



Alver kommune  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

## Klage på dispensasjon for oppføring av bustad - Alver - 236/20 - Askvik

Vi viser til brev frå kommunen datert 29.06.2021. Saka gjeld vedtak om dispensasjon for oppføring av bustad. Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen og frå byggeforbodet i 100-metersbetet jf. pbl § 1-8.

Utval for areal, plan og miljø fatta følgjande vedtak i møte den 23.06.21:

*«Klagen vert tatt til følgje og vedtak i sak 20/15357, datert 10.02. 2021 vert gjort om. Med heimel i plan -og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP for Lindås 20119-2031 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst fram til eigedomen på gbnr 236/20  
Med heimel i plan-og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå PBL-lova § 1-8 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst på eigedom gbnr 236/20»*

Statsforvaltaren i Vestland klagar med dette på Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak den 23.06.21, sak 104/21.

### Grunngjeving

[Plan- og bygningslova § 19-2 er endra](#) og endringane trer i kraft frå 01.07.2021. Endringane er gjort for å forenkle føresegna og for å gjere det tydelegare at ein ikkje kan dispensera om nasjonale eller regionale omsyn vert vesentleg tilsidesette. Kommunen skal handsame klagen på dispensasjonen etter at endringane er trådd i kraft, og må difor handsame han etter ny føresegn.

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, 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. Dette er rettsbruk og ikkje kommunalt forvaltningskjønn.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved



dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

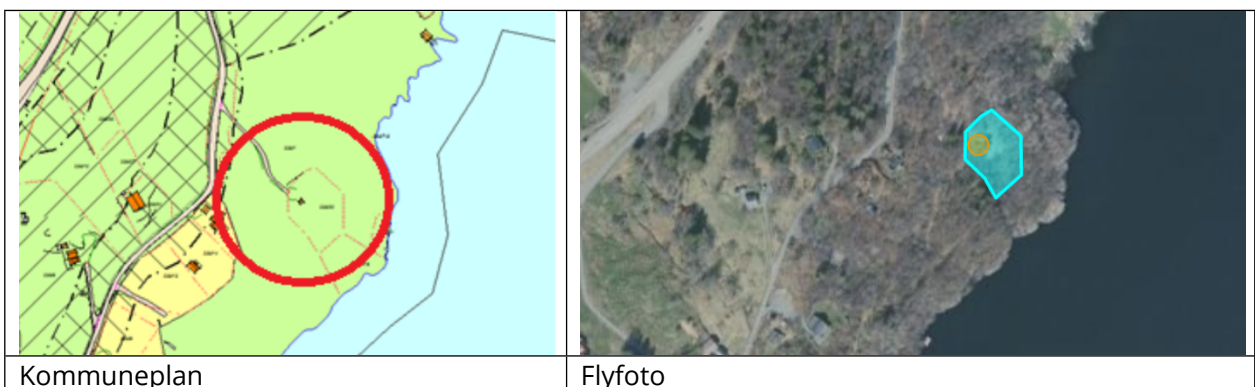
I denne saka er det naudsynt med dispensasjon frå både LNF-formål og frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø jf. pbl. § 1-8. I LNF-formål skal ein ta særleg omsyn til landbruk, natur og friluftsliv og i strandsona skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vi vurderer at både omsyn til friluftsliv, landskap og landbruk gjer seg gjeldande i denne saka.

Dei statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, er nyleg revidert og Lindås ligg framleis i sone 2, der arealpresset er stort. I sone to er hovudregelen at byggeforbodet skal praktiserast strengt i planlegginga. Dispensasjonar skal ein unngå i sentrale områder der presset på areala er stort. Strandsonevernet er no gjort strengare i sone to i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona og plankravet er klårare uttrykt enn tidlegare. Utbygging som dette skal vere avklart i overordna plan som kommuneplanen. Det skal mykje til for å gi dispensasjon frå det i sone to.

