknisk utvalg konkluderer dermed med at hensynene blir tilsidesatt, men ikke vesentlig all den tid det skal fjernes en del privatiserende tiltak.

Som fordel i denne saken, for allmennheten og myndigheters interesser, mener utvalget at det veier tungt at det skal fjernes flere inngrep i området. Samtidig skal man samle bebyggelsen slik at det er en langt mindre del av hundre meters beltet som berøres. En annen fordel er at størrelsen på sjøboden reduseres i forhold til eksisterende bygg. Dette gir også en mindre bebygd virkning enn det som er i tilfellet i dagens situasjon. Omsøkte plassering vil samtidig ivareta naturressurser da det ikke er snakk om etablering av ny adkomst på land, og det er heller ikke nødvendig med inngrep i sjø.

Ulempen av omsøkte dispensasjon er at man ikke kan oppnå en fullstendig tiltaks fri sjølinje i området, og at man med omsøkte tiltak vil få en privatiserende effekt i umiddelbar nærhet av tiltaket. Samtidig vil omsøkte tiltak utføres på en måte som gjør at det privatiserende inntrykket fra sjøside ikke blir iøynefallende på grunn av materialvalg og tilpasning til terreng.

Teknisk utvalg mener fordeler ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulemper, og at dispensasjon dermed *kan* innvilges. I denne sammenheng vises det til at man øker tilgjengelig strandsone med 1300m², at bebyggelse i hundre meters beltet reduseres i både omfang, størrelse og høyde, samt at tiltakets størrelse og plassering er mindre og mer tilpasset enn tilsvarende tiltak på andre eiendommer i dette området.

Votering

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot Tønnesøl Dalakers forslag. Kommunedirektørens forslag falt mot 4 stemmer (2 FrP, 1 H, 1 SP).

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 gir teknisk utvalg dispensasjon fra pbl § 1-8, kommuneplanens arealformål LNF og plankrav i § 2.1. Dispensasjon gis for følgende tiltak;

- Rive trapp i skogen mellom «brygge 5» og boligen.
- Fjerne følgende brygger og rester etter brygger: Nr. 1, 2, 4, 5 og 6. Brygge 1, 4 og 5 har fundamentering rett på fjell og kan fjernes uten ytterligere tiltak. Ved brygge 2 fjernes rester av skifer, noe stein fjernes (gjenbrukes i fundament for ny brygge) og resten arronderes på stedet. Brygge 6 er fundamentert på fjell og peler ned i sjø. Peler og tredekke leveres på deponi. (nummeringen viser til kart limt inn i saksfremlegg)

- Oppføre en ny brygge i naturstein som vist på tegninger.
- Rive og fjerne eksisterende sjøbod, areal BYA 42m2, BRA 39m2.
- Oppføre ny sjøbod, BYA 40m2, Innvendig BRA 26m2, åpent utvendig areal 9,0m2.
- Fremlegg av vann til utvendig kran sjøbod, samt trekkerør for strøm.

Hensyn bak bestemmelsene

Plankrav:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Dette skal gi styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i området. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Formål:

Formål LNF i kommuneplanen skal ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftss formål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnærings er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon.

Forbud mot tiltak, pbl § 1-8:

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Da denne saken inneholder både rivnings tiltak og oppførings tiltak, vil vurdering av dispensasjoner måtte deles i to. Første del er en vurdering i forhold til rivning / fjerning av tiltak. Andre del av begrunnelsen deles etter hvilke dispensasjoner som vurderes.

Dispensasjons vurdering rivnings del av søknad:

Teknisk utvalg viser til sakens historikk, og finner at det ikke er noen av hensynene bak de ulike bestemmelser som blir negativt berørt av rivnings-/fjernings tiltakene. Rivnings tiltak er en god ivaretagelse av de ulike hensyn, og en kan gå videre til vurdering av vilkår to i plan- og bygningsloven for rivnings-/fjernings tiltakene.

Andre vilkår for innvilgelse av dispensasjoner, er at fordeler ved innvilgelse skal være klart større enn ulemper. I denne saken er det liten tvil om at innvilgelse av dispensasjoner som åpner for å fjerne innretninger, vil være positivt i forhold til både allmennheten og opplevelsen av dette området i hundremeters beltet. Samtidig vil en rivning av tiltak være en ulempe for tiltakshaver. Dette vil gi en vesentlig reduksjon i vedkommende sin mulighet for benyttelse av sine eide arealer. Likevel har de allmenne fordelene i denne vurderingen forrang, all den tid disse skal tillegges mest vekt ved dispensasjons behandling. Dette medfører at fordeler ved innvilgelse av dispensasjoner, er klart større enn ulemper.

Kommunen *kan* etter dette innvilge dispensasjoner for rivnings tiltak. I denne saken mener teknisk utvalg at det bør innvilges dispensasjoner da tiltakene ikke vil legge begrensninger i forhold til hensynene, men heller ivaretar dem sterke enn det som er tilfellet i området i dag.

