



Arkivsaknr: 2025/13388-11
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet langs sjø for oppføring av naust - gbnr. 486/39
Vetåsvegen 173

Utvalssak Utval

Møtedato

Utval for areal, plan og miljø

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar på avslag på dispensasjon, datert 04.02.2026, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet langs sjø, pbl § 1-8, for oppføring av naust på eigedom gbnr 486/28.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 29/2026

Påklaga vedtak Avslag på søknad om dispensasjon, datert 04.02.2026

Tiltak: Naust og utomhusanlegg

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr. 486/39

Adresse: Vetåsvegen 173, 5938 Sæbøvågen

Tiltakshavar: TOM LEKNES

Klagar: Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurdera avslag på dispensasjon frå byggeforbodet mot sjø for oppføring av naust og utomhusanlegg samt arealføremål LNF. Det er omsynet til natur og friluftsliv som i hovudsak gjer seg gjeldande. Landbruksinteressene vert i lita eller ingen grad råka.

Ein viktig vurdering i denne saka er om ein tiltakshavar som allereie har fått bygge vesentleg i strandsona, skal få bygga ytterligare nye tiltak.

Dersom APM vel å snu, er det i utgangspunktet berre dispensasjonssøknadene knytt til arealføremål og strandsona som skal handsamast. Ein må knytte argumentasjonen særskilt til omsyna til landskap, grønstruktur og grad av privatisering.

Ein bør og argumentere for at tomte allereie er privatisert og tilrettelagt for naust og at tiltaket ikkje endrar dagens bruk av areala i særleg grad.

Klagar har i klageomgangen vist til at han ønsker dispensasjon frå mønehøgda realitetshandsama. Dersom APM ønsker å snu i saka, bør ein difor og handsame søknad om dispensasjon frå mønehøgda.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Vedtak i saka vart sendt ut 04.02.2026. Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar 24.02.2026. Klagen er soleis mottatt innan fristen. Klagar er tiltakshavar og har soleis klagerett.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy sin arealdel, plan- ID 4631_1260_2013000200, er definert som LNF-føremål.

Det går fram av pkt. 2.13 i føresegna til kommunedelplanen at mønehøgda for naust er maksimum 5 meter frå lågaste terreng under bygget.

Arealet i sjø er omfatta av Interkommunal plan for sjøareal, Nordhordland, PlanID. 4631_2021001, der arealet er definert som bruk og vern av sjø og vassdrag og tilhøyrande strandsoner.

Kart og foto



fig. 1: ortofoto

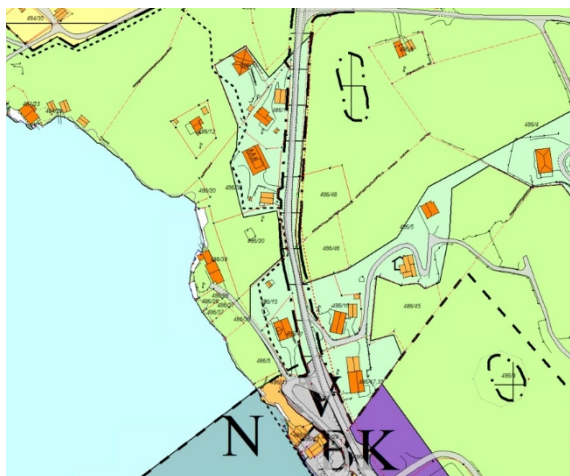


fig. 2: kommuneplan

Uttale frå andre mynde

Søknaden har vore sendt til uttale til Statsforvaltaren Vestland, Vestland fylkeskommune og Bergen Havn Farvassforvalting IKS.

Havvassforvaltinga har ingen innvendingar mot tiltaket. Det er ikkje motteke uttale frå fylkeskommunen.

Statsforvaltaren i Vestland skriv i uttale datert 19.12.2025 følgjande:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, 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.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

Kommunen må gjere ein konkret vurdering av verknad for verdiane i strandsona. Særleg gjeld dette omsyn til landskap, grønstruktur og auka privatisering.

Statsforvaltaren er i utgangspunktet kritisk til utbygging i strandsona i strid med plan. Avklaringar i strandsona skal skje igjennom plan, i hovudsak kommuneplanen jf. statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Dispensasjon

Plankartet viser at tiltaket i sin heilskap er oppført innanfor areal som er definert til LNF-føremål, men teikningar viser at delar av dette arealet omfattar eit grunt sjøområde.

