



Arkivsaknr: 2025/370-49
Sakshandsamar: Jan Kvingedal

SAKSFRAMLEGG

Klage - søknad om dispensasjon frå planformål og byggjeforbod i strandsona og rammeløyve for oppføring av bustadhus - gbnr 44/94

Utval

Teknisk utval

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Felles klage frå eigarane av gbnr. 44/29, 44/51, 44/23, 44/11, 44/14 og 44/27 vert ikkje teken til følgje, og vedtaket om å gje dispensasjon frå planformål og byggjegrense mot sjø samt rammeløyve vert oppretthalde.

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå planformål og byggjegrense mot sjø og søknad om rammeløyve for oppføring av ein bustad på gbnr. 44/94. Det er tidlegare søkt om dispensasjon i saka der det var vist deling av eigedommen i 2 og oppføring av 2 mindre bustadar på gbnr. 44/94.

Det vart først i adm. vedtak gjeve dispensasjon til deling, som vart påklaga av naboar. Saka vart då teken opp til politisk handsaming, og etter synfaring på tomta var det gjort vedtak i TU 14.10.25. Det vart då ikkje gjeve løyve til deling av eigedom til bustadforemål.

Tiltakshavar klaga på vedtaket og endra søknaden til å gjelda søknad om dispensasjon frå planformål og byggjegrense mot sjø, samt søknad om rammeløyve for oppføring av ein bustad på tomta.

Teknisk utval gjorde vedtak

«Klagen frå familien Sulen dagsett 24.10.2025 gjeldande søknad om deling av gbnr. 44/94 vert ikkje teke til følgje.

Masfjorden kommune gjev med heimel i plan og bygningslova §1-8 og §19-2 løyve til dispensasjon frå planformål og byggjegrænse mot sjø for etablering av bustadhus i samsvar med omsøkt situasjonsplan.

Det vert vidare med heimel i plan og bygningslova §20-1 og §20-3, jf. sakshandsamingsforskrifta §6-4 gjeve rammeløyve for tiltaket på vilkår at det må søkjast oppstarløyve i eiga sak.»

Vedtaket vart sendt ut 23.04.26 og det kom inn slik felles klage frå naboar på gbnr. 44/29, 44/51, 44/23, 44/11, 44/14 og 44/27, motteke 12.05.26 og då innan fristen (3 veker):

«1. Klage, partsstilling og klagerett

Det vert med dette fremja **felles klage** frå underteikna naboar på vedtak fatta av Teknisk utval i Masfjorden kommune 21.04.26, der det er gjeve:

- Dispensasjon frå planformål og byggjegrænse mot sjø etter plan- og bygningslova §§ 1-8 og 19-2.
- Rammeløyve for oppføring av bustadhus på gbnr. 44/94.

Klagen vert fremja innan fristen på 3 veker, jf. Forvaltningslova § 29.

Alle klagarane er **direkte naboar/gjenbuarar** til tiltaket og har klar rettsleg klageinteresse jf. forvaltningslova § 28. Tiltaket vil påverke både bruk av nærområdet, landskapsbiletet og strandsona som fellesområde.

2. Rettsleg utgangspunkt

2.1 Særleg om strandsonevern

Plan- og bygningslova § 1-8 fastset eit generelt forbod mot tiltak i 100-meterbeltet langs sjøen. Bestemminga har **nasjonal verknad** og skal praktiserast strengt. Dette er presisert gjennom:

- Lovførearbeid
- Statlege planretningslinjer
- Fast forvaltningspraksis hos Statsforvaltaren

Dispensasjon i strandsona føreset ei streng vurdering, der private interesser skal vektleggast svakt samanlikna med omsynet til allmenne interesser.

2.2 Vilkår for dispensasjon – pbl. § 19-2

Dispensasjon kan berre gjevast dersom begge vilkår er oppfylte.

1. Omsyna bak føresegnene det dispenserast frå, vert ikkje vesentleg tilsidesette.
2. Fordelane ved dispensasjon er **klart større** enn ulempene etter ei samla

vurdering.

Dette er eit strengt og kumulativt vilkår.

3. Klagegrunnlag

3.1 Omsyna bak § 1-8 vert vesentleg tilsidesett

Oppføring av bustadhus innanfor byggjegrænse mot sjø inneber:

- Privatisering av strandsona, både visuelt og funksjonelt frå sjø og nærområde.
- Redusert opplevd tilgjenge for allmenta.
- Varig inngrep og landskapsendring i eit sårbart kystområde og myrområde.

