



CK NOR BYGG AS
Skjellvikaveien 12C
3237 SANDEFJORD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Sunniva Nybøe Førland, 5557 2138

Byggesak - Alver - 444/65 Mangersneset - oppføring av fritidsbolig

Vi viser til Alver kommunes oversendelse av klagesaken i brev av 08.09.2020. Videre viser vi til deres klage av 15.07.2020.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Alver kommunes avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse i vedtak av 02.07.2020, sak 707/20.

Sakens bakgrunn

Kommunen har i vedtak av 02.07.2020 avslått søknad om oppføring av fritidsbolig på gbnr. 444/65. Det ble ikke gitt dispensasjoner fra plankrav, byggeforbud i strandsonen, rekkefølgekrav og arealformålet bolig.

På vegne av tiltakshaveren, Tore Morken, har dere klaget på avslaget. Dere mener at kommunen ikke har vurdert dispensasjonssøknadene. I klagen fremholder dere at vilkårene for å dispensere er oppfylte. Dere gir uttrykk for at den opprinnelige intensjonen med eiendommen var fritidsformål. Vi viser til klagen i sin helhet.

Utvalget for areal, plan og miljø behandlet klagen den 02.09.2020. Klagen ble ikke tatt til følge. Saken er sendt til Fylkesmannen for klagesaksbehandling.

Regelverk

Fylkesmannen er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter plan og bygningsloven, se pbl. § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09. Vi skal som klageinstans se til at kommunen ved behandlingen av saken har fulgt de lover, forskrifter og saksbehandlingsregler som gjelder på området.

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for Fylkesmannens saksbehandling jf. pbl. § 1-9 første ledd. Fylkesmannen 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 ledd.



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 ledd.

Plansituasjon

I kommuneplanens arealdel for tidligere Radøy kommune (delrevisjon 2019) er eiendommen satt av til boligformål og LNF formål.

Planen er bindende for nye tiltak jf. pbl. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon

Vilkårene som må være oppfylte for at det kan gis dispensasjon fremgår 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».

Vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er rettslige vurderingstema, ikke et kommunalt skjønn. 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.

Fylkesmannens vurdering

Tiltaket krever som nevnt dispensasjon fra plankrav, rekkefølgekrav og arealformålet bolig.

Det følger av lovforarbeidene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19 s. 242, at det ikke skal være kurant å gi dispensasjon etter § 19-2.

Miljøverndepartementet har i brev av 26.10.2010 uttalt at Fylkesmannen skal være «*svært tilbakeholden med å omgjøre en kommunes avslag på søknad om dispensasjon fra plan.*» Bakgrunnen er at det er kommunen som er planmyndighet, og at planer således er et uttrykk for kommunalt selvstyre.

Kommunen har vurdert dispensasjonsspørsmålene. Siden det ikke blir avgjørende for saken, går vi ikke inn i alle kommunens vurderinger.

Søknad om dispensasjon fra arealformålet boligbebyggelse

I avslaget er det ikke tatt stilling til om arealformålet boligbebyggelse blir vesentlig tilsidesatt ved å dispensere. Det følger derimot av begrunnelsen at kommunen ikke kan se fordeler ved å dispensere:

«[Naboeiendommene] Gbnr. 444/64 og gbnr 444/66 er bygd ut med fritidsbustad. Arealformålet i kommunedelplanen legg til rette for bruksendring til bustad også av desse eigedomane, så lenge det vert utarbeida ein reguleringsplan som omfattar eigedomane, og rekkefølgekrav i planen vert oppfylt. Før dette er utført kan ikkje administrasjonen sjå at det er fordelar som talar for at vi kan gi dispensasjon frå arealformålet bustad».

Vi oppfatter begrunnelsen gitt under dette punktet som noe uklar. Det går likevel fram av kommunens vedtak og av klagesaksutredningen at kommunen ikke ønsker å dispensere fra arealformålet, selv om tomten er plassert mellom to fritidsboliger. Kommunen viser heller til



mulighetene for at området på sikt blir et boligområde. Videre går det fram at kommunen ikke ønsker å fravike planen, som er vedtatt i 2019, og derfor er ny.

Fylkesmannen har vurdert spørsmålet om fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Sivilombudsmannen har uttalt at det «*I utgangspunktet er ... generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i en dispensasjonsvurdering*».¹

Det skal svært mye til for at det er en klar fordel, sett fra et areal- og ressursdisponeringsperspektiv, å bebygge eiendommen med fritidsbolig fremfor helårsbolig. Bakgrunnen for dette er at valget mellom de to nevnte arealkategoriene langt på vei er et politisk spørsmål som avgjøres i en planprosess.

Fylkesmannen mener at harmoni med nabobebyggelsen, som er to fritidsboliger, er ikke en tungtveiende fordel ved å dispensere. Heller ikke det at de tre eiendommene, bnr. 64, 65 og 66, ligger for seg selv sør for veien som danner en grense mot byggefeltet ellers, tilsier at det er en klar fordel å bebygge eiendommen med fritidsbolig.

Det faktum at eiendommen ble solgt som fritidseiendom i 1987, gir ikke et vern mot etterfølgende endringer i kommunale planer for arealutnyttelse.

Det følger av kommuneplanens innledning, under overskriften politiske overordnede arealstrategier at:

«...Fritidsbustader har bare prioritet i etablerte områder for fritidsbustader nord i kommunen».

Deres eiendom ligger som kjent ikke nord i kommunen. Uttalelsen indikerer at kommunen har vært bevisst på hvor fritidsboliger ønskes etablert. Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger objektive fordeler med å benytte eiendommen til fritidsbebyggelse fremfor boligbebyggelse.

En praksis med bruk av dispensasjoner i strid med kommunens klare strategier og vedtatt arealbruk kan i tillegg på sikt svekke planen som styringsverktøy for kommunen.

Vi må derfor falle tilbake til utgangspunktet om at bruken av eiendommen til enten fritidsbolig eller helårsbolig er en politisk avveining som ikke kan gi grunnlag for å dispensere. Vi er etter dette enig med kommunen i at det andre vilkåret for å dispensere er derfor ikke oppfylt, siden fordelene ikke er klart større enn ulempene ved en dispensasjon. Det er derfor ikke rettslig adgang til å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Fylkesmannen legger for ordens skyld til at momentene som er nevnt over, tilsier at også hensynene bak arealformålet, blir vesentlig tilsidesatt. Planen gir uttrykk for ønsket arealbruk, og ovennevnte uttalelse om arealstrategi for hvor fritidsboliger skal prioriteres, gir uttrykk for en tydelig differensiering mellom områder for helårsboliger og områder for fritidsboliger.

Oppsummering

Deres klage har ikke ført frem. Vi stadfester derfor kommunens avslag datert 02.07.2020.

¹ SOM-2014-3266.



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

Med hilsen

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgiver

Sunniva Nybøe Førland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Tore Morken	Ytre Morvik 43 A	5124	Morvik