



Saksprotokoll

28/61 - Marivoldveien 52 - Dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av fritidsbolig og brygge - Erlend Skalleberg

Arkivsak-dok.	26/8428
Saksbehandler	Håvard Flatland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Teknisk utvalg 2023 - 2027	20.10.2026	26/136

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår søknaden om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av fritidsbolig, brygge, gangadkomst og tilhørende terrengtiltak på gnr./bnr. 28/61, jf. § 19-2 andre ledd.

Avslaget begrunnes med at nasjonale og regionale interesser i strandsonen blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Det er særlig lagt vekt på tiltakets samlede virkninger for landskap, friluftsliv, allmenn ferdsel og opplevd privatisering.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 20.10.2026 sak 26/136

Møtebehandling

Øystein Møretrø (H) fremmet følgende forslag:

Teknisk utvalg gir dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av fritidsbolig på inntil 100 m² BRA, brygge på 2,5 x 4,0 meter, gangadkomst i stein og tilhørende terrengtiltak på eiendommen gnr. 28 bnr. 61, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse:

1. Overholdelse av lovens vilkår

Dispensasjon er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, som åpner for unntak når hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formål og nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelen ved dispensasjonen klart overstiger ulempene.

Etter en helhetlig og grundig vurdering av sakens dokumentasjon, merknader og tidligere behandling, finner Teknisk utvalg at begge vilkår er oppfylt.

2. Reguleringsplanens intensjoner og planstatus

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (H32) med tilhørende bryggeadgang i henhold til reguleringsplan for Marivoll (P-90). Reguleringsplanen åpner for brygge for området H32, og det omsøkte tiltaket er innenfor tillatt areal og tiltenkt bruk.

Det er gjort flere forbedringer og tilpasninger i den reviderte søknaden som ivaretar reguleringsplanens krav. Dette inkluderer begrensnig av gangadkomsten, redusert terrenginngrep og tilpasning til eksisterende terrengformasjoner. Utvalget vurderer at tiltaket er innenfor de

hovedgrep planen forutsetter, og at det vil bidra til en helhetlig utvikling av området i tråd med planens intensjoner.

3. Landskapstilpasning og terrengtiltak

Fritidsboligens volum og plassering er valgt med sikte på minimal visuell påvirkning fra sjø og omkringliggende områder. Bygningen er utformet i én etasje med ikke måleverdig loft, noe som reduserer høydevirkninger og silhuettpåvirkning. Natursteinselementer benyttes for gangadkomst og tråkk, som skånsomt tilpasses det eksisterende terrenget, og reduserer behovet for større inngrep.

Disse tiltakene samsvarer med reguleringsbestemmelsenes krav om god form- og materialbehandling, samt tilpasning til landskap for å unngå unødige visuelle inngrep.

4. Allmennhetens interesser og friluftsliv

Selv om eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet, vurderes tiltaket ikke å vesentlig hindre allmenn ferdsel eller opplevelsen av området som friluftsområde. Gangadkomsten og tråkket er planlagt og dokumentert slik at allmenn tilgang ikke begrenses, og det presiseres at eksisterende sti opprettholdes og ikke omlegges.

Videre kan den nye bryggen bidra til økt orden i strandsonen og redusere press på andre bryggeanlegg i området, noe som samlet kan styrke tilgjengeligheten og bruken av strandsonen for flere.

5. Fordeler ved dispensasjon og samlet vurdering

Fordelene ved dispensasjon inkluderer:

Bruk av regulert byggeområde i tråd med planens intensjoner.

Bedret tilrettelegging av strandsonen med minimal terrengbearbeiding.

Tilrettelegging for bærekraftig bruk av området med offentlig vann og avløp.

Redusert privatisering gjennom god utforming og plassering.

Avlastning av andre bryggeanlegg som kan redusere bilbruk og trafikk.

Ulempene knyttet til økt privatisering og landskapspåvirkning vurderes som begrensede, spesielt når man ser den samlede løsningen og de konkrete justeringene i forhold til tidligere søknad.