Statsforvaltaren har i ei rekke klagesaker lagt til grunn at **sjølv eitt bustadhus i strandsona** normalt utgjer ei vesentleg tilsidesetting av omsyna bak § 1-8, uavhengig av om området ikkje er formelt regulert til friområde.

Det avgjerande er ikkje om ferdsel juridisk sett vert stengd, men om området vert opplevd som privat.

Vi meiner at:

- Omsynet bak lova blir vesentleg tilsidesett.
- Fordelane er ikkje "klart større enn ulempene"

3.2 Dispensasjonen bygger på private, ikkje tungtvegande fordelar

Dei fordelane kommunen legg til grunn er i hovudsak:

- Behov for bustad for tiltakshavar.
- Tiltaket er mindre enn tidlegare omsøkt tiltak.
- Det ligg noko eksisterande busetnad i området.

Dette er etter fast praksis **ikkje tilstrekkeleg** til å oppfylle kravet om "klart større fordelar".

Statsforvaltaren har konsekvent lagt til grunn at:

- Bustadbehov er ein vanleg, privat interesse.
- Reduksjon frå eit tidlegare avslage tiltak ikkje i seg sjølv legitimerer dispensasjon.
- Eksisterande busetnad ikkje gjev rett til vidare fortetting i strandsona.

Kommunen har ikkje vurdert bygging utanfor byggegrense eller i regulert bustadfelt i nærleiken. Dispensasjon skal vere absolutt siste utveg. Dette er ei prinsipiell strandsonesak og ikkje private interesser.

3.3 Manglande og mangelfull presedensvurdering

Vedtaket inneheld ikkje ei vurdering av **presedensverknad**.

Ei dispensasjon i denne saka vil:

- Svekke byggegrensa som prinsipp.
- Legge til rette for tilsvarande søknader i området.
- Uthole det generelle strandsonevernet.

Statsforvaltaren har i fleire saker vektlagt presedens som eit **sjølvstendig tungtvegande moment**, særleg der det ikkje ligg føre reguleringsplan.

3.4 Motstrid med tidlegare politisk vedtak

Det ligg føre eit relativt nyleg politisk vedtak der det vart konkludert med at:

"Ein kan ikkje sjå at dette vil gje fleire fordelar enn ulemper"

Sjølv om søknaden formelt er justert, gjeld dei **same grunnleggande omsyna knytt til lokalisering i strandsona**. Kommunen har ikkje godtgjort at det ligg føre nye moment av slik tyngde at rettslege vilkår for dispensasjon no er oppfylte.

Dette svekker vedtaket og peikar mot usakleg forskjellsbehandling.

3.5 Mangelfull grunngjeving – forvaltningslova § 25

Vedtaket tilfredsstiller etter vår vurdering ikkje kravet til grunngjeving.

- Det er ikkje gjort ei konkret og balansert veking av fordelar og ulemper.
- Det er ikkje synleggjort kvifor omsyna bak § 1-8 ikkje vert vesentleg tilsidesett.
- Statlege føringar for stadsoneforvaltning er ikkje tilstrekkeleg vurdert.

Dette utgjer ein sakshandsamingsfeil som kan ha verka inn på resultatet.

4. Rammeløyve

Rammeløyvet er heilt avhengig av dispensasjon. Dersom Statsforvaltaren opphevar dispensasjonen, må rammeløyvet falle bort, jf. alminneleg forvaltningsrettsleg prinsipp.

5. Påstand

Vi ber om at klagen vert teken til følge, og at:

1. Vedtak om dispensasjon frå planformål og byggegrense mot sjø vert oppheva.
2. Gjeve rammeløyve vert oppheva.
3. Saka eventuelt vert sendt attende til kommunen for ny vurdering i samsvar med lov, statlege føringar og forvaltningspraksis.»

Søkjar har og sendt inn nytt brev i saka:

«Undertegnede har vært innleid Byggteknisk konsulent for familien Sulen ifm ovennevnte byggesak.

Fam. Sulen fikk i 2014 dispensasjon til bygging av bustad på tomten, men pga uforutsette familiære forhold ble byggeprosessen utsatt.
Ny søknad ble sendt inn i februar 2025, hvor Masfjorden kommune v Teknisk etat hele tiden har vært positiv til søknaden.

