



Jørn Klinge
Lyderhornslie 115
5178 Loddefjord

Saksbehandler, innvalgstelefon
Sunniva Nybøe Førland, 5557 2138

Alver kommune gnr. 102 bnr. 19, Vabø. Klage på avslag på søknad om båtgarasje med bod.

Vi viser til Alver kommunes oversendelse av klagesaken i brev av 07.10.2021.

Vedtak

Statsforvalteren stadfester Alver kommunes vedtak av 09.12.2020, sak 171/20.

Sakens bakgrunn

Du har søkt om tillatelse til oppføring av båtgarasje med bod samt gangbro ut til halvøya der fritidsboligen din plassert. Det er opplyst at båtgarasjen skal brukes til bil og ladestasjon på sommeren og båttopplag på vinteren. Totalt areal for den omsøkte båtgarasjen med bod er 46 m².

I vedtak datert 09.12.2020 ga kommunen dispensasjon fra arealbruk i sjø i og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for etablering gangbro. Søknaden om dispensasjon for båtgarasje med bod ble avslått. Kommunen konkluderte med at hensynene bak byggegrensen mot sjø blir vesentlig tilsidesatt ved å tillate båtgarasjen med bod.

Du har klaget på delen av vedtaket som gjelder avslag på dispensasjonssøknaden for båtgarasjen.¹ I klagen peker du på at reguleringsplanen fra 1974 var åpnet for at alle hyttene i feltet kunne bygge et uthus på inntil 20 m². I klageomgangen ber du om at dispensasjon vurderes på det vilkår at båtgarasjen reduseres til maksimalt 20 m². Etter ditt syn er det ikke treffende at tiltaket kan gi presedens og utgjør privatisering av strandsonen. Videre viser du til et reelt behov for lagring, ettersom bruk av kjelleren i hytten til lagring innebærer at du/dere blir eksponert for asbest. Vi viser til klagen i sin helhet.

Kommunen har ikke tatt klagen til følge jf. vedtak av 10.03.2021. Saken er derfor sendt til Statsforvalteren for klagebehandling.

Regelverk

¹ Klagen er datert 28.12.2020 og supplerende klage datert 14.01.2021.



Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter plan og bygningsloven, se pbl. § 1-9 femte avsnitt og rundskriv T-2/09.

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for Statsforvalterens saksbehandling jf. pbl. § 1-9 første avsnitt. Statsforvalteren kan «prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter». Vi «skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham» jf. fvl. § 34 andre avsnitt.

Vi kan stadfeste kommunens vedtak, omgjøre vedtaket eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling jf. fvl. § 34 fjerde avsnitt.

Plansituasjon

Arealdelen til kommuneplanen

I arealdelen til kommuneplanen for daværende Lindås kommune, vedtatt 15.10.2019, er eiendommen vist med arealformålet fritidsbebyggelse.²

Kommuneplanen lister opp gjeldende reguleringsplan på eiendommen i tabell 15 - Vabø Disp. plan Del av gnr.102 bnr. 6. Det innebærer følgende:

«Områder der eldre reguleringsplanar gjeld med suppleringar/endringar av kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet» jf. punkt 4.5.



Det følger videre av punkt 4.5.1 at:

«Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrense som er vist i kommuneplankartet. Denne erstattar den generelle forbodssona på 100 meter i pbl. § 1-8. Føresegna her gjeld med mindre anna byggegrense er vist i reguleringsplan ... ».

Figur 1 Utklipp av arealplankartet, byggegrensen er vist med stiplet linje.

Eiendommen ligger i sin helhet utenfor den vedtatte byggegrensen som fremgår av arealplankartet i kommuneplanen.

Reguleringsplanen

Eiendommen er vist som eksisterende hytteområde i den eldre reguleringsplanen Vabø Disp. plan Del av gnr.102 bnr. 6. Det er ikke vedtatt en byggegrense som gjelder på eiendommen i planen. Det innebærer at byggegrensen i arealdelen til kommuneplanen gjelder jf. KPA punkt 4.5.1

Dispensasjon

Kommuneplanen og reguleringsplanen er bindende jf. pbl. § 11-6 og 12-4. Det er åpnet opp for å dispensere fra planer dersom vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylte:

«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».

² Planen har nå status som kommunedelplan i Alver kommune.



Vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er rettslige vurderingstema, ikke et kommunalt skjønn.³ Dersom vilkårene er oppfylt «kan» kommunen gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2 første ledd. Ingen har krav på dispensasjon.

Etter forvaltningspraksis skal grunnen for å gi dispensasjon være spesiell og gjelde særlig for tiltaket. Kommunen kan ikke gi dispensasjon ut fra mer generelle vurderinger

Statsforvalterens vurdering

Vi vil i det følgende ta stilling til om det er hjemmel i loven til å innvilge dispensasjon fra byggegrensen i kommuneplanens arealdel. Spørsmålet blir om hensynene bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt.

I pbl. § 1-8 første avsnitt går det frem at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet. Hensynene er fulgt opp gjennom byggegrensen mot sjø i kommuneplanen. Kommunen skriver at byggeforbudet er satt for å holde strandsonen fri for tiltak for å sikre ferdsels- og friluftsinnteresser, landskapshensyn og verneinteresser.

