



Patricia Marina Isdal  
Johan Hjorts vei 43  
5081 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/7504 - 22/5220

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@alver.kommune.  
no

Dato:  
20.01.2022

Avslag på søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for oppføring av uthus og stupebrett - gbnr 244/11 Eidsnes indre

**Administrativt vedtak.**      **Saknr:** 075/22  
**Tiltakshavar:**              Patricia Marina Isdal  
**Ansvarleg søkjar:**         Patricia Marina Isdal  
**Søknadstype:**              Søknad om løyve til tiltak

#### **VEDTAK:**

**Søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona for oppføring av uthus og stupebrett vert avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.**

**Søknad om løyve til oppføring av uthus og stupebrett vert avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-4.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

#### **SAKSUTGREIING**

##### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av uthus med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 33,0 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 33,2 m<sup>2</sup> i tilknytning til eksisterande fritidsbustad, samt oppføring av stupebrett på svaberg. Utnyttingsgrad er opplyst til 5,49 % BYA.

Søknaden omfattar oppføring av uthus og stupebrett. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 30.08.2021 og supplert 12.12.2021 og 16.01.2022.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 22.11.2021 (1) 13.01.2022 (2):

1. Tilbakemelding på om sandstrand er lovleg etablert og om tiltakshavar ynskjer å inkludere denne i den pågåande søknadsprosessen.
2. Opplysningar om tiltakets storleik, BYA/BRA

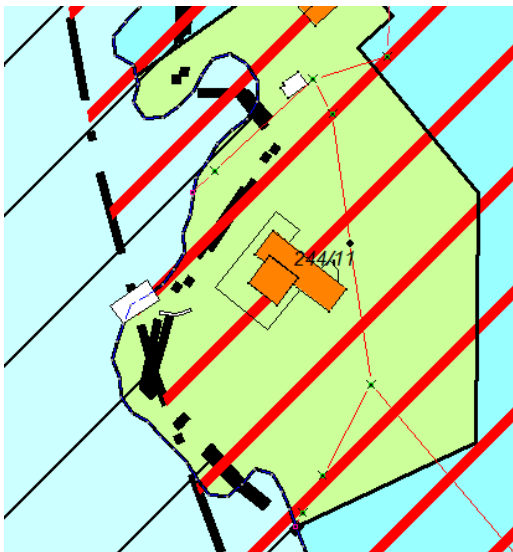
Dokumentasjon vart motteken ved brev frå søkjar 14.12.2021 og 16.01.2022.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Lindås 2019-2031 er definert som LNF-spreidd fritidsbustad.

Eigedomen ligg innanfor omsynssone H350\_f3- brann -/eksplosjonsfare.



Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA og maks 150 m<sup>2</sup> BRA .

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

## **SØKNAD OM DISPENSASJON OM BYGGEGRENSE MOT SJØ**

Søker herved om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 for vår eiendom gr.nr. 244/11. Dette fordi vi ønsker å sette opp et uthus på eiendommen samt installere/bygge et stupebrett.

Hytten som står på eiendommen i dag består av oppholdsrom/kjøkken, bad og soverom og har ikke kjeller eller egne bodrom. Vi har derfor stort behov for et uthus som skal fungere som lagringsplass, verksted og vaske/tørkerom for dykkerutstyr og regntøy/tøy. Uthuset er beregnet å være på ca. 33 m<sup>2</sup> og vil bli plassert på nordvestlig side på eiendommen parallelt med hytten. Det står i dag en mindre provisorisk bod der som ble satt opp under byggingen av hytten for å huse div. redskaper, utstyr o.l. Denne provisoriske boden vil bli revet.

Stupebrettet er tenkt plassert ved siden av bryggen pekende i retning sydvest.

Naboene med felles grense mot nordvest har blitt orientert om planene om bygging av nytt uthus, og det er en omforent forståelse av at et uthus vil redusere innsyn og gi økt privatliv.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 21.10.2021:

Strandsoneinteressane i området er store. Det ligg eit større industriområde om lag 0,5 km aust for fritidsbustaden, men bortsett frå det ligg det berre nokre få mindre fritidsbustader her. Området har eit klart LNF-preg. Det er registrert fleire raudlista fugleartar i sjøområda utanfor. Strandsona kan vere eit viktig funksjonsområde for desse. Sjøareala utanfor er også mykje brukt til friluftsliv på sjø.

Eigedomen ligg som LNF-spreidd fritidsbustad i liste i kommuneplanen og i strandsona. Strandsona var ikkje konkret vurdert då fritidsbustaden vart tatt inn i kommuneplanen som LNF-spreidd. Det ligg tre fritidsbustader spreidd i strandsona i dette området. Fritidsbustaden på eigedom 244/11 er vesentleg større enn dei andre. Det er opplyst at boden skal vere 33m<sup>2</sup> men vi kan ikkje sjå at det er opplyst kor stort bygd areal vert til saman. Vi kan ikkje tilrå at fritidsbustaden med bod vert større enn kommuneplanen opnar for. Vi rår i utgangspunktet til at tilbygg i strandsona vert plassert lengre vekk frå sjø enn eksisterande bygg. Det bør vurderast om dette er ein moglegheit i denne saka.