Pga. klager fra naboer, har imidlertid saken tatt tid, og skal til ny behandling i TU den 1/9-2026.

Klagene fra naboene har primært vært av privatrettslig karakter, hvor særlig tilkomst til den private vegen har vært et forstyrrende element, til tross for at Gnr 44/94 har tinglyst rett til OE benytte denne. I tillegg hevdet naboer at eiendommen hindret opparbeidelse av en snuplass, som skulle være en del av veien.

Det forholdet ordnet fam. Sulen også opp i, og skjøttet over et areal på 43m2 til snuplassen.

Flere av utspillene fra naboene oppfatter fam. Sulen som svært belastende og urimelige. Det er særlig forholdet til eierne av GNR 44/29, som historisk gjorde at fam. Sulens barn solgte familiehytten på GNR 44/27 etter en opprivende tomtetvist om naustet som tilhørte eiendommen. Trusler, mobbing, trakassering og fysisk hindring av tilkomst til naustet gjorde at barn og barnebarn flyktet fra Solheimsneset. Jeg er gjort kjent med at i den saken prøvde kommuneledelsen å finne en løsning, og at politianmeldelse ble vurdert.

Jeg er også gjort kjent med at fam. Sulen i sin tid også fikk avtale med tidligere nabo, om kjøp av GNR 44/51 i det tilrettelagte byggefeltet på Solheimsneset.

Den overdragelsen ble stoppet av kommunen, som valgte OE benytte sin forkjøpsrett.

Seinere viste det seg at kommunen har «glippet» ifm oppfølging og videresalg av den samme tomten, som dessverre har lagt ubebygget i mer enn 10 år, til tross for 3 års-fristen. Tidligere i år ble tomten videresolgt til Janne-Judith Kvamsdal Sandnes fra hennes sønn, som allerede har hus i boligfeltet, for kr. 0,-

Gjelder det ikke de samme reglene for alle?

Med all respekt for naboers ulike synspunkter, så er jeg svært overrasket over holdningene til enkeltnaboer. Her dyrkes både misunnelse, manglende virkelighetsforståelse og gamle stridigheter.

Og med tanke på Masfjorden kommunes omdømme, så er det vel ikke meningen at folk skal måtte gå fra gård og grunn, pga. uoverensstemmelser i tomt- og byggesaker?

Fra Statlig hold er det nå en oppfordring til forenkling av byggesaker, og økning av tilrettelegging for flere bustader i Norge.

Min klient har en tomt, som idag ligger på Solheimsneset, omkranset av andre boliger. Samtlige av de aktuelle naboene som har klaget på dispensasjonssøknaden, ligger idag innenfor 100m-grensen på Solheimsneset.

Den aktuelle tomten vil være en naturlig fortetting av det etablerte bustadmiljøet på Solheimsneset.

Jeg kan heller ikke se at det foreligger nye argumenter eller innspill, som ikke tidligere er hensyntatt i saken.»

Vurdering

Dei som har underteikna klagen er naboar med felles grense til tiltaket, og er difor vurdert å ha rettsleg klageinteresse i saka.

Det vert klagt på vurderingane som er gjort i høve til byggjegrænse mot sjø. I påstand til klagar ber dei om at vedtaket om dispensasjon frå planformål og byggjegrænse mot sjø vert oppheva, og at rammeløyyet vert oppheva, samt at saka vert sendt attende til kommunen for ny vurdering i samsvar med lov, statlege føringar og forvaltningspraksis.

Masfjorden kommune ligg i det som er definert som sone 3 i statleg planretningslinjer for differensiert forvalting av strandsona langs sjøen. Under retningslinjer for slike område er det slik formulering:

«10.3 Plassering av ny bebyggelse

Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, og med vekt på fellesløsninger for veger og annen teknisk infrastruktur.»

I klagen vert det peika på §19-2 i plan- i bygningslova, og vist til at ein skal vurderer både når ein set formålet vesentleg til sides, og at det skal vera klart større fordelar enn ulemper ved å gje eit løyve. Begge vilkåra skal vera oppfølgde for å gje eit løyve.

