



Arkoconsult AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/10740 - 22/41581

Saksbehandlar:  
Einar Aase  
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:  
03.06.2022

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad -  
gbnr 214/32 Fyllingsnes

**Administrativt vedtak.**    **Saknr:** 611/22  
**Tiltakshavar:**            Helge Magnus Erdal  
**Søknadstype:**            Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §  
19-1

#### **VEDTAK**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø.**

**Søknad om dispensasjon frå krav om møneretning i reguleringsplankart, arealføremål landbruksområde for veg, og frå krav om parkering på P7 er ikkje vurdert i denne omgang.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

#### **SAKSUTGREIING**

##### **Tiltak**

Der er søkt om dispensasjonar i tilknytning til ynskje om etablering av fritidsbustad og tilkomstveg. Det er ikkje søkt om tiltak i denne omgang.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.12.2021.

#### **Sakshandsamingsfrist**

Sakshandsamingstid er forlenga med den tid saka har vore på høyring, samt for perioden saka har vore fryst grunna kulturminnefagleg avklaringar. Endeleg frist for sakshandsaming er 13.06.2022.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Storneset Strandplan del av Fyllingsnes med planid. 1263-20101976. Fritidsbustad er ynskja plassert innanfor område som er definert som byggeområde for fritidsbustad i plan. Tilkomsveg er plassert i område sett av til landbruksområde. Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Lindås der reguleringsplan ikkje har eigne føresegnar om temaet, jf. føresegn 4.5 i kommunedelplan.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA, og samla BRA skal ikkje overstige 150 m<sup>2</sup> jf. kommuneplan for Lindås føresen 3.1.2.

### **Dispensasjon**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø, arealføremål landbruksområde for etablering av veg, samt møneretning i plankart og krav om parkering på P7.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

#### **Landbruksområde**

Formålet med å regulere til landbruksformål å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I forhold til landbruksområde er det klart at de hensyn som begrunner regelen, ikke blir tilsidesatt her, se begrunnelsen over. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og det vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål. Allmennheten vil i tillegg fortsatt ha store områder å benytte seg av. Vi kan derfor ikke se at ønsket tiltak tilsidesetter noen av de hensyn som landbruksområder skal ivareta.

Basert på overnevnt argumentasjon, finner vi ikke at hensynene bak bestemmelsen tilsidesettes i vesentlig grad. Tiltaket vil dermed ikke medføre at formålet blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

### **Byggegrense mot sjø**

Formålet med området er at det skal være et flerbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel, fiske og rekreasjon. I tillegg er formålet å bevare og beskytte plante- og dyreliv.

Vi viser til at eiendommer på neset allerede er bebygd nærmere sjø enn hva planen tillater. Dette gjør at ønsket tiltak ikke i særlig større grad medfører økt privatisering. Selv om tiltaket kommer nærmere sjø enn hva planen tillater, mener vi det vil være tilstrekkelig med areal langs sjøen for allmennheten å oppholde seg for natur- og friluftaktiviteter i tilknytning til sjøen. I tillegg mener vi det bør vektlegges at det i reguleringsplanen er tatt utgangspunkt i at fritidsboliger kan plasseres så nærme sjøen.

Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truende dyrearter eller verneverdige naturtyper på eiendommen hvor boligen skal plasseres, jf. miljøstatus.no. Ønsket tiltak vil dermed ikke få særlige konsekvenser for plante- og dyrelivet.

Ut fra dette kan vi ikke se at bakenforliggende hensyn blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

### **Møneretning**

Formålet med å bestemme møneretning i plan er for å kunne skape en helhetlig type bebyggelse og for å sikre gode tilpasninger til omgivelse og terreng.

I denne saken vil fritidsboligen ha to møneretninger. Møneretningen som strider mot planen, skiller seg ikke ut sammenlignet med øvrige møneretninger angitt i planen. Videre er det andre fritidsboliger i planområdet som har tilsvarende utforming på fritidsboligen med to møneretninger. Med to møneretninger vil også ønsket tiltak få gode tilpasninger til både omgivelse og terreng.

Vi kan dermed ikke se at bakenforliggende hensyn blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

### **Parkering ved P7**

Hensynet bak det å regulere angitt parkeringsplass er for å sikre helhetlig og hensiktsmessige løsninger innenfor et planområde.

Vi kan ikke se at parkering på egen tomt vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen. Det at parkeringen skjer på egen tomt vil ikke hindre hensiktsmessige og helhetlige løsninger i planområdet. Tvert imot mener vi det bedrer situasjonen. Ved å opparbeide vei og parkering på egen tomt vil det være mulig for utrykningskjøretøy å komme seg enkelt til eiendommen ved behov. I tillegg vil fritidsboligen fortsatt være sikret parkering slik bestemmelsen er ment å ivareta.