Langs sjøkanten på eigedomen ligg det i dag ei brygge og det er anlagt ei sandstrand. Stupebrettet skal plasserast mellom desse tiltaka, på urørt svaberg. Sjølv om det er eit lite tiltak, vil plasseringa auke privatiseringa av strandsona. Tiltaka på eigedomen vert spreidd langs heile eigedomen si strandlinje.

Vi stiller også spørsmål ved om sandstranda på eigedomen har naudsynthe løyve. Sandstranda er nyleg anlagt, og vi kan ikkje sjå at vi har hatt den på høyring eller klagevurdering. Ei sandstrand vil i dei fleste tilfelle krevje løyve (<https://www.statsforvalteren.no/nn/vestland/plan-og-bygg/plan--og-bygningsrett/sandstrand-krev-loyve/>). Sandstranda på eigedomen er uheldig med tanke på privatisering av strandsona òg kan vere uheldig for naturmangfald.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon til stupebrett i denne saka.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

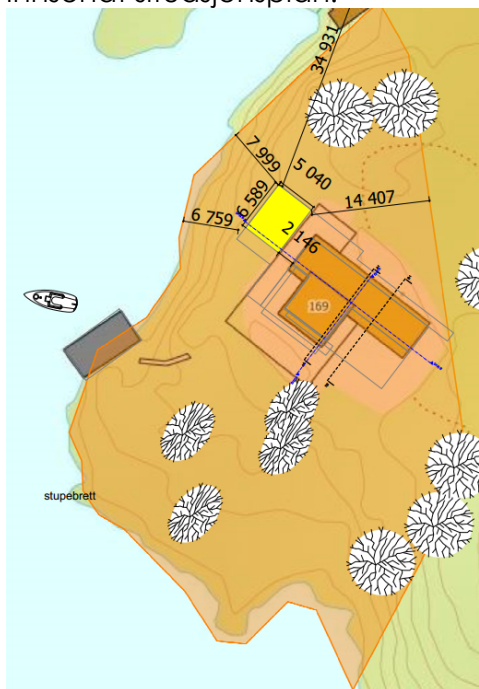
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 01.06.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 7,9 meter.

Innsendt situasjonsplan:



### **Vatn og avløp (VA)**

Omsøkt tiltak endrar ikkje eksisterande situasjon.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal, fritidsbustad og naust. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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

Ansvarleg søkjar 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.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei

omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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.

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Byggeforbudet i strandsona er vedteke av lovgivar ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

*«Det er eit nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelige for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis av behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygginger her, spesielt i områder med stort utbyggingspress».*

Lindås ligg i sone 2 etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Omsøkt plassering av uthuset vil gjere at bebyggelsen vil kome endå nærmare sjøen enn slik situasjonen er i dag. Dette vil auke privatiseringa i strandsona. Forvaltningspraksis i kommunen er, som Statsforvaltaren i Vestland og peikar på, å kun tillate oppføring av tilbygg/uthus i strandsona som vert plassert lenger vekk frå sjøen enn eksisterande bygg.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til oppføring av uthus i føreliggjande sak, vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein sakleg måte som ikkje vil innebere ulik handsaming. Grunnen til dette er at grunngevinga for søknaden er tufta på omstende som vil kunne gjere seg gjeldande i mange tilfelle. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at kommunen gjer unntak frå forbudet mot bygging i strandsona her, som ikkje vil kunne gjere seg gjeldande i andre saker. Dette vil i eit heilskapsperspektiv gjere at kommunen mister eit godt verktøy for å sikre arealbruk, som ikkje kjem i konflikt med strandsonevernet (privatisering av strandsona).

Vidare når de gjeld oppføring av stupebrett, så er eigedomen i dag bebygd med fritidsbustad og brygge, samt ei sandstrand heilt sør på eigedomen. Slik stupebrettet er omsøkt plassert vil dette medføre at det langs heile strandlinja er tiltak som totalt sett vil virke veldig privatiserande, sjølv om stupebrett i seg sjølv er eit lite tiltak. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er naudsynt med stupebrett på urørt svaberg, då det er mogleg å komme seg ut i sjø både frå brygga og sandstranda.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodet i strandsona vert sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon for oppføring av uthus og stupebrett. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av uthus og stupebrett er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om løyve til oppføring av uthus og stupebrett avslått.

### **Vurdering etter 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 Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/7504**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

A10-01 situasjonsplan 2  
A40-02 Fasade Sør  
A40-03 Fasade Vest  
A40-01 Fasade Nord

**Mottakarar:**

Patricia Marina Isdal

Johan Hjorts vei 5081  
43

BERGEN