I punkt «3.1 Omsyna bak § 1-8 vert vesentleg tilsidesett» tek ein opp at:

«Oppføring av bustadhus innanfor byggegrensa mot sjø inneber:

- Privatisering av strandsona, både visuelt og funksjonelt frå sjø og nærområde.*
- Redusert opplevd tilgjenge for allmenta.*
- Varig inngrep og landskapsendring i eit sårbart kystområde og myrområde.»*

Som administrasjonen har peika på tidlegare i saka, er det meste av Solheimsneset og nærliggjande areal i dag teke i bruk til bustader, fritidsbustader, samfunnshus, naust, kaiar, småbåthavn, leikeplass og infrastruktur, slik som flyfotoet under viser: (Omsøkt tomt er markert med blå farge)



Klagarane peikar på at ved å gje løyve til tiltaket, så vil strandsona vert privatisert, både visuelt og funksjonelt. Dei meiner og at tilgjenge for ålmenta vert redusert og det vert eit varig inngrep, og at det vert ei landskapsendring i eit sårbart kystområde og myrområde.

Administrasjonen vurderer at strandsona ikkje vert noko særleg meir privatisert enn det området allereie er, som fylgje av det omsøkte tiltaket. Det er mange eksisterande tiltak, som hus, hytter, naust og kaiar som ligg nærare sjøen, som allereie har privatisert strandlinja i stor grad. Det omsøkte tiltaket ligg og i god avstand frå sjøen og vert i stor grad skjerma av terreng og eksisterande tiltak. Ein vurderer difor ikkje vil medverka til auka privatisering, korkje visuelt eller funksjonelt.

Det vert vidare vist til at opplevd tilgjenge for ålmenta vert redusert. Administrasjonen ser ikkje at dette er tilfelle, då det ikkje ligg noko etablert allmenn ferdselsveg over tomta, og fordi det er fleire andre vegar i området som går ned mot sjø/ strandlinja. Det er heller ikkje naturleg for ålmenta å oppsøkje strandlinja nedanfor tomta, då denne strandlinja alt er privatisert.

I klagen skriv dei at tiltaket vert eit varig inngrep og landskapsendring i eit sårbart kystområde og myrområde. Tiltaket vert varig, men ein ser ikkje at det vert ei vesentleg landskapsendring å føra opp

ein bustad i eit område som i praksis ligg i eit bustadfelt. Området kan heller ikkje etter administrasjonen si vurdering kallast sårbart, då Solheimsneset har mange inngrep frå før. Området er heller ikkje eit «myrområde» jf. registreringar i Gardskartet, slik ein har vist til tidlegare i saka, sjølv om arealet vert kalla for «myra» av dei som bur i området.

Omsynet bak §1-8 i plan og bygningslova er å ta vare på strandsona og halda den tilgjengeleg for ålmenta. Strandsona på denne staden er i stor grad allereie privatisert. Det omsøkte tiltaket vil ikkje påverka dette i særleg grad, korkje med omsyn på privatisering eller tilgjenge til strandsona. Administrasjonen vurderer det til at ein ikkje set formålet vesentleg til sides ved å gje løyve til omsøkt tiltak.

Klagarane skriv og at fordelane er private og ikkje tungtvegande nok.

Administrasjonen ser at det vil vera ein privat fordel for søkjar om han får nytta tomte si til bygging av ein bustad. Det vil samstundes vera i samfunnet si interesse at ein nyttar etablert infrastruktur for etablering av ny busetnad. I dette området er det, men unnatak av ei kommunal bustadtomt, ikkje anna tilgjengeleg areal å byggja på. Den omsøkte tomte ligg tett opp til opparbeida infrastruktur som offentleg veg og offentleg vass- og avlaupsanlegg, som tiltaket kan nytta, slik ein og viser til i statlege retningslinjer for forvaltning i strandsona.

Ein ser ikkje at tiltaket har særlege ulemper, det har heller ikkje klagarane vist til.

Klagarane peikar vidare på manglande vurdering kring presedens i saka.

Administrasjonen vil visa til at kvar dispensasjonssøknad må vurderast for seg. Det som er avgjerande er om ein finn at kriteria for å gje dispensasjon er oppfølgt. Når ein gjev dispensasjon i dette tilfelle, betyr det ikkje at det skal gjevast dispensasjon ved ein anna søknad ein anna stad, ingen saker er like. Om Solheimsneset var urørd ville ein ikkje ha funne at vilkåra for å gje dispensasjon hadde vore til stades. I dette tilfelle kan ein ikkje sjå at det vert gjeve noko presedensverknad for bygging som medfører privatisering i strandsona.

