



ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Odd-Arild Holen, 51568714

fmrooah@fylkesmannen.no

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 195 bnr. 88, Leiknes, Alver (tidlegare Lindås) kommune - tiltakshavar: Ronald Clark Baird

Fylkesmannen i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av flytebrygge. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon eller løyve.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 15.09.2020, kor Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnd som settefylkesmann.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon til å legge ut ei flytebrygge, som er 6 m lang og 2,05 m brei.

Søknaden er grunngitt med at tiltaket ikkje vil hindre ferdsel, og at flytebrygga er mindre enn andre i området. Vidare blir det vist til at brygga skal erstatte eksisterande båtfeste som er til hinder for ferdsel i vågen. Eigedomen ligg nest innerst i vågen og har difor lite trafikk.

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 13.12.2019 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Lindås kommune gjorde i delegert sak 18.12.2019 følgande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommuneplan og PBL §1-8 for oppføring av flytebrygge."

Vedtaket blei klaga på av Advokatfirmaet Høgseth DA på vegne av tiltakshavar i brev datert 06.01.2020. Klagaren peike mellom anna på at tiltaket ikkje vil vere til hinder for ferdsel og at området ikkje er av særleg interesse for allmenta. Tiltaket vil ha mange fordelar for tiltakshavar og vil trekke båten nærare land, slik at han blir til mindre hinder for ferdsel på sjø. Vidare blir det vist til at det kan ta mange år før fellesanlegg blir utvida, og at dei fleste eigedomane i området allereie har brygge, slik at eit avslag vil vere urimeleg forskjellsbehandling.



Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune behandla klagen 29.04.2020 og gjorde følgende vedtak:

"Klagen vert tatt til følge. Areal plan og miljø utvalet gir klagar dispensasjon frå § 1-8 i plan- og bygningslova og arealformål i kommuneplan og gir løyve til oppføring av flytebrygge.

APM kan ikkje sjå at omsyna til gjeldande føresegner vil bli vesentlig tilsidesett ved å gi dispensasjon. Flytebryggen vil ikkje være til hinder for fri ferdsel i området.

Omsynet bak vern av stransona er for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Vi kan ikkje sjå at desse omsyna vert tilsidesatt.

Den aktuelle plasseringa har begrensa interesse for ålmenta. Tiltaket har liten utstrekning. I rullering av kommuneplan ble det gjort begrensning i planprogrammet som tilsa at bare større næsteområder og småbåthamner ble tatt med i vurderingen. Derfor har ikkje det vert opna for å gjere mindre endringer som denne.

Flytebryggen vil komme istedenfor båtfeste, som går lenger ut enn det feste til flytebryggen vil ha. Plan og miljøutvalget ser etter ei samla vurdering at fordelane er klart større enn ulempene ved å ta klagen til følge."

Vedtaket blei klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 26.05.2020. Klagaren peiker mellom anna på sin tidlegare uttale, og viser vidare til at Leiknes ligg sentralt i kommunen og at strandsona i området er under press. Det er relativt få inngrep i naturen på eigedomen og naboeigedomen, slik at inngrep vil ramme landskapet. Ved å tillate mindre tiltak her og der i strandsona, særleg i områder med stort byggepress, kan ein få ein bit for bit nedbygging, som på sikt kan føre store verknadar for strandsoneverdiene. Nye brygger bør vurderast i kommuneplanen og ein bør legge opp til fellesanlegg.

Kommunen avgjorde 30.06.2020 at vedtaket skulle ha utsett iverksetting.

Advokatfirmaet Høgseth DA gav på vegne av tiltakshavar tilsvar til klagen i brev datert 15.07.2020. Det blir peika på at Fylkesmannen sine vurderingar er av generell karakter, og ikkje knytt til den konkrete saka. Videre blir det opplyst om at flytebrygga er oppført, og det er lagt ved bilde. Det blir vist til at båten nå er til mindre hinder, og det vises til andre brygger i området. Området blir ikkje brukt av allmenta, og det er lite landskap, naturmangfald og kulturmiljø å ivareta.

Utval for areal, plan og miljø behandla klagen 02.09.2020 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen i Rogaland si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling.



Oppføring av flytebrygge krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. § 20-2 jf. § 20-1. Kommunens skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med føresegn som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4 og pbl. § 1-6 andre ledd.

