



Alver kommune  
Havnevegen 41 A  
5918 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Fredrik Arnesen, 5557 2166

## Klage - Alver - 464/111 - Haugstad - kai og kaikran - dispensasjon

Vi viser til brev frå Radøy kommune av 17.12.2019. Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til etablering av kai i front av eksisterande naust på Gbnr 64/111 i Radøy kommune, nå Gbnr. 464/111 i Alver kommune.

Tiltaka strir mot fastsett arealføremål for fritidsbustad på land, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø og plankravet i kommuneplanen (KPA).

**Fylkesmannen klagar på Radøy kommune sitt vedtak av 11.12.2019 under sak 065/2019, der det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål for fritidsbustad og plankrav i KPA for å etablere kai og kaikran på GBNR 464/111 i Alver kommune.**

### Kommunens vurdering og vedtak

I vedtaket frå kommunen heiter det:

*Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav, samt løyve til etablering av kai og kaikran som omsøkt på følgjande vilkår:*

- 1. Kaien skal plasserast i terrenget. Det skal ikkje sprengast ut.*
- 2. Kaien kan vere inntil 10 kvm.*
- 3. Før arbeida vert satt i gang må det sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar kai på 10 kvm. Situasjonsplanen skal godkjennast av kommunen.*
- 4. Før arbeida vert sett i gong må det liggja føre løyve frå Bergen Havn.*

*Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.*

*Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til reparasjon av kai.*

I saksutgreiinga skriv kommunen mellom anna:

*Arealføremålet fritidsbustad er eit byggeområdet og ein kai front til eit naust skil seg kanskje ikkje vesentleg frå andre bygningar/tiltak som kunne vore ført opp i samsvar med arealføremålet.*



*Område på Haugstad er i stor grad utbygd. Utbyggingen har skjedd over tid gjennom dispensasjon frå plankrav. Siste dispensasjon for frådelling av fritidseigedom er gjort i vedtak datert 07.03.2018, sak 17/2294. Omsyna bak plankravet har dermed gradvis falt bort gjennom utbygginga som har vore.*

*Eigedomen er vidare bygd og utnytta etter sitt formål og det er ikkje naudsynt å sikre areal for vidare utvikling. I 2017 vart det gjeven løyve til oppføring av naust på eigedomen.*

*Tiltakshavar informerer om at på grunn av plassering av naust og grunne i sjø vil båtopptrekk verte stort og ruvande. Rådmannen vil presisere at det i løyve til etablering av naust ikkje er gjeve løyve til båtopptrekk. Samstundes ser Rådmannen et plassering av naust i terreng vanskeleggjer tradisjonell bruk av naust. Det er dermed teneleg med kai foran naust og kaikran, for å kunne nytta naust slik føremålet er. Ettersom det allereie er lovleg etablert naust på eigedomen vil ikkje kai og kaikran medføre ei auka privatisering eller i stor grad endre bruken av eigedomen. Arealføremålet vil difor ikkje verte vesentleg sett tilside om det vert gjeve dispensasjon.*

*Kommunen har ikkje ynskja å hindre utvikling i området og har difor hatt en liberal praksis når det gjeld dispensasjon får plankrav for tiltak i tråd med arealføremål i plan. Ein ser etter kvart at praksisen har medfør at spesielt tilkomsten til sjø har vorte råka, og at det er naudsynt å sikre dette i framtidige saker.*

*Eit naust er i utgangspunktet eit uthus, og for å kunne ta opp ein båt og få den inn i naustet er det trong for eit opptrekk eller kai med kaikran. Oppføring av kai med kaikran ved naust vil i utgangspunktet ikkje utvide den privatiserte sona.*

*Det er etter dette rådmannen si vurdering at omsynet bak plankravet og arealføremålet vert tilsidesett, men ikkje vesentleg, av ein dispensasjon i saka.*

#### Grunngjeving for klaga

Fylkesmannen finn det naudsynt å klage på vedtaket om dispensasjon. Når det gjeld grunngjeving vil vi halde fram følgjande:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjevne i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn.

