



Harris Advokatfirma AS  
Postboks 4115 Sandviken  
5835 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/5624 - 21/65227

Saksbehandlar:  
Kjartan Medaas  
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:  
30.09.2021

## **Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål LNF - gbnr 110/5 Syslak**

**Administrativt vedtak: Saknr: 1019/21**

### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og byggjegrænse mot sjø for frådelling av tomt på om lag 100m<sup>2</sup> frå gbnr 110/5.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### **Saksutgreiing**

#### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål LNF og dispensasjon frå bygge- og deleforbodet i strandsona for frådelling av naustetomt frå gbnr 110/5.

Arealet som vert søkt dispensasjon for er på om lag 100 m<sup>2</sup>. Naustetomta skal høyra til gbnr 110/30. Gbnr 110/30 vart delt frå gbnr 110/5 den 26.11.2018 i samband med sal av garden. Ved sal av garden var det i følgje søkjar meininga at naustetomta skulle høyra til det frådeltte huset som var våningshus på garden.

Gbnr 110/5 er registrert med eit areal på 1429 da i matrikkelen. Gbnr 110/30 har eit registrert areal på 894,9m<sup>2</sup>.  
Det vert elles vist til søknad om dispensasjon mottteken 15.06.2021.

### **Planstatus**

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF (landbruk, natur og friluftsliv), i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (KDP) planid: 1263-200810. Arealet ligg innanfor bygge- og deleforbodet i strandsona, pbl §1-8.

**Uttale frå annan styresmakt**

Saka er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren kjem med slik uttale:

**Vurdering:**

Grunnlaget for Statsforvaltaren si vurdering er dei føringane som ligg i det generelle strandsonevernet (jf. pbl. § 1-8). Det må leggjast vekt på om dispensasjon kan verka negativt i høve til kravet om å sikra viktige strandsoneverdiar i planlegginga, både når det gjeld tilgjenge for ålmenta og det å sikre viktige landskaps- og naturverdiar. Kommunen kan som kjent ikkje gje dispensasjon dersom desse verdiane vert sett vesentleg til side og dersom ikkje nytten av tiltaket, først og fremst i eit ressursdisponeringsperspektiv, er større enn ulempene.

Nausttomta som er søkt frådelt skal høyra til gnr. 110, bnr. 30 som vart delt i frå hovudbruket i 2018 i samband med sal av garden. Vi hadde ingen merknader til denne frådelinga. Vi er derimot kritisk til frådeling av ei nausttomt som omsøkt.

E-postadresse:

[sfylpost@statsforvalteren.no](mailto:sfylpost@statsforvalteren.no)

Sikker melding:

[www.statsforvalteren.no/melding](http://www.statsforvalteren.no/melding)

Postadresse:

Njøsavegen 2  
6863 Leikanger

Besøksadresse:

Njøsavegen 2, Leikanger  
Statens hus, Kaigaten 9, Bergen  
Fjellvegen 11, Førde

Telefon: 57 64 30 00

[www.statsforvalteren.no/vl](http://www.statsforvalteren.no/vl)

Org.nr. 974 760 665



Side: 2/2

Sjølv om eigendommen ligg utanfor omsynsonene i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, har ein allereie i kommunedelplanen, avklart kor ein kan føra opp naust i desse områda, gjennom LNF-spreidd naust. Det er uheldig om ein skal opna opp fleire naust, enn kva ein har tillate gjennom overordna plan. Dette vil på sikt føra til at planen vert uthola og mistar sin funksjon som eit overordna styringsreiskap.

Ut ifrå vårt kartsystem ser området kor tomte er omsøkt, til å vera særst bratt og kupert. Ei frådeling av ei nausttomt vil gje ei forventning til å kunne oppføra eit naust på tomte i etterkant. Ut ifrå tilsendt dokumentasjon vert tomte 10 x 10 meter. For å få plass til eit naust her, må ein sprenga og planera tomte, slik at ho kan byggast på. Dette vil såleis føra til store skjeringar i fjellet og ein markant og irreversibel endring av landskapet. Etter vår vurdering vil dette redusera kvaliteten på landskapet og på natur- og friluftsverdiane innanfor området. Sjølv om området og strandsona her dels er bygd ut, tykkjer vi at plasseringa av nausttomte er særst uheldig og kan ikkje sjå at det er naudsynt at tomte må plasserast akkurat her.

Vi minner også om at området ligg i sone 2 i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det svært mykje til for å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og prinsippet om at strandsona må forvaltast gjennom overordna planlegging står sterkt.