Vi viser også til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

*«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»*

Den omsøkte bustaden skal ligge om lag 50 meter frå sjøkanten, medan eigedomsgrensa går omlag 35 meter frå sjøen. Eigedomen og området rundt består av lauvskog med særleg høg bonitet, og er ubyggd bortsett frå eit uthus. Området er i dag ikkje privatisert. Sjølv om området ikkje er nytta til friluftsliv i stor grad i dag, er området tilgjengeleg og kan nyttast. Oppføring av ein bustad som omsøkt vil auke privatisering av området og kan også auke byggepresset i området. Sjølv om bustaden skal oppførast i ein etasje vil den vere synleg frå sjøen og difor gje landskapet eit meir bygd preg. Vi viser til statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona der det mellom anna står at utbygging bør konsentrerast til etablerte byggeområder. Det omsøkte området ligg i eit samanhengande LNF-område, med få inngrep.



Eigedom 236/20 ligg også midt i ei landbrukseigedom, med tilkomstveg som går over denne. Arealet er registrert som skog i marklagskart, men eigar av landbrukseigedomen opplyser at arealet rundt gnr. 236 bnr. 20 i dag er nytta som beiteareal og at ein har tenkt å ta ut skog for å opparbeide meir beiteareal. Vi viser til at det ikkje er uproblematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit



landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. Landbruksavdelinga i kommunen har vurdert at det i hovudsak er konflikthar rundt beitedyr langs tilkomstvegen og gjerdeplikt som er gjer seg gjeldande i denne saka. Landbruksavdeling meiner dette kan løysast. Statsforvaltaren vurderer at sjølv om dette er eit problem som kan løysast, så er det landbruket som skal ha forrang i eit LNF-området. Vi meiner difor at bygging av ein bustad, som er omkransa av ein landbrukseigedom er negativt for landbruket. Det vil kunne komplisere landbruksdrifta.

Statsforvaltaren meiner det er positivt at tiltakshavar ønsker å byggje ein berekraftig bustad, men den omsøkte plasseringa er ikkje i samsvar med kommuneplanen og sett sentrale omsyn til sides. Ein ny bustad bør gjerast i område som er sett til bustadbygging i kommuneplanen. I dette tilfellet er det sett av areal frå bustadbygging like i nærleiken, men trekt lengre frå sjøen og strandsona og også knytt til veg. Etter det vi kan sjå av kartmateriale og flyfoto er det ledig areal til bustadbygging innan det som er avsett i nærleiken. Dersom ein held seg innan det arealet som er avsett til bustadbygging, blir det ikkje bygd ut som satellitt mot sjøen og ein skånar området for nok ein bustadveg.

Kommuneplanen for Lindås var vedtatt i 2019, og det var då vurdert at kommunen har sett av tilstrekkeleg areal for bustadbygging. Vi viser til at kommuneplanen skal vere styrande for nye tiltak jf. pbl. § 11-6. Ein dispensasjon i denne saka kan føre til at det vert vanskeleg avslå liknande søknadar i kommunen, og kan føre til at kommuneplanen som styresverktøy vert sett til side. Vi viser til at statlege planretningslinjer er tydelege på at eventuell bygging i strandsona skal skje igjennom planlegging og ikkje gjennom tilfeldige dispensasjonar. Dette er viktig for å unngå ein bit for bit nedbygging av strandsona.

Statsforvaltaren vurderer at sentrale omsyn i strandsoneforvaltninga som landskap, friluftsliv og bevare strandsona mest mogleg urørt vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon i saka. Vi vurderer at både byggeforbodet og dei nasjonale omsyna i strandsona vert vesentleg sett til side. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene i denne saka. Tvert imot synest det å vere vesentlege areal-, natur- og samfunnsmessige ulemper med å gi dispensasjon i saka. Vi er ikkje einig i at det er relevante areal- og samfunnsmessige fordelar med tiltaket. Vi kan ikkje sjå at det er relevante fordelar, men at desse er av meir privat karakter. Lova sine vilkår for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Statsforvaltaren klagar difor på utval for areal, plan og miljø sitt vedtak i møte 23.06.21, sak 104/21.

Statsforvaltaren 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.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal  
avdelingsdirektør

Svein Kornerud  
fagdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Kopi til:

Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Statens vegvesen Region vest	Postboks 43	6861	LEIKANGER