



Kjell Rune Melingen  
Dolvikhaugene 88  
5252 SØREIDGREND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/836 - 20/21950

Saksbehandlar:  
Eirik Berntsen  
eirik.berntsen@alver.kommune.no

Dato:  
04.05.2020

## Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av naust - gbnr 40/112 Hodneland

**Administrativt vedtak. Saknr: 442/20**  
**Tiltakshavar:** Kjell Rune Melingen  
**Søknadstype:** Søknad om rammeløyve utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-4.

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel punkt 2.2 – plankrav, punkt 2.6.1 – byggegrense mot sjø og punkt 3.1.2 – forbod mot naust i arealformål fritidsbustad for oppføring av eit naust.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 bokstav e, vert det gjeve rammeløyve for oppføring av eit naust på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast innafor eigedomsgrensene, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Grunnmuren skal byggast av stabla natustein, jf. pbl § 29-2.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Løyve i frå havnemynde for arbeidet i sjø.

Før det vert gjeve ferdiggattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av naust med bygd areal (BYA) ca. 40 m<sup>2</sup>.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid som fundament for naustet. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå Kommunedelplanen for Lindås KDP pkt. 2.2 – Plankrav, punkt 2.6 byggeforbud mot sjø og punkt 3.1.2 forbod mot naust.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.12.19 og supplert 16.04.20.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han vart motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 20.03.20. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 16.04.20.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som *Fritidsbustad (BFR)*.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå KDP pkt. 2.2 – Plankrav, punkt 2.6 byggeforbud mot sjø og punkt 3.1.2 forbod mot naust.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

**Søknaden gjelder for bruk nr 40/112 på Hodneland i Lindås kommune ifm dispensasjon og tiltak for å gjenreise naust.**

Tomten vår er satt av til naust, og det har stått et naust på tomten fra 1950 årene. Naustet som sto på 40/112 fram til 2007 ble kjøpt av Karin Edvardsen i 1982 og ble godkjent fradelt fra eiendom 40/2 i 2006, (se vedlegg 6). I 2007 måtte vi rive naustet for å hindre personskader etter skader fra en storm hvor deler av naustet fløy på sjøen. Naustet hadde fellesvegg med nabo naust 40/2. (Se vedlegg 4 flyfoto fra 2003 og 2009).

Naustet vil følge kommuneplanen pkt 3.4.5 bokstav b når det gjelder størrelse og lokal byggeskikk. Naustet vil bli 40 kvm og maks mønehøyde 5 meter fra innvendig gulv. Taket vil være saltak og ha en takvinkel på mellom 35-40°. Området naustetomten ligger i er lagt til rette for naust, ref kommuneplanen 2.53 når det gjelder arealformål. Naustet vil ikke komme i konflikt med båtøptrekk som ligger bak tomten min.

Det bør vektlegges at det har stått et naust på eiendom fram til 2007.

Det gamle naustet sto på støpte påler, men grunnet økt havnivå de senere årene ønsker vi å heve grunnen ved å fylle i naturstein på tomten som grunnfundament for naustet. Tilsvarende løsning er godkjent tidligere ifm bygging av naust på nabotomt 40/96. Dette vil også gi økt grunnstabilitet for naustet på langsikt. Vi ønsker at grunnflaten på naustet skal være over havnivå når det er flo, og dette gjør vi ved å fylle i naturstein. (se vedlegg 5 bilder fra tomten).

Det vil bli lagt stor vekt på fra vår side at naustet bygges slik at det ikke forurensar eller er til ulempe for naboer og øvrig omgivelsene. Videre vil naustet bygges arkitektonisk slik at det passer best mulig inn med eksisterende naust i område. Det vil bli lagt stor vekt på fra vår side at vi ikke skal krenke allmennhetens interesser.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 15.04.20. Oppsummert sier fylkesmannen følgande:

Fylkesmannen er i utgangspunktet negativt til at strandsona vert utbygd dersom det ikkje ligg føre overvekt av samfunnsinteresser som kunne forsvart ei utbygging. Vi kan ikkje sjå at det er særlege samfunnsinteresser i denne saka. Fylkesmannen vil likevel ikkje motsette seg at det vert oppført eit naust som i vesentleg grad er likt det som var øydelagt i 2007. Vi er derimot kritisk til at det nye naustet skal stå på ei fylling i sjøen, og ikkje på søyler slik det gamle naustet var. Dette vil føre til vesentleg større inngrep i strandsona, enn det som har vore her før.

Bergen og Omland Farvannsforvaltning (Bergen Hamn) har ikkje merknad til saka, men dei minnar om at tiltaket også er søknadspiktig etter havne- og farvannsloven.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre slik merknader frå fleire naboar. Hovudmomenta i merknadana går på private rettigheitar på tilkomstvegen, både under bygging og for naustet generelt. Det er også ein merknad på ein bårslipp som ligg nære.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknadane. I hovudtrekk meiner han at han har dei nødvendige rettigheitane, og at naustet ikkje vil være i vegen for båtslippen.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.06.14. På situasjonsplanen kan det sjåast ut som naustet skal byggast ut over eigedomsgrensa. Når ein ser på tekeningane av naustet så ser ein at dette ikkje er tilfelle. Tiltakshavar har også bekrefta at han skal holda seg innafor eigedomsgrensene på naustetomta.

Det er søkt om topp golv høgare enn flo sjø og med ein mønehøgde på 4,92 meter.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst samsvar med pbl. § 27-4. Kommunen godkjenner at parkeringsplassen ligg på ein fritidseigedom som ligg i underkant av 300 meter inn på land. Det er gangtilkomst til naustet i frå parkeringsplassen. Det ligg føre tinglyst avtale om parkeringsrett på gbnr. 40/16 av 07.04.20.

