



Helge Kaurin Nilsen  
Bildøyvegen 9  
5353 STRAUME

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/670 - 19/20743

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
28.06.2019

## Avslag på søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 byggeforbodet langs sjø - gbnr 217/23 Romarheim

**Administrativt vedtak. Saknr:** 390/19

**Tiltakshavar:** Helge og Valborg Kaurin Nilsen

**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø i samband med ønske om å føre opp garasje på eigedom gbnr. 217/23.

Planlagd garase er oppgjeve å ha eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 25 m<sup>2</sup>. Samla bruksareal på eigedomen etter planlagd tiltak er opplyst til 200 m<sup>2</sup>.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.03.19 og komplettert 08.04.19.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til Helge og Valborg Kaurin Nilsen ved brev av 04.04.19, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Samla bruksareal (BRA) for eigedomen.
2. Eventuelle kommentarar til vedlagd nabomerknad.
3. Blankett gjenpart av nabovarsel må fyllast ut og sendast inn.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 08.04.19.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.04.19 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsbusetnad.



Det ligg eit generelt plankrav for desse områda, men det er opna opp for mindre tiltak så framt følgjande er ivareteke bygdareal (BYA) skal ikkje overstige 20%-BYA, samla bruksareal for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 120 m<sup>2</sup>.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel § 1.1 i tillegg til omsøkt dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*(...)Hytten ble bygget i 1928 på bygslet grunn. Forste eiere var lærerekteparet Valborg Müller Jenssen og Otto Christian Jenssen. Deres sønn, Håkon Müller Jenssen overtok hytten i 1960. Han kjøpte grunnen, bnr 23, fra daværende eiere av bnr 1, Emma og Edvard Halvorsen. Valborg Kaurin Nilsen overtok så hjemmelen fra sin far i 1993.*

*Fortsatt på dette tidspunkt foregikk det meste av tyngre transport frem til hytten via dampskipskaaien på Romarheim og derifra vestover til Eineviken med båt. Mot slutten av 1990-årene tegnet dette seg mer og mer som tungvindt og upraktisk, noe som foranledighet at bnr 23 fikk bygget et stykke kjørevei fra Elvavegen ved bnr 28 og sørvestover. I forhold til hjemmelshavers helsesituasjon viste dette seg etter noen få år både utilstrekkelig og utilfredstillende - i den grad at man muligvis stodoverfor en situasjon som ville fremtvinge salg av eiendommen. Imidlertid gav daværende hjemmelshaver på bnr 1, Erling Halvorsen, på nytt velvillig tillatelse til veibygging over sin grunn, og i denne omgang helt frem til bnr 23. Veien ble tillatt bygget - bl.a. etter fremleggelse av legeerklæring.*

*Slik tillatelse og slik veibygging var hver for seg et sine qua non i forhold til fortsatt å kunne bruke eiendommen. Det gav selvfølgelig også store fordeler både med hensyn på tilgjengelighet og når det gjaldt tyngre varetransport frem til bnr 23.*

*Samtidig har veibyggingen gitt betydelige fordeler med hensyn på tilgjengelighet for alle brukere av stranden i Eineviken. Veien har i høy grad lettet den praktiske atkomsten til og muligheten for bading og annen bruk av den flotte strandlinjen i området.*

*Hjemmelshaver til bnr 23 har nå passert 75 års alder.*

*Dette gir noe av bakgrunnen for ønsket om å få bygge en garasje inne på bnr 23. Forst og fremst fremstår likevel et garasjebygg helst som praktisk-behovelig i forhold det brnksomfanget som ansees ønskelig.*

*Slik garasjen er planlagt bygget, vil selvsagt alle lovkrav oppfylles. Den vil ikke representere noe hinder for alle allmenne atkomstmuligheter i forhold til strandlinje og strandarealer. Den vil heller ikke representere et visuelt hinder og problem i landskapet. Vi ser det som mer sannsynlig at den arkitektonisk vil gi hele anlegget et lite løft.(...)*

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og lokalt til planavdelinga. Det er ikkje motteke uttale til søknaden.

## **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 217/1 ved brev av motteke 07.03.19 :

*(...)Mottok rek. brev frå Hr. Nilsen 5/3/19, der han varslar om eit mulig garasjebygg.*

*Som Hr. Nilsen skriv i sin begrunnelse, fekk han veggrunn til hytta si, i to omgongar, frå min far, Erling Halvorsen, som då eigde bruk 217/1, som vegen går over.*

*Dette var eg også heilt enig i, fru Nilsen hadde dårlig helse, og ilt for å gå, og min far og eg såg det heilt naturleg å gje løyve til vegbygginga.*

*I ettertid, etter eg overtok bruk 217/1, kom Hr. Nilsen til meg å spurde om lov til å bore etter vatn, i utkanten av vegbana, som eg skjølvsagd gav løyve til. Godt vatn bør alle ha tilgong til.*

*No vil Hr. Nilsen byggja garasje, og han, dersom eg forstår begrunnelsen rett, (har ikkje sett doktorerklæringa, og det treng eg heller ikkje) vil Hr. Nilsen byggja garasje, med grunngjeving si dårlege helse.*

*Eg undrar:*

*Vil helsa til Hr. Nilsen bli betre dersom han får bygd garasje?*

*Vil hytta bli meir brukt dersom garasjen blir bygd?*

*Er dette noko kommunen skal ta med i si vurdering av dispensasjonssøknaden, og ei avgjersle?(...)*

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 04.04.19. Tiltakshavar opplyser at:

*(...)I nabomerknaden må gjelda at Eirik Halvorsen nok tek i miss når det gjeld kven som er heimeishavar på bnr 23. Det er nemleg ikkje HR. Nilsen, men FRU Nilsen. Difor vert forsøket hans på raljering om helse ikkje lite forfeila: Om heimeishavar vert frisk av å få byggja garasje, er vel heller lite truleg - [REDACTED]. Men både ho og HR. Nilsen vil mykje sannsynleg få ein betre situasjon med omsyn til lasting, lossing, måking og bruk av bilen og eigedomen i det heile.(...)*

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.07.18.

