



Aase Midtun  
Kloppedalsvegen 5 C  
5232 PARADIS

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Hilde Skogli, 5557 2363

## Alver kommune - gbnr. 336/74 Ådland nordre - dispensasjon og rammetillatelse til oppføring av fritidsbolig

Vi viser til oversendelse av klagesak fra Alver kommune, mottatt her den 30.09.2022.

### Vedtak:

**Statsforvalteren stadfester Alver kommune sitt vedtak av 22.04.2022, sak 21/8967.**

### Sakens bakgrunn

Den 22.04.2022 ga Alver kommune avslag på søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8, samt avslag på søknad om rammetillatelse til oppføring av fritidsbolig nr. 2 på eiendommen gbnr. 336/74 på Ådland nordre.

Du klaget på vedtaket den 10.05.2022. I klagen anfører du at kommunen ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til at eiendommen allerede er i bruk som fritidseiendom og har vært det siden 60-tallet. Du viser videre til at det nye bygget vil få trekledning i naturfarge og ligge lavt i terrenget, skjermet av trær. Eiendommen vil få en bedre utnyttelse som fritidseiendom, med lav utnyttelsesgrad. Det nye bygget vil gi en familie på 4-5 personer et fantastisk sted til rekreasjon og fritid. Du viser også til at eiendommen er for bratt mot sjøen til at allmennheten kan benytte seg av strandsonen. Du anfører videre at det er lagt for stor vekt på fare for presedens i andre saker, og viser til at de fleste eiendommene i området er vesentlig mer bygget ut enn omsøkt eiendom. Vi viser til klagen i sin helhet.

Klagesaken ble behandlet av Utval for areal, plan og miljø i møte den 07.09.2022, under sak 112/22. Klagen ble ikke tatt til følge. Vedtaket var enstemmig. Saken ble deretter sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Når det gjelder sakens bakgrunn for øvrig, viser vi til sakens dokumenter. Vi forutsetter at du er kjent med disse. Statsforvalteren finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl) § 33 siste ledd.



## Regelverk

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens saksbehandling, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 første ledd. Statsforvalteren har kompetanse til å prøve alle sider av saken, herunder også nye omstendigheter, jf. fvl § 34.

### Planstatus

Eiendommen ligger i uregulert område, og er i kommuneplanens arealdel vist med landbruks-, natur-, og friluftformål (LNF-formål). Den er omfattet av bestemmelsene som gjelder for bebygget fritidseiendom med status som *LNF-spredd fritidsbolig*, jf. tabell 9.2 og bestemmelse 3.2.2. På disse eiendommene er det åpnet for etablering av mindre tiltak, som tilbygg, påbygg, uthus og lignende, innenfor gitte rammer. Kommuneplanen åpner ikke for etablering av nye fritidsboliger på disse eiendommene, og tiltaket krever derfor dispensasjon fra LNF-formålet, jf. pbl § 19-2. Tiltaket krever også dispensasjon fra pbl § 1-8 når det gjelder det generelle byggeforbudet i strandsonen.

### Dispensasjon

Det fremgår av pbl § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon fra regler fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Vilkårene for å gi dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Loven stiller med dette opp to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. I forarbeidene til plan- og bygningsloven fremheves det at dispensasjon fra arealplaner reiser særlige spørsmål. Slike planer har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunestyret som er kommunens øverste folkevalgte organ. Planene omhandler konkrete forhold knyttet til arealutnyttelse innenfor et bestemt område. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike en gjeldende plan.

Av forarbeidene fremgår det videre at ut ifra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. På denne bakgrunn er det høy terskel for å gi dispensasjon fra en gjeldende plan.

Miljøverndepartementet har i brev av 26.10.2009 uttalt at av hensyn til det lokale selvstyret skal fylkesmennene i saker som gjelder dispensasjon fra planer være *«svært tilbakeholdne med å omgjøre kommunens avslag på søknad om dispensasjon.»*

### **Statsforvalterens vurdering**

De viktigste hensynene bak arealformålet LNF er å sikre allmenne ferdsel- og friluftstinteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås.