Klagarane skriv og at det er motstrid mot tidlegare politiske vedtak i denne saka, og at sjølv om søknaden er endra, gjeld dei same grunnleggjande omsyna knytt til lokalisering i strandsona.

Administrasjonen vil visa til at det i det politiske vedtaket ikkje er skild om ein set formålet vesentleg til sides eller om formuleringa er knytt til vurdering kring byggjegrænse til sjø. Ein kan difor ikkje konkludera med at denne vurdering er knytt til byggjegrænse mot sjø, slik ein vurderer det. Administrasjonen vil visa til at søknaden vart endra og meiner at saka var meir kurant enn tidlegare. Ein ser difor ikkje at dette er noko usakleg forskjellshandsaming.

Klagarane tek opp at vedtaket er mangelfullt grunngjeve etter §25 i forvaltingslova.

Administrasjonen vil peika på at vedtaket er heimla i plan og bygningslova med tilvising til aktuell paragrafar. Vurderingane som er gjort i samband med vedtaket er drøfta i sjølve saksframstillinga.

Det er korrekt at eit ikkje har vist til statlege føringar for strandsoneforvaltning eller drøfta søknad opp mot denne i tidlegare vedtak. Som ein har vist til over ligg tiltaket i sone 3 i desse retningslinjene og her er føringane klare på at: *«Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, og med vekt på fellesløsninger for veier og annen teknisk infrastruktur»*. Utan tydeleg tilvising til retningslinjene har ein likevel gjort akkurat denne vurderinga og lagt vekt på at området er bebygd frå før og ein kan nytta fellesløsning for veg og anna infrastruktur. Ein finn difor av vilkåra i høve til retningslinjene er tilstades.

Omsynet bak byggjegrænse mot sjø er å verna strandsona mot utbygging. Som ein har vist til er Solheimsneset og området rundt allereie utbygd. Då er det betre om ny utbygging kjem i område som er teke i bruk. Ein har tidlegare vist til at ein vurderer tiltaket som ei fortetting av eit eksisterande bustadområde. Difor meiner administrasjonen at ein ikkje set omsynet vesentleg til sides i saka.

Klagaren etterlyser ei konkret og balansert vektning av fordelar og ulemper ved tiltaket. Som ein fleire gongar har vist til vurderer ein det som ein klår fordel at ein nyttar seg av eksisterande infrastruktur og at området er teke i bruk til busetnad og andre tiltak som naust og kaiar. Ein finn ikkje at tiltaket har ulemper å leggja vekt på. Det har heller ikkje dei som har klagt på vedtaket gjort, slik ein kan sjå.

Søkjar tek i sitt skriv i opp at spørsmålet kring tilkomst til eigdommen og snuplassen, som no er skjøtt over på den eigdommen den kom frå, slik at dei omkringliggjande eigdommane kan nytta den. Ein viser og til at gbnr 44/94 har rett til tilkomst til sin eigedom. Kommunen vurderer at retten til tilkomst til eigdommen vart gjeve ved frådelinga/oppretting av eigdommen 44/94. Utan moglegheit til tilkomst til ein bustadeigedom vert det sjølv sagt ikkje gjeve løyve til deling.

Det vert vidare peika på frå søkjar om tidlegare hendingar på Solheimsneset der familien Sulen var part. Dette meiner administrasjonen ikkje har noko med denne saka å gjera.

Til slutt peikar og søkjar på at eit løyve er å rekna som ei naturleg fortetting på Solheimsneset og at dei eigdommane som har klagt på dispensasjon i høve til 100 m. grensa, sjølv ligg i den sona. Administrasjonen si vurdering er og at det omsøkte tiltaket er å sjå som ei fortetting og sidan strandsona er nedbygd frå før, ser ein ikkje at formålet vert sett vesentleg til sides og ein finn fordelane med bruk av eksisterande infrastruktur større enn ulempene.

Oppsummering:

Oppsummert finn administrasjonen at klagen ikkje inneheld nye opplysningar som ikkje var kjende ved sist handsaming i teknisk utval. Det er i klagehandsaminga gjort meir greie for vurderingar i høve til statlege føringar for vurdering av slike saker. Ein har og vist til at fordelane er større enn ulempene ved å gje eit løyve.

Ein vil på dette grunnlaget difor rå til at klagen ikkje vert teken til følgje.