Hensynet til nasjonale og regionale interesser i strandsonen anses derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

6. Oppfølging

Det stilles vilkår om videre landskapsmessig tilpasning og minimal terrenginngrep ved bygging.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med tilsendte tegninger og beskrivelse, og det skal legges til rette for allmenn ferdsel langs regulert sti.

Søknaden oversendes administrasjonen for utstedelse av rammetillatelse med tilhørende vilkår.

Votering

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot det alternative forslaget fra Møretrø. Møretrøs forslag ble vedtatt mot 3 stemmer (AP, SV, SP). Saken ble mindretallsanket til kommunestyret av SP, SV, AP.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

Teknisk utvalg gir dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av fritidsbolig på inntil 100 m² BRA, brygge på 2,5 x 4,0 meter, gangadkomst i stein og tilhørende terrengtiltak på eiendommen gnr. 28 bnr. 61, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse:

1. Overholdelse av lovens vilkår

Dispensasjon er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, som åpner for unntak når hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formål og nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjonen klart overstiger ulempene.

Etter en helhetlig og grundig vurdering av sakens dokumentasjon, merknader og tidligere behandling, finner Teknisk utvalg at begge vilkår er oppfylt.

2. Reguleringsplanens intensjoner og planstatus

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (H32) med tilhørende bryggeadgang i henhold til reguleringsplan for Marivoll (P-90). Reguleringsplanen åpner for brygge for området H32, og det omsøkte tiltaket er innenfor tillatt areal og tiltenkt bruk.

Det er gjort flere forbedringer og tilpasninger i den reviderte søknaden som ivaretar reguleringsplanens krav. Dette inkluderer begrensning av gangadkomsten, redusert terrenginngrep og tilpasning til eksisterende terrengformasjoner. Utvalget vurderer at tiltaket er innenfor de hovedgrep planen forutsetter, og at det vil bidra til en helhetlig utvikling av området i tråd med planens intensjoner.

3. Landskapstilpasning og terrengtiltak

Fritidsboligens volum og plassering er valgt med sikte på minimal visuell påvirkning fra sjø og omkringliggende områder. Bygningen er utformet i én etasje med ikke måleverdig loft, noe som reduserer høydevirkninger og silhuettpåvirkning. Natursteinselementer benyttes for gangadkomst og tråkk, som skånsomt tilpasses det eksisterende terrenget, og reduserer behovet for større inngrep.

Disse tiltakene samsvarer med reguleringsbestemmelsenes krav om god form- og materialbehandling, samt tilpasning til landskap for å unngå unødige visuelle inngrep.

4. Allmennhetens interesser og friluftsliv

Selv om eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet, vurderes tiltaket ikke å vesentlig hindre allmenn ferdsel eller opplevelsen av området som friluftsområde. Gangadkomsten og tråkket er planlagt og dokumentert slik at allmenn tilgang ikke begrenses, og det presiseres at eksisterende sti opprettholdes og ikke omlegges.

Videre kan den nye bryggen bidra til økt orden i strandsonen og redusere press på andre bryggeanlegg i området, noe som samlet kan styrke tilgjengeligheten og bruken av strandsonen for flere.

5. Fordeler ved dispensasjon og samlet vurdering

Fordelene ved dispensasjon inkluderer:

Bruk av regulert byggeområde i tråd med planens intensjoner.

Bedret tilrettelegging av strandsonen med minimal terrengbearbeiding.

Tilrettelegging for bærekraftig bruk av området med offentlig vann og avløp.

Redusert privatisering gjennom god utforming og plassering.

Avlastning av andre bryggeanlegg som kan redusere bilbruk og trafikk.

Ulempene knyttet til økt privatisering og landskapspåvirkning vurderes som begrensede, spesielt når man ser den samlede løsningen og de konkrete justeringene i forhold til tidligere søknad.

Hensynet til nasjonale og regionale interesser i strandsonen anses derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

6. Oppfølging

Det stilles vilkår om videre landskapsmessig tilpasning og minimal terrenginngrep ved bygging. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med tilsendte tegninger og beskrivelse, og det skal legges til rette for allmenn ferdsel langs regulert sti.

Søknaden oversendes administrasjonen for utstedelse av rammetillatelse med tilhørende vilkår.