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF, plan- og bygningslova § 1-8 og føresegn 2.13 i kommunedelplanen for høgd på naust som er opplyst til å vera 5,15 meter, dvs. 0,15 meter høgare enn planen opnar for.

Klagegrunnar

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

KOMMUNEN SI VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Det er to vilkår som begge må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side, og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. I tillegg kan ikkje kommunen gje dispensasjon dersom omsyna bak lova sin føremålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg sett til side.

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

Oppføring av naust på eigedomen er i strid med både arealføremål og byggjeforbodet i strandsona, pbl. § 1-8. I tillegg er det opplyst at byggjehøgda for planlagt naust er 0,15 meter høgare enn kommunedelplanen opnar for.

Dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø, pbl. § 1-8

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde ho fri for tiltak for å sikre allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Område av sett til landbruks-, natur- og friluftsføremål er område som omfattar og skal nyttast eller sikrast til landbruksproduksjon, og/eller skal bli liggjande som naturområde og område med særleg verdi for friluftsliv. I LNF-område er det berre høve til å føra opp nødvendige bygningar og anlegg knytt til stadbunden primærnæring, jf. føresegn 3.4.1 til kommunedelplanen.

I denne saka er omsyna bak LNF-føremålet og strandsonevernet i stor grad samanfallande. Det er omsynet til natur og friluftsliv som i hovudsak gjer seg gjeldande. Landbruksinteressene vert i lita grad råka.

Området langs sjø er i dag delvis bygd ut og privatisert. Nausttomta grensar mot nord til fritidseigedomen gbnr 486/39 som heimelshavar også eig. Eigedomen har ei lang strandlinje der store delar er bygd ut med kaiar m.m. Mot sør grensar nausttomta til 2 andre eldre, ubygde nausttomtar.

Strandsonevernet i plan- og bygningslova § 1-8 står sterkt. Det er eit nasjonalt mål å halda strandsona open og unngå privatisering og nedbygging. Sjølv om tomta er sprengd ut og delvis tilrettelagt for naust er det administrasjonen si vurdering at tiltaket vil ha ein viss privatiserande effekt og i noko grad hindra tilgang for allmenta. Ei ytterlegare utbygging av strandsona vil kunne gje negative verknadar i forhold til både landskapsomsyn og grønstruktur.

Det er kommunen si vurdering at vidare nedbygging av strandsona er uheldig, men at omsøkt tiltak isolert sett, ikkje vil setja omsynet bak verken LNF-føremålet eller byggjeforbodet i strandsona vesentleg til side. Det er her lagt vekt på tiltaket sitt omfang, plassering av tiltaket i direkte tilknytning til veg og bygd eigedom, topografien i området og at det allereie er gjort inngrep på eigedomen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at verken arealføremålet LNF eller byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8, opnar for omsøkt tiltak, og at oppføring av naust bør skje i tråd med plan og ikkje i form av dispensasjon i enkeltsaker. Ei bit for bit utbygging i strid med kommunedelplanen vil kunne gje uheldig presedens og på sikt uthola planen som styringsverktøy. Vi nemner her at det ligg to ubygde nausttomtar på tilgrensande areal sør for eigedomen. Dette talar mot å gje dispensasjon.

Vi kan ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at fordelane ved tiltaket er større enn ulempene. Fordelane det er vist til er i hovudsak knytt til personlege forhold og ikkje til areal- eller ressursdisponeringsomsyn. Personlege forhold kan berre unntaksvis vektleggjast i dispensasjonsvurderinga.

At nausttomta er skoten ut og delvis tilrettelagt for etablering av naust på 1970- talet er ikkje eit forhold som er tillagt særleg vekt. Nytt tiltak må vurderast opp mot kommunedelplanen for Radøy, delrevisjon 2018, som er juridisk bindande for omsøkte tiltak, og opnar ikkje for tiltaket.