Dispensasjons vurdering oppførings del av søknad:

Kommuneplanens plankrav:

På tiltaks eiendommen er det ikke snakk om utvikling av et større område, eller utvikling av tiltak som berører omkringliggende miljø ved tettere bebyggelse, flere enheter eller liknende. Det er snakk om svært begrensede tiltak på en eiendom som har eksistert i svært lag tid som bebygd. Plankrav i forhold til så begrensede tiltak vil fremstå som svært urimelig i forhold til både kostnad og omfang. En helhetsvurdering vil heller ikke gi større muligheter for arealutnyttelse enn det allerede omsøkte dispensasjon gir åpning for. Både naboer og myndigheter er hørt, og saken er kjent slik at det er gitt anledning til å komme med innspill. På denne måten mener teknisk utvalg at

hensynene bak plankravet i kommuneplanen ikke kan tillegges en slik vesentlig vekt at dette utgjør en avslagshjemmel. Så lenge en full regulering av området ikke vil gi andre opplysninger eller muligheter for interesseinnspill, anses omsøkte dispensasjon å ivareta hensynene bak bestemmelsen.

Når det gjelder fordeler og ulemper i forhold til plankrav, vil dette i stor grad være sammenfallende med vurdering av hensyn. Dette fordi ulemper ved krav av regulering vil være at man oppnår en både økonomisk og faglig omfattende prosess samtidig som en dispensasjons behandling ivaretar de samme hensyn. Dette vil dermed ikke tjene verken myndigheter, samfunn eller tiltakshaver. Eneste fordel som utvalget kan se, er at det kanskje er lettere for tiltakshaver å få lov til å gjøre enkelte tiltak. Samtidig vil en reguleringsplan kunne føre til at man må ta med arealer og gi adgang til andre tiltak enn dem som inngår i dispensasjons behandlingen. En slik løsning vil ikke tjene intensjonen bak de samlede dispensasjons forholdene i denne saken.

Teknisk utvalg konkluderer dermed med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordeler med innvilgelse av dispensasjon er samfunnsmessig større enn ulemper. Etter dette *kan* utvalget innvilge dispensasjon. Formuleringen i loven legger opp til at man må foreta en helhetlig vurdering av alle forhold før man innvilger dispensasjoner. I denne saken mener teknisk utvalg at det er fornuftig å innvilge dispensasjon fra plankrav. Begrunnelsen for dette er at en reguleringsprosess er for omfattende og kostbar i forhold til både arealstørrelse som omfattes, arbeidsbelastning for berørte myndigheter i forhold til de begrensede tiltakene og tidsaspekt for tiltakshaver.

Kommuneplanens LNF – formål:

Dette formålet må i vår sak deles opp. Dette fordi det er en samlebetegnelse på flere ulike hensyn. Landbruks delen av formålet vil ikke bli berørt av omsøkte tiltak. Dette fordi eiendommen, og arealene ikke verken kan eller nyttes til dette formålet. Til dette er eiendommen for liten. Det er mulig det har vært noe fiskeaktivitet på eiendommen tilbake i tid, men dette er ikke tilfellet i nyere tid. Hensynene til landbruksformål er dermed ikke tilsidesatt.

Når det gjelder hensynene bak natur og friluft, er disse litt mer berørt enn det landbruksformålet er. Uansett om dette er en allerede privatisert eiendom, vil alle typer tiltak i dette området gi konsekvenser for de hensyn som ligger i bestemmelsen. Spørsmålet er mer hvordan best mulig ivareta disse hensynene. Allmenn bruk av dette arealet som urørt natur, rekreasjon og friluftsområde er ikke veldig sannsynlig. Dette begrunnes med at området allerede er privatisert gjennom både bruken og ulike tiltak som allerede eksisterer. Samtidig er området der det er omsøkt tiltak, lite attraktive for allmennheten. Dette fordi etablerte tiltak og terrengformasjonen i området ikke gjør det naturlig for allmennheten å ferdes her. I umiddelbar nærhet er det store arealer der det ikke er bebyggelse, veier eller «gamle» inngrep i naturen, og allmenn ferdsel vil dermed trekkes mot nærliggende arealer som er naturlige og uberørte. Teknisk utvalg konkluderer etter dette med at hensynene bak LNF – formål blir tilsidesatt, men ikke vesentlig.

Vurdering av fordeler og ulemper i forhold til LNF – formål vil i noen grad være sammenfallende med vurdering i forhold til plan- og bygningslovens § 1-8. Disse må derfor ses i sammenheng.

Utvalget kan ikke se at tiltakene gir noen negative konsekvenser i forhold til landbruk eller primærnæring generelt. Innvilgelse av dispensasjon vil heller ikke ha noen fordeler i forhold til primærnæringer, ut over eventuell fiske for tiltakshaver privat.