## **Tilkomst, avkjørsle, parkering og vatn og avløp (VA)**

Tiltaket fører ikkje til auka bruk.

## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser garasjeplassering.

Teikningar/snitt viser planlagd garasje i høve til eksisterande terreng, og plassering i høve eksisterande fritidsbustgad på eigedommen.

## **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, jf. pbl. § 29-2.

### **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.

### **Tekniske krav til byggverk**

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

### **VURDERING:**

#### **Nabomerknad**

For nabomerknad og tilvar til nabomerknad i heilskap viser vi til dokument i saka.

Nabomerknad og tilsvar på nabomerknad framstår ikkje, slik vi oppfatter det, som ulemper knytt til planlagd garasje på gbnr. 217/23, men meir spørsmål knytt til om oppføring av garasje på egedomen vil føre til ei endra bruk av egedomen.

Det å ta ein fritidsbustad i bruk utover forventta bruk over tid vil vere eit tiltak som krev søknad om bruksendring.

#### **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 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.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

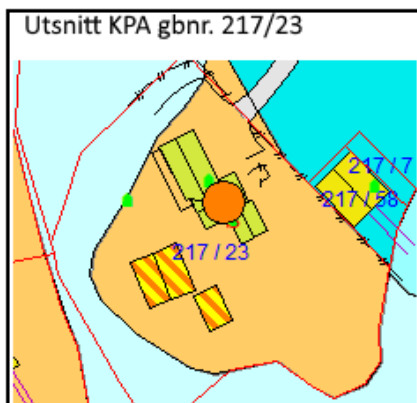
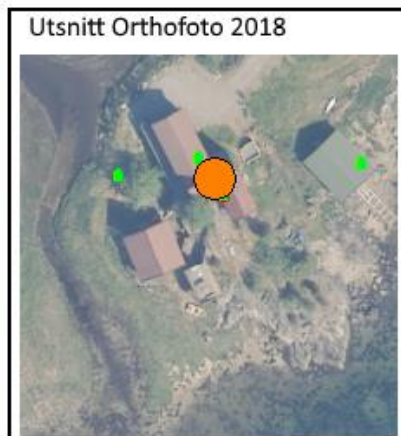
Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigeom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Det er planlagt å føre opp ny garasje på eigedomen som ligg innanfor sone for byggeforbod langs sjø. Eigedomen er frå før bygd med fritidsbustad og naust med eit samla bruksareal på 175 m<sup>2</sup>, jf. skriv datert 04.04.19.



Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for å føre opp ei garasje på eigedomen. Det er i søknad om dispensasjon lagt fram argumentasjon knytt til personlege tilhøve hjå heimelshavar. Det vert og argumentert for at plassering av garasjen ikkje vil vere eit visuelt hinder eller problem i landskapet, vidare er det argumentert med at garasje ikkje vil vere noko hinder for ålmenta si tilkomst til strandline og strandareal.

Eigedom gbnr. 217/23 er ein etablert fritidseigedom bygd med fritidsbustad, naust og ein etablert støypt uteplass. Eigdommen ligg langs Romarheimsfjorden. Eigedomen framstår som sær s nedbygd.

Vi gjer merksam på at i tillegg til å vere i strid med byggeforbodet langs sjø så vil tiltak på eigedomen også krevje at det vert søkt om dispensasjon frå det gjenerelle plankravet i kommuneplanen sin arealdel § 1.1 då grenser for utnytting av fritidseigedomen er overskriden, jf. §§ 2.20 og 2.21.

Den omsøkte garasja vil føre til at eigedomen vert yttarlegare bebygd og byggepreget i strandsona vil auke. Det at ein eigedom frå før er bebygd og privatisert so gjer ikkje dette noko rett til å yttarlegare privatisere. Erfaring tilsier at ålmenta vil vere mindre tilbøyeleg til å ta i bruk områder i strandsona dersom nærområder verker privatiserte og bebygde. Når det, som her, ikkje er opplyst om nokre spesielle tilhøve ved eigedomen som gjev grunnlag for at dispensasjon kan gjevast kan vi ikkje sjå at det er grunnlag for å gje dispensasjon.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodsna vert sett vesentleg til side som følgje av planlagd garasje på eigedomen. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for etablering av garasje er ikkje oppfylt. Dispensasjon vert ikkje gjeve.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein 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 finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av garasje på eigedom gbnr. 217/23.**

**Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.**

#### **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, jf. fvl § 29 (1). 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Dersom ein vel å nytte klageretten vil vi tilrå at ein samstundes søker om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel § 1.1 med omsyn til at grad av utnytting for fritidseigedommar jf. KPA §§ 2.20 og 2.21 er overskriden

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/670**

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Eirik Halvorsen  
Valborg Kaurin Nilsen

Romarheimsneset 26 A 5994  
Bildøyvegen 9 5353

VIKANES  
STRAUME

**Mottakarar:**

Helge Kaurin Nilsen

Bildøyvegen 9 5353

STRAUME