Eigedomen er uregulert og vist med arealføremålet fritidsbustad og landbruks-, natur-, og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen. Flytebrygga er søkt oppført på arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag, og forankra i land der arealføremålet er LNF. I LNF-område er det berre tillate bygge- og anleggstiltak knytt til natur og friluftsliv eller som er nødvendige for landbruket, og gardstilknyta næringsverksemd, jf. pbl. § 11-7 første ledd nr. 5. Tiltaket er ikkje nødvendig for gardstilknyta næringsverksemd eller natur- og friluftsliv og krev difor dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen jf. pbl. § 11-6 andre ledd. Vidare krev tiltaket dispensasjon frå arealføremålet i sjø og frå forbodet mot tiltak i strandsona jf. kommuneplanens arealdel jf. pbl. § 1-8 andre ledd.

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. Vurderinga av om lovens vilkår for å kunne dispensere vil vere eit rettsbruksskjøn. Forvaltningslovas regel om å vektlegge det kommunale sjølvstyret kjem difor berre til bruk ved interesseavveginga om dispensasjon skal gis når lovas formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør "dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden". Fylkesmannen i Vestland gav negativ uttale. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttala følgande i Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242:

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

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispensereres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hovudomsynet bak tiltaksforbudet i strandsona er å ivareta omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre felles interesser i strandsona. Fylkesmannen legg til grunn at LNF-føremålet i kommuneplanen langt på veg skal sikre dei same interessene.

Det blir ført ein spesielt restriktiv praksis for dispensasjonar frå byggeforbudet i strandsona, særleg der presset på strandsona er så stort som i Lindås kommune. Fylkesmannen har merka seg at området allereie til noko grad er privatisert og at det ikkje vil vidare hindre ferdsel. Ei flytebrygge vil likevel ha ein negativ effekt på landskapet og kan skape uheldig presedens i eit område som er



under press, samt ein dispensasjon kan svekke kommuneplanen som styringsverktøy. Ein dispensasjon i denne saka vil vanskeleggjere ei utviding av fellesanlegg, både fordi denne eigedomen då vil ha tilrettelagt båtplass på eigen eigedom, og dermed ikkje treng båtplass i fellesanlegg, og fordi det vil sette presedens for andre eigedomar til å bygge egne private båtplassar. Dette er sterkt i strid med strandsoneinteressene. Videre er det på det rette at sjølv om tiltaket i seg sjølv er av mindre omfang, legg det til rette for ein forsett bit for bit nedbygging av strandsona, som i sum òg er sterkt i strid med strandsoneinteressene.

Vidare finn vi at ein dispensasjon i dette tilfelle først og fremst gir personlege fordelar til tiltakshavar knytt til å få tilrettelagt privat båtplass, og ikkje fordelar av meir offentleg art kva gjeld areal- og ressursdisponeringsomsyn. Fordelar knyta til person, vil det normalt ikkje kunne bli lagt særleg vekt på i ein dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningslova, jf. lovforarbeida Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242 og Pedersen & Sandvik m.fl. Plan- og bygningsrett del 2 s. 222-223. Det er likevel ein beskjeden fordel at båten kan trekkast lenger mot land slik at han er mindre til hinder for ferdsel på sjø.

Fylkesmannen finn etter dette at tiltaket ikkje har klart større fordelar enn ulempene det er peika på. Lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er ikkje oppfylt, og Fylkesmannen må difor gjere om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon eller løyve.

For kva gjeld likebehandlingsomsyn, vil vi vise til uttale frå sivilombodsmannen (Somb. 2006 s. 279):

"Likebehandlingshensyn kan derfor ikke alene utgjøre grunnlag for en dispensasjon etter § 7. Det innebærer at den konkrete vurderingen av om det foreligger «særlige grunner» til å dispensere i saken, ikke kan erstattes med en vurdering av hvorvidt det foreligger (usaklig) forskjellsbehandling."

Denne uttala gjaldt dispensasjon etter den gamle plan- og bygningslova. I dagens lov er det enda strengare vilkår for å kunne gi dispensasjon. Sjølv om det er tidlegare er gitt løyve til liknande tiltak i området, er det dermed likevel ikkje høve til å gje dispensasjon til eit nytt tiltak dersom ikkje lova sine formelle vilkår er oppfylt. I tillegg til dette er Fylkesmannen einig med kommuneadministrasjon sin gjennomgang av tiltak i området, kor det blir vist til at løyve gitt til andre tiltak etter anna plangrunnlag, eller før strandsonevernet og dispensasjonsadgangen blei skjerpa, ikkje er samanliknbare med tiltaket i denne saka.

Vedtak:

Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak av 29.04.2020 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon eller løyve.

Klagen blir tatt til følge.

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

Svein Undheim
seniorrådgivar

Odd-Arild Holen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Ronald Clark Baird

Fylkesmannen i Vestland

ADVOKATFIRMAET HØGSETH DA

Storheia 2

Njøsavegen 2

Litleåsvegen 41

5239

6863

5132

Rådal

LEIKANGER

NYBORG