### **Visuelle kvaliteter**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvaliteter har ansvarleg søker opplyst at grunnmuren skal utførast av ein stablet natursteinsmur.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

For å ruste naustet betre i mot høg vannstand, ønskjer tiltakshavar å heve grunnen noko i forhold til naustet som stod der før. Han ønskjer også å benytte naturstein som grunnfundament. Dette vil i følgje tiltakshavar gi eit meir solid og robust naust.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. pbl. § 29-5.

### **Avfallsplan**

Allt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Forvaltningspraksis i kommunen er normalt streng for naust som søkast oppført utanfor etablerte og godkjente nausteområder. Derimot ligg det i denne saka føre nokre forhold som gjer at vi ser litt annleis på saka.

For det første skal naustet førast opp på ein etablert naustetomt, som ligg ytterst i ei allereie etablert nausterekke. Ålmenta vil i hovudsak ikkje bevega seg i dette området, då det i området rundt ligg mange andre moglegheit for rekreasjon. Plasseringa hindrar derfor ikkje ålmentas moglegheit til sjøen i særleg grad.

Naustet byggast også i tråd med kommuneplanens rettningslinjar for naust, når det kjem til utforming, storleig og samla plassering av naust.

Vidare har det i nyare tid lagt eit naust på naustetomta. Dette ble skadd i ein storm, og eigar måtte av sikkerheitsomsyn rive resten av naustet. Dette meiner vi bør leggjast vekt på i ein dispensasjonssøknad. Vi har også sett kva den nye kommunedelplanen sin arealdel (KDP) seier om gjenoppbygging av naust. I KDP punkt 3.4.5 gis det anledning til å erstatta lovlege etablerte naust i nausteområder. Sjølv om ikkje punkt 3.4.5 er juridisk binnande for den aktuelle naustetomta, så gir den rettleiing til kva slags linje kommunen har til gjenoppbygging av naust. Dette har ei samfunnsmessig betyding, då innbyggjarar som rammast av storm og flaum ikkje skal straffast ekstra hardt ved at dei ikkje kan gjenoppbygge sine bygningar.

Til slutt meiner vi at innvilga dispensasjonar ikkje har noko særlig negativ presedens for området. Denne naustetomta er ein av få i området, samt den har en gunstig plassering. Eftersom det på denne naustetomta har stått eit naust i nyare tid, vil eit løyve kun gi presedens på tilsvarande naustetomtar der det nylig har stått naust.

Etter ein samla vurdering meiner vi at fordelane er klart større enn ulempene for gjenoppbygging av naustet. Vidare meiner vi at omsyna bak føresegna om plankrav, byggeforbod i strandsona og forbod mot naust i KDP ikkje vert sette vesentlig til sides viss det blir gitt dispensasjon.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, jf. pbl § 29-4 3. ledd bokstav b.

### **Visuelle kvalitetar**

Eftersom grunnmuren skal byggast i stabla naturstein, og at naustet forholdt seg til føresegna i KDP punkt 3.4.5 (utforming av naust), meiner vi at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

### **Nabomerknad og privatrettslege tilhøve**

Nabomerknadane går i hovudsak på kva rettigheitar tiltakshavar har når det gjeld vegen. Naboar meiner tiltakshavar ikkje har dei nødvendige rettigheitane til å ferdast på vegen med kjøretøy. Gangadkomsten til naustet er ikkje omtvista.

Tiltakshavar meiner på si side at han har dei nødvendige rettigheitane, sekundært at rettigheitane ikkje er nødvendige for å få et løyve til naustet.

Når det gjeld plan- og bygningslovens krav til adkomst i § 27-4, så er dette kravet sikra ved at tiltakshavar har tinglyst ein parkeringsplass på sin fritidseigedom i nærheita. Kommunen har godkjent denne løysinga. I frå parkeringsplassen er det gangadkomst til naustet. Slik kommunen vurderar saka, er denne løysinga tilstrekkeleg til å gi et løyve på oppføring av naust.

Kommunen presiserar derimot at vi ikkje har tatt stilling til kva rettigheitar som faktisk finst på vegen ned til naustet. Byggesaksmyndiheita har ikkje mynde eller grunnlag for å avgjæra ein slik tvist som her ligg mellom naboar og tiltakshavar. Dette må løsast mellom partane privat.

Vi understrekar vidare at tiltakahavar må ha dei private rettigheitane han treng for å bygge naustet. Vi har vidare ikkje tatt stilling til korleis naustet skal byggast.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## **GENERELL INFORMASJON**

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

#### **Før arbeidet kan starte**

Før arbeidet kan settast i gang må det søkast om igangsettingsløyve. Vilkåra i rammeløyvet må dokumenterast oppfylt i igangsettingsøknaden.

#### **Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

#### **Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/836**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Eirik Berntsen  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Vedlegg:**

Vedlegg 3 Naust Plan, snitt og fasadetegninger  
Vedlegg 2 Situasjonkart\_G.nr.40 B.nr.112

#### **Kopi til:**

Fylkesmannen Vestland  
Helge Fimland  
Pål Arnt Stuhr Henriksen

Njøsavegen 2                    6863  
Hellebrekkene 25                5957  
Kalvaneset 97                    5244

LEIKANGER  
MYKING  
FANA

#### **Mottakarar:**

Kjell Rune Melingen

Dolvikhaugene 88                5252

SØREIDGREND