Du viser til at hele eiendommen ligger utenfor byggegrensen fra 2019, noe som innebærer at deres eiendom er spesielt hardt rammet. Etter ditt syn er planstatusen svært spesiell. Du understreker tiltaket er helt i samsvar med reguleringsformålet hyttefelt og arealformålet i KPA. Etter ditt syn er det vesentlig å ta i betraktning at området er et utbygd hyttefelt.

Statsforvalteren viser til planbeskrivelsen, som kaster lys over vurderingene bak den fastsatte byggegrensen. I planbeskrivelsen går følgende frem om bestemmelsesområdene:

«I hovudsak gjeld dette for reguleringsplanar av eldre dato, som har behov for endring og supplerings av føresegnene. Nødvendige suppleringsar er til dømes fastsetting av byggegrense mot sjø og utnyttingsgrad».

Videre går det frem i planbeskrivelsen at byggegrensen mot sjø i disse områdene er fastsatt etter følgende prinsipp:

- « ... byggegrensa er lagt i fasade mot sjø, slik at utviding/endring ikkje kjem nærare sjø enn eksisterande bygg.
- Konkrete vurderingsar basert på nærleik til sjø og verknad for strandsona. Dette gjeld både for ubygde eigedommar og for eksisterande bygde eigedommar i reguleringsplanane».⁴

Kommunen har altså satt byggegrensen i det regulerte fritidsområdet fordi det er en nødvendig supplerings av planen. Vi bemerker at dersom kommunen ikke hadde satt byggegrense i kommuneplanen, ville eiendommen uansett vært omfattet av det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet etter pbl. § 1-8 andre avsnitt. Reglene for utbygging i strandsonen har altså blitt strengere, også der kommunen tidligere har vedtatt utbyggingsformål.

³ Ot. prp. nr. 32 (2007-2008), s. 242.

⁴ Planbeskrivelsen s. 40, punkt 3.3.14.



Siden byggegrensen ikke er satt i fritidsboligens fasade mot sjø, vil det være nærheten til sjø og betydningen for strandsonen som har vært det bærende hensynet bak byggeforbudet som gjelder for hele deres fritidseiendom.

Vi vurderer at byggegrensen er satt ut fra konkrete vurderinger av eiendommens kvaliteter som et sjønært område egnet for friluftsliv og rekreasjon for allmennheten. En dispensasjon vil svekke planen som et forutberegnelig styringsverktøy.

Videre viser vi til at tidligere Lindås kommune er inntatt i sone to i de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen. Det vil si at det er stort press på arealene i kommunen eller enkelte attraktive områder i kommunen.⁵ En retningslinje for sonen er at det skal unngås bygging på arealer som har betydning for friluftsliv, naturvern, naturmangfold, landskap mv.

Statsforvalteren vurderer at eiendommen har klare strandsoneverdier og er kan brukes til allmenn ferdsel. Vi viser kort til Høyesteretts dom av Rt 2005 s. 805 der det ble vurdert at strandområders særlige betydning for rekreasjon og friluftsliv innebærer at grunneiere som bygger i strandsonen, må finne seg i å få allmennheten tett inn på seg.



Figur 2 Situasjonsplanen som viser tiltakets plassering i opprinnelig omsøkt størrelse

Byggegrensen er satt omtrent i grøften til veien sør for eiendommen. Tiltaket er omsøkt plassert like nord for veien. Selv om det ikke er trolig at allmennheten vil oppholde seg akkurat på den omsøkte plassen, er det naturlig for allmennheten å ferdes forbi dette området på vei ut til holmen. Men den omsøkte plasseringen vil tiltaket ha en betydelig privatiserende effekt på holmen, ved at areal nær en tilkomstvei ut til holmen blir bebyggt. I tillegg har det en egenverdi for kystlandskapet at ubebyggt areal tett på sjøen i en ellers bebyggt strandsonen bevares urørt. Etter dette er vi kommet til hensynene bak byggeforbudet blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon jf. pbl. § 19-2. Vi ser ikke at en reduksjon til et bygg på 20 m² vil ha avgjørende betydning, ettersom tiltaket også da vil virke privatiserende og skape usikkerhet om det er mulig for allmennheten å ferdes videre frem mot holmen.

Statsforvalteren har ikke lagt vekt på om en dispensasjon kan skape presedens. Dette fordi vilkårene i pbl. § 19-2 andre avsnitt er rettslige. Det innebærer at det er loven selv som regulerer om det kan gis dispensasjon, ikke lokal praksis og argument om likebehandling.

Dispensasjon kan bare innvilges dersom begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre avsnitt er oppfylt. Det første vilkåret er ikke innfridd. Det er derfor ikke mulig å dispensere fra byggegrensen i denne saken.

⁵ Se planretningslinjene punkt 6.1.



Oppsummering

Klagen har ikke ført frem. Vi stadfester kommunens vedtak av 09.12.2020.

Vårt vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen jf. fvl. § 28 tredje avsnitt.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Sunniva Nybøe Førland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune Postboks 4 5906 FREKHAUG