Hensynene bak bestemmelsen blir dermed ikke «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

### **Fordeler med tiltaket**

Av fordeler vil vi nevne at tiltakshaver vil kunne unytte eiendommens kapasitet på en god måte. I dagens samfunn har det blitt mer og mer vanlig med parkering rett i nærhet av fritidsboliger. Planen virker å være noe utdatert ettersom parkering skal skje på fellesparkering et godt stykke fra planens angitte plassering av fritidsboligen. Ved å opparbeide vei og parkering på egen tomt vil utrykningspersonell få enklere tilkomst til fritidsboligen dersom det skulle oppstå skade på personell eller materiell.

Fordelen ved å tillate ønsket møneretning vil være at tiltaket i mindre grad medfører større terrenginngrep. Det gjør at landskapet i større grad vil bli bevart. I tillegg vil ønsket utforming medføre at mer av arealet utenfor fritidsboligen ligger i le. Dette forbedrer området for lek- og rekreasjon rundt fritidsboligen– både for store og små.

Videre vil ønsket plassering av fritidsboligen ivareta reguleringsplanens intensjon. Ved utarbeidelse av planen er det gjort konkrete vurderinger av hvor fritidsboligene i planområdet skal plasseres. I tillegg er ikke området rundt ønsket plassering i særlig stor grad benyttet av allmennheten. Vi kan dermed ikke se at ønsket tiltak i realiteten påvirker allmenhetens frie ferdsel negativt.

Vi ønsker å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

---

**Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.**

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune ved avdeling for Samferdsel, veg, vatn, avløp - forvaltning den 08.02.2022:

**Uttale:**

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for etablering av tilkomstveg til fritidsbustad.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har sett på vedlagt dokumentasjon. Vegen har eit parti der fallet utgjør 14,25 % som betyr eit vegen har eit fall på 1:7. Anbefalt fall på veg er 1:8. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp har elles ingen merknader til søknaden.

I samband med søknad om utvida bruk av eksisterande avkjørsle har Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning den 25.05.2021 gitt ei uttale der vi sett krav om at avkjørsle skal stette tekniske krav fastsatt av Vegdirektoratet etter veglova, vegnormal og forskrift. Eksisterande avkjørsle stettar, per dags dato, ikkje krava slik at det utløyser er krav om utbetring av denne.

I reguleringsplan for Nystøltunet (planid 1263-201603) er det i rekkefølgekrav satt krav om at avkjørsle skal være utbetra ihht til godkjent vegplan før det vert sett i gong tiltak i planområdet. Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning har ingen informasjon om status i dette arbeidet.

I samband med reguleringsplan for Nystøltunet skal kommunen etablere kommunalt vatn og avløp i området. Fritidsbustad kan få krav om å knytte seg på kommunalt vatn og avløp når dett er etablert.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 18.02.2022:

### **Statsforvaltaren si vurdering**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Tidlegare Lindås kommune ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

*«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved 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 bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»*

Arealet har store strandsoneverdiar. Den omsøkte hytta ligg eksponert til ytst på Fyllingsnes. Arealet er i dag ikkje privatisert og er utan tiltak. Plasseringa av omsøkt hytta vil, slik vi forstår det, vere i samsvar med formålet i reguleringsplanen for Storneset Strandplan. Dette er ein reguleringsplan som vart vedteke i 1977, og strandsonevernet er vesentleg innskjerpa sidan då. I kommuneplanen for Lindås er strandsona vurdert på ny og det er lagt inn ein ny byggegrense mot sjø, som gjeld føre den eldre reguleringsplanen. Vi kan difor ikkje leggje vekt på at fritidsbustaden er plassert i samsvar med formålet i den eldre reguleringsplanen, sjå også nedanfor. Vi vurderer at utbygging ytst på neset her vil vere vesentleg i strid med byggeforbudet i pbl §1-8 og strandsoneverdiane i området. Vi legg særleg vekt på at strandsona her er fri for inngrep og utbygging av fritidsbustad, med eller utan veg, vil vere negativt for landskap og vil privatisere eit område som i dag ikkje er privatisert.

Vi minner også om at ein så gamal reguleringsplan som frå 1977 skal vurderast på nytt og at det er plikt til å sjå at den er oppdatert, jf. pbl. § 12-4 fjerde ledd. Vi finn at reguleringsplanen ikkje er i samsvar med dei endringane og innskjerpingane som har skjedd for strandsonevernet. Det er ikkje grunnlag for eit byggeformål til sjø her med så store område som ikkje er bygd ut. Sjølv med byggegrense i kommuneplanen, trengje byggeformålet å bli trekt lengre bort frå sjøen. Vi ser trong for å gjennomgå reguleringsplanen før eventuelle byggeløyve innan planområdet. Den er i dag i strid med strandsonevernet etter pbl. § 1-8 og dei statlege planretningslinjene for strandsona.