Når det gjeld argumentet om at nytt naust vil framstå som eit supplement til fritidseigedomen på gbnr 486/39 og medføra at denne kan nyttast meir funksjonelt, er det administrasjonen si vurdering at fritidseigedomen alt er bygd ut i stor grad og at ut frå det vi kan sjå av kart, ortofoto og av opplysningar i kommunen sitt arkiv, har både naust, båtoppdrag samt kaifront langs store delar av sjølinja. Fritidseigedomen synast allereie godt tilrettelagt for bruk av sjøarealet og lagring av utstyr. Det må her også nemnast at nausttomta er ei eiga juridisk eining som er fritt omsetteleg og såleis ikkje direkte knytt til fritidseigedomen. Fordelane ved tiltaket vert ikkje vurdert som klart større enn ulempene.

Dispensasjon for byggjehøgda for naust.

Søknaden om dispensasjon for byggjehøgda er knytt til oppføring av eit konkret tiltak. Vi vurderer derfor at denne søknaden er naturleg å behandla ved søknad om oppføring av naust på eigedomen etter plan- og bygningslova kap. 20. Det er kommunen si førebelse vurdering at avviket frå gjeldande plangrunnlaget er å sjå på som mindre og at vi ikkje ser vesentlege ulemper med å gje ein slik dispensasjon.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet i pbl § 1-8 ikkje er oppfylt. Dispensasjon vert ikkje gjeve.»

Vurderingar av moment i klagen

Presedens

Det er riktig som klagar påpeikar at presedensvurderinga er relevant ved kan-vurdering, og ikkje i vurderinga av fordelar og ulemper som det går fram av avslaget.

Ein slik sakshandsamingsfeil kan ikkje få verknad for saka viss ikkje feilen har vore avgjerande for utfallet i saka. Det er administrasjonen sin vurdering at denne «feilen» ikkje har hatt avgjerande verknad for avslagsvedtaket som er gjeve, då det ikkje har praktisk betyding kor i grunngjevinga dette vert drøfta.

Presedensspørsmålet er etter administrasjonen sin vurdering framleis ein aktuell problemstilling i denne saka. Kommunen har mange ubygd nausttomtar og det at den konkrete eigedommen er planert og utsprengt er ikkje til hinder for at andre kan søke med krav om likehandsaming i seinare saker. Administrasjonen viser til byggesaka og er framleis av den oppfatning at fordelane ved tiltaket ikkje er klart større enn ulempene. Det må her nemnast at det forhold at ulempene er små eller fråverande ikkje kan vurderast som ein fordel i dispensasjonsvurderinga.

Dersom ein legg dette til grunn, vil ein aldri kunne ta heilskaplege vurderingar knytt til utviklinga i eit område.

Landskapsomsyn og allmenta sin tilgang

Det er administrasjonen si vurdering at forholdet til landskap og allmenta sin tilgang vert råka. Dette talar mot å gje dispensasjon. Området er i stor grad privatisert gjennom tiltak på naboeigedomen der strandsona i praksis er heilt nedbygd. Nye tiltak på gbnr 486/28 vil utvida den private sona og gje ein ytterlegare privatisering i strid med plan. Ei ytterlegare utbygging av området vil også påverka landskapsbiletet og grønstruktur.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Nytta lovverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslova § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel handsamast når det ligg føre særlege grunnar eller klagar ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslova §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeve, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen sitt utløp, jf. forvaltningslova §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva ein ønsker endra og vere underteikna av klagar eller fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslova § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsett iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsett iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovas § 42.
- Med visse unntak har partane rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen vil kunne gje naudsynt rettleiing for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen si frist for å førebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaka, er det høve til å krevje dekking av naudsynte og vesentlege kostnadar til advokat eller utgifter til annan juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovas § 36.
- Søksmål om gyldigheita av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin moglegheit til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømming frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningslova § 27 b.

- 1 1. Følgebrev.pdf
- 2 2. Søknad om dispensasjon.pdf
- 3 5. Situasjonkart.pdf
- 4 6. Fasade nord-vest.pdf
- 5 7. Fasade sør-vest og nord-øst.pdf
- 6 8. Fasade sør-øst.pdf
- 7 9. Plan og snitt.pdf
- 8 Uttale - dispensasjon - Alver 486_28 - Vetåsvegen 173 - naust.pdf
- 9 Høringsuttale vedr - Søknad om naust - gnr-bnr 486-28, Alver kommune.PDF
- 10 Avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremål og byggjeforbodet i pbl. § 1-8
for oppføring av naust - gbnr. 486/28
- 11 Klage på avslag.pdf
- 12 Vedlegg til klage - Søknad om dispensasjon.pdf