Av negative konsekvenser for natur og friluft, kan man peke på at det er snakk om etablering av tiltak som vil være innretninger i natur som vil bestå i flere år fremover. Samtidig vil nettopp innvilgelse av dispensasjon i denne saken føre til at det er flere eksisterende tiltak som fjernes og i så måte tilbakeføres en del arealer til «tiltaks frie natur områder». Dette er en vesentlig fordel for både allmennheten og for samfunnet gjennom bedre ivaretagelse av ubebygde arealer i 100meters beltet. En annen fordel ved innvilgelse av dispensasjon er at man reduserer privat bruk av landarealer ned mot vannet. Dette som følge av at tiltak reduseres og samles, slik at behov for å

benytte landarealer som tilkomst, reduseres. En slik samling vil dermed gi større urørte arealer for vegetasjon og for ulike arter. Dermed vil en også kunne oppnå flere og bedre oppvekstsvilkår for arter i området. Teknisk utvalg konkluderer etter dette at fordeler ved innvilgelse av dispensasjon fra LNF – formål er klart større enn ulemper. Utvalget *kan* dermed innvilge dispensasjon.

Utvalget mener at det vil være fornuftig å benytte lovens dispensasjons paragraf i denne saken da dette vil gi en bedre situasjon for arter, både til lands og til vanns, det vil gi samfunns fordeler gjennom begrensning av nedbygd arealer og samtidig vil man beholde tiltakshavers adgang til å benytte sjøarealer i området. I tillegg vil man oppnå at all oppbevaring av løsøre langs sjøsiden, samles på et sted og at dette oppbevares inne.

Plan- og bygningslovens forbud mot tiltak § 1-8:

Hensynet bak totalforbudet som ligger i plan- og bygningsloven § 1-8 kan uansett ikke ivaretas i denne saken. Bakgrunnen for den påstanden at forbudet ikke gir myndigheter anledning til å fjerne eksisterende tiltak i hundre meters beltet uten at de er oppført ulovlig. Det er ikke tilfellet i vår sak. Dermed vil en ikke kunne oppnå urørt natur i området, og hensynet er dermed allerede tilsidesatt.

Så er spørsmålet om det ved en innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil bli en merbelastning i området, enn det som allerede er tilfellet. I søknaden er det oppgitt at det skal fjernes syv tiltak med spredt plassering i området. Alle disse er «unaturlige» og er elementer man legger merke til i slike områder. Det betyr, som omtalt over, at dersom det bare var fjerning/rivning som inngikk i søknaden, ville det ikke vært noen tvil om at hensynene bak et totalforbud var ivaretatt.

I vår sak er det imidlertid slik at det uansett ikke vil være aktuelt med en fjerning av eksisterende tiltak, dersom man ikke får etablere noe nytt/oppgradere deler av eksisterende. Søknaden viser at tiltakene nå er samlet, og man oppnår dermed en reduksjon av arealer som har vært privatisert. Samtidig blir tiltakene konsentrert i et område hvor både bolig og tiltak på land begrenser verdien av hundre metersbeltet. Dette fordi det allerede i stor grad der privatisert. Man kan også si at plasseringen er midt i et område med en del allmenn ferdsel på sjø, og at det dermed hadde vært mer naturlig plassere tiltakene lengre inn i bukta for ikke å eksponere dette mot sjøarealer. Likevel mener utvalget at eksponeringen og opplevelsen av denne plasseringen er mindre inngrep enn å flytte tiltakene. Dette vil gi allmennheten bedre tilgjengelighet inn i bukta der det er naturlig å ferdes med båt dersom man ikke skal i land for permanent opphold. Området hvor omsøkte tiltak skal etableres, er det allerede etablert tiltak. Det er snakk om en endring av det som allerede er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8. Teknisk utvalg konkluderer dermed med at hensynene blir tilsidesatt, men ikke vesentlig all den tid det skal fjernes en del privatiserende tiltak.

Som fordel i denne saken, for allmennheten og myndigheters interesser, mener utvalget at det veier tungt at det skal fjernes flere inngrep i området. Samtidig skal man samle bebyggelsen slik at det er en langt mindre del av hundre meters beltet som berøres. En annen fordel er at størrelsen på sjøboden reduseres i forhold til eksisterende bygg. Dette gir også en mindre bebygd virkning enn det som er i tilfellet i dagens situasjon. Omsøkte plassering vil samtidig ivareta naturressurser da det ikke er snakk om etablering av ny adkomst på land, og det er heller ikke nødvendig med inngrep i sjø.

Ulempen av omsøkte dispensasjon er at man ikke kan oppnå en fullstendig tiltaks fri sjølinje i området, og at man med omsøkte tiltak vil få en privatiserende effekt i umiddelbar nærhet av tiltaket. Samtidig vil omsøkte tiltak utføres på en måte som gjør at det privatiserende inntrykket fra sjøside ikke blir iøynefallende på grunn av materialvalg og tilpasning til terreng.

Teknisk utvalg mener fordeler ved innvilgelse av dispensasjon er klart større enn ulemper, og at dispensasjon dermed *kan* innvilges. I denne sammenheng vises det til at man øker tilgjengelig strandsone med 1300m², at bebyggelse i hundre meters beltet reduseres i både omfang, størrelse og høyde, samt at tiltakets størrelse og plassering er mindre og mer tilpasset enn tilsvarende tiltak på andre eiendommer i dette området.

