



ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Svein Asle Wiik, 51 56 87 51

Klageavgjerd i byggjesak - gnr. 141 bnr. 67, dispensasjon, Alver (Lindås) kommune - tiltakshavar: Gunnar Molland

Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon. Fylkesmannen gjer om kommunens vedtak av 19.06.2019 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon til oppføring av kai og flytebrygge.

Vi viser til kommunen si oversending av 18.11.2019.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld dispensasjon frå reguleringsplan samt byggeforbodet i pbl. § 1-8.

Alver (Lindås) kommune gjorde 19.06.2019 følgjande vedtak:

«PMU gir klagar medhald. Det blir gitt dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen - gbnr 141/67 Kvamme

PMU gir dispensasjon fra byggforbudet i 100 meterbeltet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8 og frå føresegn § 7.2.2 for etablering av kai og flytebrygge. Det blir og gitt dispensasjon for etablering av bygg som samsvarer med formålet. Det blir også gitt dispensasjon for flytting av parkeringsplass P7 i samsvar med søknad.

Tiltakshavar kan etablere kai og flytebrygge på nær 2 båtplasser med tilkomst. Det overskrider ikkje antal som ligg i plan innafor området SBH2 som er satt av til småbåthavn.

Gbnr 141/67 som er sett av til fritids- og turisme har dårleg tilkomst frå land. Det vil være svært utfordrande å oppfylle krav til universell utforming utan å gi tilgang frå sjø. Det er bratt og smal vei som fører opp til parkeringsplass. Det er ein eigedom som treng adkomst frå sjø. Det komplimenterer aktivitet i området både med annen fritids- og turistvirksomheit og tilgang til friområdet.

Omsøkt tiltak ligg inneklemt i eit allerede utbygd område. Det forringer ikkje tilgang og ligg



ikkje innanfor funksjonell strandsone.

Vi kan ikkje sjå at byggegrensa har ei praktisk betydning i byggeområdet. Dette rammer urettvis for dei som har tomt innanfor reguleringsplanen. Kommunedelplan er under rullering og her vil

byggegrense bli satt i samsvar med byggeformål i plan. Dispensasjonen setter ikkje planens formål til side.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, også med omsyn til HMS.

Framlegget vart samrøystes vedteke.»

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 05.07.2019. Klagaren peiker på at det er uheldig å dispensere frå ein reguleringsplan, og at ein i staden burde endre reguleringsplanen. Klagar meiner også at ein dispensasjon i denne saken kan føre til presedens for bygging av småbåthamner/anlegg i dette området. Klagar viser til at reguleringsplanen sine føresegner om småbåthamn ikkje opnar for tiltaket som det i denne saka er søkt om, m.a. ved at det ikkje er knytt til U/N/B3 – U/N/B6.

I grunngjevinga for klaga er det også vist til følgjande:

"For å ivareta strandsoneinteressane i området er det viktig at den vert vurdert samla ved endring av reguleringsplanen. I ein slik prosess kan det vurderast om det er betre med sjøtilkomst frå eit fellesanlegg i nærleiken. Vi viser til at Lindås ligg i sone to i statleg planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. I desse områda skal byggjeforbodet praktiserast strengt og dispensasjonar unngåast i sentrale områder. I slike områder er det viktig med heilskaplege strategiar for strandsona. Fylkesmannen meiner det ikkje er grunnlag for dispensasjon til småbåtanlegget i denne saka. Det er fleire tiltak i sjøkanten i nærleiken av det omsøkte tiltaket, men det konkrete området der tiltaket skal plasserast er urørt. Vi viser til at natur og landskap er viktige prinsipp i strandsoneforvaltninga. Det er også uklart kva som ligg i tilkomst til kai og flytebrygge og om dette til dømes krev terrenginngrep.

Fylkesmannen vil presisere at vi klager på dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge på nær to båtplassar med tilkomst. Vi meiner det er grunnlag for dispensasjon for dei andre forholda, men om ein ønsker å gå vidare med ei reguleringsendring, bør alle tiltaka vurderast i den prosessen.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak reguleringsplanen og plan og bygningslova § 1-8 vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge med tilkomst jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 19.06.2019, sak nr. 60/2019.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42."

Alver (Lindås) kommune behandla klagen 18.09.2019 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.



Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefrista, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Eigedommen er i reguleringsplan for Friluftsområde – Kvamsvågen, godkjent 05.01.2011, vist med føremålet Fritids- og turistføremål.

Oppføring av bygg for fritids- og turistføremål, kai, flytebrygge og flytting av parkeringsplass krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1.

Klaga gjeld berre de deler av vedtaket som gjeld oppføring av kai og flytebrygge. Klagar skriv at han meiner at det er grunnlag for dispensasjon for dei andre forholda. Fylkesmannen er einig i dette og går derfor ikkje nærare inn på spørsmålet om dispensasjon til oppføring av bygg for fritids- og turistføremål og flytting av parkeringsplass.

Oppføring av kai og flytebrygge krev dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan punkt 7.2.2 og byggeforbodet i pbl. § 1-8.

Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt, jf. pbl. § 19-1.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar, heiter det i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s 242:

"De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyre. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan."

Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden.

Fylkesmannen er einig med klagar i at søknaden ikkje kan vurderast i høve til området SBH2, som opnar for båt feste for 20 småbåtar, då det følg av reguleringsplanens føresegner at området er knytt til U/N/B3 – U/N/B6, jf. punkt 7.2.2.

Fylkesmannen har også vanskeleg for å sjå at eigedomen har dårleg tilkomst frå land slik kommunen har lagt til grunn i dispensasjonsvurderinga. Tvert imot ser det ut som det i planen har vært meininga at eigedomen skal ha tilkomst frå vegen. Den aktuelle strandlinja er svært bratt og synes lite eigna for tilkomst frå sjøen. Dette synes å vere forklaringa på at eigedomen er vist med tilkomst frå veg og ikkje frå sjøen slik som t.d. FTF2 – FTF5 jf. punkt 7.2.1 i føresegnene. Fylkesmannen meiner



på denne bakgrunn at ein dispensasjon vil føre til ei vesentleg tilsidesetjing av omsyna bak dei aktuelle føresegnene i planen.

Fylkesmannen meiner at ein i denne saka må sjå hen til natur- og landskapsomsyn som er viktige omsyn i strandsoneforvaltninga og pbl. § 1-8. Sjølv om det er fleire tiltak i sjøkanten i nærleiken av den aktuelle eigedomen, er det konkrete området urørt. Viss det kjem fleire tiltak kan det også bli for tett. Særleg gjeld dette i tilfelle kor strandlinja er bratt og det ikkje utan vidare passar inn med fleire tiltak.

Fylkesmannen har på denne bakgrunn komme til at ein dispensasjon vil føre til vesentleg tilsidesetjing av omsyna bak føresegnene i reguleringsplanen og byggeforbodet i § 1-8.

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon til oppføring av kai og flytebrygge.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunens vedtak av 19.06.2019 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon til oppføring av kai og flytebrygge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Undheim
seniorrådgivar

Svein Asle Wiik
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Gunnar Molland	Straumberget 26 B	5302	STRUSSHAMN