**Statsforvaltaren rår på bakgrunn av ovannemnte i frå at det vert gjeve dispensasjon til frådeling av nausttomt som omsøkt.**

Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Statsforvaltaren i Vestland for klagehandsaming.

## Jordlova

Alver kommune, landbruksavdelinga har gjeve løyve til deling etter jordlova §12 i vedtak saknr. 843/21 datert 30.07.2021:

### Vedtak :

**Alver kommune gjev med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av 0,1 daa av gbnr 110/5 som omsøkt. Arealet skal nyttast til naustetomt.**

**Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga under.**

**Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:**

- at søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan og byggeforbod i strandsona vert godkjent.
- at den frådelt tomten vert lagt til gbnr 110/30.

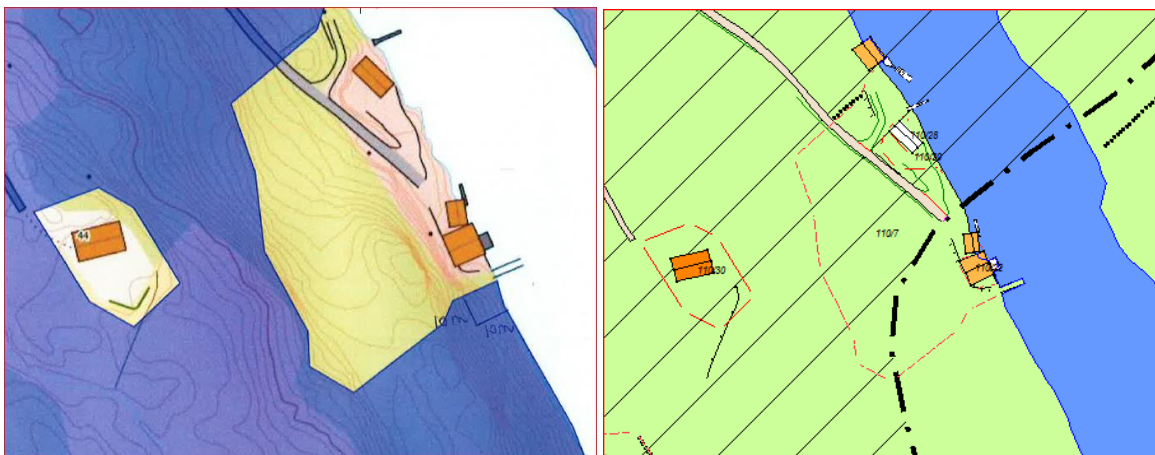
**Kopi av vedtaket vert oversendt plan- og byggesaksavdelinga**

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.  
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 18.05.2021.



Utsnitt frå situasjonsplanen. Bnr.30 er tomten til Venstre i biletet. Utsnitt frå kommunedelplanen

## Vatn og avlaup

Oppretting av ny grunneigedom utløyser ikkje endring i tilhøva kring vatn og avlaup.

## Veg

Søkjjar opplyser at naustetomta berre skal ha gangrett over avgjevareigedomen. Parkering skal skje på gbnr 110/30.

## Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkta tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

## VURDERING:

### Naturmangfaldlova

Kommunen har 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.

Lindåsosane og Lurefjorden er verna gjennom «Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde». I tillegg er Lindåsosane med tilhøyrande strandsoner registrert som svært viktig friluftsområde.

Ved vedtak om endring av heimelstilhøve eller justering av eigedomsgrenser, er samanhengen mellom vedtaket og påverkinga av natur ikkje konkret nok til at prinsippa får anvendelse. Vedtaka rører ikkje i seg sjølv naturmangfaldet. Men naturen vil verte påverka av konsekvensane av vedtaket dersom det vert gjeve løyve til oppføring av naust.

Avklaring av tilhøve i sjøen som er viktig sett ut frå naturmangfaldslova vert å avklara i samband med eventuelt søknad om bygging på tomte ettersom tiltak på tomte vil krevja dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

### **Dispensasjon**

Vilkåra som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon er at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. Omsyna i lova sin formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må heller ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242.

Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen og tomte som vert søkt frådelt ligg også innanfor bygge- og deleforbod i strandsona. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd.

Det er søkt om dispensasjon. Grunngeving for søknaden er at parsellen ikkje har særlege landbrukskvalitetar, at arealet, 100m<sup>2</sup>, er lite i høve til landbrukseigedomens sitt totale areal og at det ikkje er strandsonekvalitetar for ålmenta på parsellen. Videre at ein dispensasjon ikkje vil få negative konsekvensar for ferdsel eller friluftsiinteresser for ålmenta. Søkjar meiner også at det ikkje føreligg ulemper ved å gje dispensasjon og at det vil vera fordel for eksisterande bustad å få tillagt naustetomte.

