



Arkivsaknr: 2025/12629-17
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag dispensasjon - 58/155 - Lurevegen 1310 - Terrasse og trapp

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar på avslag på dispensasjon, datert 12.01.2026, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå § 1-8 byggegrense mot sjø for oppføring av trapp, terrasse paviljong/ pergola og brygge. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Alver kommune avslår søknad om løyve til oppføring av trapp, terrasse, paviljong/ pergola og brygge. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1(a).»

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr.	10/2026
Påklaga vedtak	Avslag på dispensasjon og løyve til tiltak, datert 12.01.2026
Tiltak:	Dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø
Søknadstype:	Dispensasjon og søknad om tiltak utan ansvarsrett
Eigedom:	Gbnr. 58/155
Adresse:	Lurevegen 1310, 5912 Seim
Tiltakshavar:	ELIN FESTE
Klagar:	Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

Saka gjeld legalisering av oppført brygge på 35m² og terrasse på 25m², samt oppført tilkomsttrapp på 26 meter og paviljong/ pergola 10m² på ved sjøen.

APM må vurdere om det skal gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona etter plan- og bygningslova i samband med godkjenning av desse tiltaka, bortsett frå bryggja. Denne er ikkje ein del av klagen.

Klagar har i samband med klagen kome med ei alternativ løysing med flytebryggje. Administrasjonen minner om at ein ikkje kan handsame andre løysingar i klageomgangen enn det det eksplisitt er søkt om. Dersom utvalet vel å snu, er det berre dei påklaga tiltaka som skal vurderast.

Det er og trong for dispensasjon frå arealføremålet (LNF), men det er ikkje innhenta då saka er avslått på grunnlag av innsendt dispensasjonssøknad knytt til byggeforbodet i strandsona. Dersom utvalet vel å snu, må det innhentast uttale i høve arealføremål frå Statsforvaltar. Saka må då returnerast til administrasjonen for vidare handsaming.

Statsforvaltar vil ha saka til klagevurdering dersom det blir fatta nytt vedtak i saka.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Vedtak i saka vart sendt ut 12.01.2026. Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar 02.02.2026. Klagen er mottatt innan fristen. Klagar har klagerett i saka.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustader. Sjølve tiltaket ligg i LNF-område ned til sjølinje utanfor byggegrense i kommuneplanen.

Kart og foto



Kommuneplankart med byggegrense



Flyfoto med byggegrense og tiltaket

Uttale frå andre mynde

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland. Dei rår frå at det gis dispensasjon:

«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).

Tidlegare Lindås kommune ligg i sone 2 i [statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø](#) jf. punkt 9. I desse områda skal byggeforbodet praktiserast strengt og dispensasjonar skal unngåast i sentrale områder der presset er stort. Vi minner også om at dei generelle retningslinjene, under punkt 6 i retningslinjene, også må vurderast.

I saker der tiltaket allereie er utført skal kommunen vurdere tiltaket som om det ikkje var utført, verken strengare eller mindre strengt. På flyfoto frå 2018 ser det ut at strandsona nærmast sjø er utan tiltak. Det er ikkje opplyst om flytebrygga på naboeigedomen er lovleg oppført. Kommunen bør vurdere dette også.



Flyfoto frå 2018



Flyfoto 2025

Tiltaket ligg i strandsona og i Den indre farlei, som er eit kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Arealet i sjø ligg i [marint verneområde for Lurefjorden og Lindåsosane](#), og om tiltaket er i strid med verneforskrifta, må det også søkast om dispensasjon frå denne.

Før tiltaket vart utført var strandsona nedanfor bustaden urørt og ikkje privatisert. Det er no bygget trapp ned frå bustaden, terrasse med levegg og brygge. Tiltaket har ført til nedbygging av grønstruktur, og endre landskapet langs sjø til eit meir bygd område. Ein terrasse heilt nede ved sjøen, vil i vesentleg grad auka privatiseringa av strandsona i området. Statsforvaltaren vurderer at tiltaket er omfattande, særleg med tanke på at det er for ein bustad. Det er også ein småbåthamn i nærleiken. Det er utgangspunktet der folk i dette området kan ha båtplass.

Statsforvaltaren vurderer at tiltaket set omsyna bak byggeforbudet i strandsona vesentleg til side. Vi rår på bakgrunn av dette ifrå dispensasjon i saka.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjeforbudet i strandsona, jfr. pbl. § 1-8, LNF- føremålet og frå verneplan for Lurefjorden og Lindåsosane.

Det er søkt dispensasjon med følgjande grunngjeving:

«Tiltaket vurderes å gi mindre vesentlig inngrep i strandsonen, og hensynene bak byggeforbudet blir ikke vesentlig tilsidesatt:

Bryggen etableres på Dellgrunn uten terrenginngrep eller fjerning av vegetasjon.

Allmenn ferdsel langs strandsonen vil være uendret.