Hensynet bak byggeforbudet langs sjø er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep. Byggeforbudet skal forhindre privatisering og uønsket nedbygging av strandsonen, for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, allmennhetenes interesser og ferdsel, fiske og livsgrunnlag for plante- og dyreliv, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø reduseres. Det er et nasjonalt mål at strandsonen ikke skal bygges ut og at den skal være åpen for allmennheten. Unntak fra byggeforbudet skal som hovedregel skje gjennom ordinær planlegging, og ikke som dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).



Tidligere Meland kommune ligger i sone 2 i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. I disse områdene skal byggeforbudet praktiseres strengt i planlegging, og dispensasjoner skal unngås i områder der det er stort press på arealene.

Første spørsmål blir om hensynene bak arealformålet LNF og byggeforbudet langs sjø blir «*vesentlig tilsidesatt*» dersom dispensasjon gis, jf. pbl § 19-2.

I søknaden er det blant annet vist til at det omsøkte arealet allerede er i bruk til fritidsformål, og er tilrettelagt for uteopphold med plassering av bord og stoler, at fritidsboligen sin utforming og tilpasning til terrenget vil dempe virkningen mot omgivelsene, og at strandsonen i området er lite tilgjengelig.

Kommunen peker i sin vurdering på at det vil være en vesentlig forskjell i å plassere et bygg på arealet sammenlignet med å legge til rette for utnyttelse av arealet til uteopphold. Plasseringen av bygget vil legge beslag på et ubebygget areal på Brattholmen, og bli mer eksponert mot omgivelsene. Oppføring av en fritidsbolig nr. 2 vil også etter kommunens vurdering kunne generere økt bruk av området, og behov for tilrettelegging av parkeringsareal, båtplasser, brygger og lignende.

Kommunen vurderer at hensynene bak både LNF-formålet og byggeforbudet langs sjø blir «*vesentlig tilsidesatt*» dersom dispensasjon gis, jf. § 19-2.

Statsforvalteren vil først vise til at vi har forståelse for ønsket om å bygge en ny fritidsbolig på tomten som gir bedre plass, og gode lys- og solforhold, og god utsikt. Det stilles imidlertid strenge krav i § 19-2 for å kunne gi dispensasjon. I henhold til nasjonal strandsoneforvaltning skal det føres restriktiv praksis når det gjelder hvilke tiltak som kan tillates i strandsonen, spesielt i områder som har press på arealene. I likhet med kommunen er vi av den oppfatning at nye fritidsboliger bør føres opp i områder der kommuneplanen åpner for dette. Vi viser også til at statlig fagmyndighet har uttalt seg negativt i denne saken til at dispensasjon gis.

Etter en samlet vurdering er vi enig med kommunen i at hensynene bak LNF-formålet og byggeforbudet langs sjø blir «*vesentlig tilsidesatt*» dersom dispensasjon gis, jf. § 19-2. På bakgrunn av dette ser vi ikke grunn til å ta stilling til om fordelene ved å dispensere er «*klart*» større enn ulempene, da dispensasjon forutsetter at begge vilkårene er oppfylt, jf. pbl § 19-2. Søknaden om dispensasjon og rammetillatelse må på bakgrunn av dette avslås.

Når det gjelder hensynet til presedens, som kommunen har vist til i sin vurdering, vil vi vise til at Sivilombudet nylig har avgitt en generell uttalelse hvor det konkluderes med at faren for presedens kun har relevans i «kan»-vurderingen etter pbl § 19-2, (se sak fra Sivilombudet 2022/1042).<sup>1</sup>

#### Oppsummering

Etter en gjennomgang av saken har ikke Statsforvalteren funnet grunnlag for å sette til side Alver kommune sitt vedtak av 22.04.2022, sak 21/8967. Klagen har ikke ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl § 28 tredje ledd.

---

<sup>1</sup> <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/betydningen-av-en-dispensasjons-konsekvenser-for-behandlingen-av-senere-dispensasjonssoknader/>



Med hilsen

Karen Elin Bakke  
seniorrådgiver  
seniorrådgjevar

Hilde Skogli  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Alver kommune

Postboks 4

5906

FREKHAUG