Hovudregelen er å følge plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette. Det skal ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan.

Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det skal normalt ikkje vere anledning til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå, framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ut i frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommunepanlegging og reguleringsplanar.



Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 26.11.2019. Det går fram av plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der ein statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden.

Omsøkte tiltak ligg i eit område som i kommuneplanen er sett av med føremåla «fritidsbustad» på land og «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» i sjø. Det omsøkte tiltaket strir mot fastsett arealføremål og plankravet i området.

Fylkesmannen er ikkje samd i kommunens vurdering i denne saka. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Det er eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Forbodet i § 1-8 mot bygging i 100- metersbeltet langs sjø veg tungt. jf. Ot. prp. 32 (2007-08) side 243.

Nedbygging av strandsona bit for bit i dette området er uheldig. I utgangspunktet skal strandlina ved Gbnr. 64/111 vere fri for naust og kaianlegg. Det er sett av føremål for dette vest for eigedomen. At strandsona både aust og vest for Gbnr. 64/111 er bygd ned, talar heller for ein bør søke å ta vare på dei strandverdiane som er att, snarare enn å bygge ned meir av den naturlege strandsona ved Haugstad.

Kommunen seier sjølv at dei har hatt ein «liberal praksis» når det gjeld dispensasjon frå plankrav. Denne praksisen bryt med intensjonane bak det nasjonale strandsonevernet i pbl. § 1-8, og kan ikkje halde frem. Det vi uttalte om plankrav i uttalen vår av 26.11.2019 gjer seg framleis gjeldande:

*Det er ein føresetnad i kommuneplanen § 2.1 at området må inngå i ein reguleringsplan for å kunne få løyve til tiltak. Dette er for å sikre ei berekraftig bruk av areal, samordning av offentlege interesser og ei brei vurdering av verdiar og verknader. Gjennom planlegging skal ein sikre at nye byggetiltak og infrastruktur vert tilpassa og innordnar seg dei fysiske omgjevnadane. Vert eit område bygd ut fragmentert med dispensasjonar, kan kommunen kome i skade for å øydelegge ei optimal utnytting med omsyn til viktig samfunnsmessige element, slik som friluftsliv-, natur- og landskapsverdiar.*

*Sjølv om byggegrensa til sjø er sett i formålsgrensa langs sjøen i kommuneplanen, er det ein føresetnad at seinare reguleringsplan vil vurdere og ta omsyn til dei konkrete strandsoneverdiane i området i detalj. [...]*

*Det er lova si klare ordning at dersom ein skal bygge ut i strandsona, må det fortrinnsvis skje gjennom planlegging og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar. Dette er stadfesta i kommuneplanen. Det er elles eit generelt lovkrav i pbl. § 12-1 andre ledd om at det skal utarbeidast reguleringsplan der det er trong for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, fleirbruk og vern i forhold til dei involverte private og offentlege interessene.*

Tiltaket medfører ei ytterlegare privatisering av strandsona i området. Vi viser elles til at personlege omsyn normalt ikkje har avgjerande vekt i dispensasjonssaker jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242.

Ein dispensasjon vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy og kunne skape presedens for liknande saker i framtida både i Haugsbygd og elles i kommunen.



### Konklusjon

Fylkesmannen kan ikkje sjå at fordelane med å gje dispensasjon, som er av privat karakter, er klart større enn ulempene som er av samfunnsmessig karakter. Vilkåra for å gje dispensasjon er difor ikkje til stades jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

**Fylkesmannen klagar på Radøy kommune sitt vedtak av 11.12.2019 under sak 065/2019, der det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav for å etablere kai og kaikran på GBNR 464/111 i Alver kommune.**

Dersom kommunen ikkje tek klaga til følgje, skal saka sendast til Fylkesmannen i Vestland. Fylkesmannen vil deretter sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann som fattar endeleg avgjerd.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal  
kommunaldirektør

Egil Hauge  
seksjonsleiar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*