Tiltaket har begrenset størrelse og lav visuell påvirkning, og inngår naturlig i kystlandskapet der det fra før finnes spredt småbebyggelse.

Bryggen vil øke sikkerheten for adkomst til sjøen og gi mulighet for rekreasjon uten økt motorisert aktivitet.

Fordelene ved tiltaket vurderes som klart større enn ulempene, jf. S 19-2 andre ledd.

Tiltaket er i tråd med eiendommens bruk som helårsbolig og vil ikke stride mot overordnede nasjonale eller regionale føringer for strandsoneforvaltning.

Tiltaket fremstår som skånsomt, godt tilpasset terreng og i samsvar med lokal byggeskikk. Bryggen vil bidra til trygg og funksjonell bruk av eiendommen uten å redusere natur- eller friluftsverdier i området.

Det bes derfor om at Alver kommune innvilger dispensasjon og gir tillatelse til oppføring av bryggen som omsøkt.»

Klagegrunnar

Klagen(e) er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Sakshandsamingsfeil – det er ikkje gjort ein individuell vurdering av kvart einskild tiltak.

Manglande vurdering av alternative løysingar

Manglande konkretisering av konsekvensar i høve presedensvurderinga

Dei landbaserte tiltaka er ikkje vesentleg privatiserande

Det er viktig å merke seg at klagar berre krev delvis medhald i klagen, då ein ikkje ønsker å klage på tiltak i sjø (brygga). Her ønsker klagar at ein vurderer om det kan vere tillate med flytebryggje som alternativt tiltak.

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:

«Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

Vurdering av omsynet

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 friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Å gje dispensasjon frå plankravet til utbygging av brygge, terrasse, paviljon/pergola og trapp er uheldig av fleire grunnar. Ein fragmentert utvikling av området der kvar tiltakshavar byggjar for å dekke sitt private

behov kan føra til manglande heilskapleg planlegging, blant anna med omsyn til infrastruktur og estetikk.

Vidare kan dispensasjonen skapa ein uheldig presedensverknad, der andre innbyggjare kan forvente liknande unntak gjennom legalisering av gamle tiltak eller etablering av nye.

Det er administrasjonen sin oppfatning at det omsøkte tiltaket grunna sin plassering og storleik vil kunne ha ein uheldig påverknad i landskapet og langs sjø.

Særleg tatt i betraktning at tiltaket er samanhengande frå bustad og ned til sjø, med trapp, terrasse, paviljong/pergola og brygge som virker dominerande i eit område som tidlegare var urørt, og at naboeigedomar ikkje har tilsvarende tiltak.

Det ligg også ein båthamn like i nærleiken som kan brukast for tilkomst til sjø.

I denne saka vert hensyna bak byggegrense mot sjø vesentleg satt til sides.

Vurdering av fordelar og ulemper

Tiltaket virker privatiserande for området og det er kun tiltakshavar sine interesser som kan gje fordeler i denne saka. Dette tiltaket verker privatiserande i eit område som bør være fritt for utbygging i strandsona og i Den indre farlei, som er eit kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Administrasjonen sin vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt.

Etter ein samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. § 1-8 ikkje er oppfylt.

Søknaden om dispensasjon vert avslått.»

Vurderingar av moment i klagen

Når det gjeld påstand om sakshandsamingsfeil og presedens, kan ikkje administrasjonen sjå at det er tilfelle. Ein må vurdere den samla påverknaden tiltaka har på strandsoneinteressane. Viss ikkje, kan ein lett omgå desse gjennom ein bit for bit nedbygging av strandsona.

Når det gjeld presedensvurderinga er det sentrale å vurdere om eit positivt vedtak vil kunne føre til framtidige søknader med krav om likehandsaming. Dersom ein seier ja i denne saka, vil det leggje til rette for nye tilsvarende søknader frå andre tiltakshavarar i området. Det er difor viktig å ta omsyn til det som del av dispensasjonsvurderinga.

Når det gjeld tiltaka på land, har ein vurdert at desse samla utgjør eit privatiserande element og at dei sett vesentleg til side dei bakanforliggjande omsyna. Det framgår av retningslinjene for forvaltning av strandsona at det skal leggjast til grunn ei streng vurdering. Det skal mykje

til for å dispensere frå byggeforbodet og forarbeida legg til grunn at tiltak i strandsona må skje gjennom planlegging og ikkje individuelle byggjesøknader for å sikre heilskapleg arealplanlegging.

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 vidare sendt 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 kostnader 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.

Vedlegg

- 1 Søknad Gbnr. 58-155.pdf
- 2 Situasjonsskart
- 3 Bilder
- 4 Uttale - dispensasjon - Alver 58_155 - Lurevegen 1310 - legalisering - brygge - terrasse m.m..pdf
- 5 Avslag på søknad om - gbnr 58/155 Lurevegen 1310
- 6 Klage på vedtak – krav om delvis medhald - gbnr. 58/155