Naustetomta er oppgjeve til å ver 10 x 10 meter stor. Kommunedelplanen opnar for bygging av naust med bruksareal på inntil 40m<sup>2</sup> i område sett av til naustformål i planen. Storleiken på tomta er soleis i utgangspunktet rikeleg stor som naustetomt.

Tomta ligg i forlenging av eksisterande naust med tilhøyrande anlegg. Videre ligg tomta utanfor omsynsone for landbruk i KDP men innanfor funksjonell strandsona sett i same plan. Denne sona viser kva som etter kommunen si vurdering er den mest verdfulle strandsona. Tomta er nokså bratt med ein høgdeforskjell på omlag 7 meter målt i kartet. Dette vil ved bygging av naust føra til høg skjering i bakkant i samband med planering av tomta. Dette vil vera ei irreversibel endring av landskapet som må vurderast opp mot natur- og friluftsvardiane i området.

Omsynet bak føresegna er å ivareta landbruksinteressene, natur- og friluftssinteresser. Landbruksavdeling i kommunen vurderer at eit løyve til deling ikkje vil ha negative konsekvensar for drift av garden eller svekka arealressursane. Ut frå landbruksavdeling si vurdering vert ikkje omsynet bak landbruksinteressene i føresegna sett vesentleg til side ved eit løyve. Medan natur og friluftssinteressene kan verta påverka av konsekvensane av ei frådelling.

Søkjær syner i sin vurdering til at det ikkje er strandsonesultitetar for ålmenta på parsellen. Kommunen er ueinig i dette i og med at arealet ligg innafor grense for funksjonell strandsona sett i KDP. Arealplanen er vedteken etter ein open og samordna prosess der både offentlege mynde og private partar fekk uttale seg. Kommunen legg derfor til grunn at planformålet og den funksjonelle strandsona er nøye vurderte i planprosessen medrekna gjennom gjennomført landskapsanalyse.

I tillegg er som nemnt Lindåsosane med tilhøyrande strandsona registrert som svært viktig friluftsområde.

Kommunen er etter dette i tvil om at omsynet bak føresegna vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon til frådelling av naustetomta. Ein vel derfor å vurdere fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Søkjær reknar opp ulike faktorar som ikkje medfører ulemper ved å gje dispensasjon; Ikkje parkeringskrav, ikkje naudsynt med utvida bruk av avkøyring og at parsellen skal slåast saman med eksisterande eigedom og dermed ikkje vil vera fritt omsetteleg. Kommunen er samd i desse vurderingane, men kan ikkje sjå fordelar for andre enn søkjær ved å gje dispensasjon.

At tiltaket ikkje vil medføra ulemper kompensere ikkje frå mangel på fordelar.

Kommunen vurderer derfor at fordelane med å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Dette mellom anna ut frå vurderingane ovanfor i tilknytning til naturmangfaldet og friluftsområdet.

Statsforvaltaren peikar på området ligg i sone 2 i statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det svært mykje til for å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og prinsippet om at strandsona må forvaltast gjennom overordna planlegging står sterkt.

Når det gjeld påverking av miljøet og naturen finn kommunen at eit løyve til deling indirekte vil påverke miljø og natur. Ei eventuell påverking av naturmangfaldet i sjøen vil måtta avklarast i byggesakene ettersom tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

Tilgjenge til området vil ikkje verta endra ved å tillata frådelling av naustetomt, men ved bygging av naust på tomte vil påverka tilgjenga. Kommunen si vurdering er at etablering av ny naustetomt ikkje vil påverka helse og tryggleik i området.

Ut frå vurderingane ovanfor og statsforvaltaren si tilråding om å ikkje gje dispensasjon ser ikkje kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplanen og bygge- og deleforbod i strandsona ikkje er stetta.

### **Konklusjon**

Søknad om dispensasjon frå arealformål LNF og bygge- og deleforbod i strandsona, pbl §1-8 vert avslått.

### **Aktuelt regelverk**

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. . jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkår for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. 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 grunnjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

### **Oppmåling**

Saka vert send over til avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 veker. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/5624

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
avdelingsingeniør

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

### **Vedlegg:**

Situasjonskart

### **Mottakarar:**

Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Godtfred Syslak	Skornesvegen 60	5955	LINDÅS
Harris Advokatfirma AS	Postboks 41 15 Sandviken	5835	BERGEN
Harris Advokatfirma AS	Postboks 41 15 Sandviken	5835	BERGEN