Statsforvaltaren i Vestland rår sterkt ifrå dispensasjon til fritidsbustad og veg i denne saka. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Statsforvaltaren for klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 02.02.2022 med seinare varsel om arkeologisk registrering datert 22.03.2022, og kulturminnefagleg fråsegn datert 08.04.2022. Følgjande gjekk fram av kulturminnefagleg fråsegn:

## **Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon - Fritidsbustad / veg - gnr. 214, bnr. 32 - Fyllingsnes - Alver kommune**

Viser til brev av 26.01.2022. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

I brev av 22.03.2022 varsla Vestland fylkeskommune ei arkeologisk registrering.

Den arkeologiske registreringa vart utført 08.04.2022. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet.

Vi gjer merksam på at dersom det i samband med arbeid i marka kjem fram funn eller konstruksjonar som kan vere automatisk freda må ein straks melde frå til Vestland fylkeskommune. Alt arbeid må stansast for ei nærare granskning av staden, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd. Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader til saka.

### **Nabovarsel**

Dispensasjonar er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 01.09.2021.

### **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.

### **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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det går fram av plan- og bygningslova § 19-2 at: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.»

I det konkrete tilfellet er det tale om å avklare dispensasjon for byggegrense mot sjø for etablering av fritidsbustad og tilkomstveg i strid med byggegrense som følgjer av kommunedelplan for Lindås. Omsynet bak byggegrense mot sjø er på generelt grunnlag knytt til å ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Byggegrensa som følgjer av kommuneplan er her gjeldande, og går frå om lag 60-100 meter frå sjø i det konkrete området.

I reguleringsplan for Storneset strandplan del av Fyllingsnes frå 1977 er det ikkje lagt inn byggegrense mot sjø. Det er i denne planen tilrettelagt for utbygging av fritidsbustad. Ved utarbeiding av kommunedelplan for Lindås i 2019 er det derimot lagt inn ei byggegrense mot sjø i dette området. Dette tyder på at ein her har tatt konkret stilling til kvar ein ynskjer etablering av tiltak innanfor denne reguleringsplanen. Skildra plassering av tiltak er i strid med denne grensa.

Statsforvaltaren i Vestland viser til at det konkrete området har store strandsoneverdiar, og viser til nye statlege planretningslinjer for forvaltning av strandsona som er innført etter utarbeiding av reguleringsplanen i 1977. Retningslinjene for handsaming av dispensasjonssøknad i 100-metersbeltet går fram av blant anna Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.243, der det er presisert at det er eit nasjonalt mål at strandsona skal haldast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Vidare går det fram at regjeringa ynskjer ei strengare og meir langsiktig strandsoneforvaltning, som medfører ein streng praksis ved handsaming av dispensasjonar i 100-metersbeltet mot sjø.

Det aktuelle området er per dags dato ikkje privatisert ved utbygging. Etablering av tiltak vil dermed føre til landskapspåverknad og privatisering av eit nytt område i nær tilknytning til strandsona. Dette er vurdert som uheldig etter ny innføring av byggegrense i kommunedelplan.

Ny kommuneplan er no under arbeid. Vurdering av byggegrensa, strandsona og den gjeldande reguleringsplanen må vurderast vidare i arbeidet med denne planen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggegrense mot sjø vert sett vesentleg til side som følgje av etablering av veg og hytte i strid med byggegrensa i kommunedelplan.

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 frå byggegrense mot sjø for etablering av tilkomstveg og fritidsbustad er ikkje oppfylt. Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø vert avslått.

### **Dispensasjon frå krav om møneretning i reguleringsplankart, arealføremål landbruksområde for etablering av veg, samt krav om parkering på P7**

Dispensasjon frå arealføremål landbruksområde for etablering av veg og krav om parkering på P7 er ikkje nærmare vurdert i dette vedtaket. Dette er ettersom administrasjon gjev avslag på dispensasjon frå byggegrense mot sjø både for plassering av hytte, samt etablering av veg.

Tilkomstveg og tiltenkt parkering på P7 skal som utgangspunkt skal nyttast ved etablering av fritidsbustad. Desse må jamvel vurderast konkret ved eventuell ny plassering av fritidsbustad i samsvar med byggegrense, der det må dokumenterast at fordelane ved eventuell dispensasjon er vesentleg større enn ulempene.

Likeeins vil eventuell ny plassering av bygg krevje ei ny vurdering av dispensasjon frå krav om møneretning i reguleringsplankart. Denne dispensasjonen er dermed ikkje vurdert nærmare i denne omgang.

### **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**

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast 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 reisas 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.: 21/10740

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

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

## Vedlegg:

D-1 Situasjonsplan

## Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOS SEN
Helge Magnus Erdal	Nesjavegen 3	5650	TYSSE