



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar

Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd – dispensasjon og samtykke til kai, flytebrygge og tilkomstveg - gnr. 123, bnr. 45, Alver kommune - tiltakshavar: Dag Unnar Mongstad

Fylkesmannen i Vestland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon og løyve til å bygge kai med flytebrygge og tilkomstveg. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Vi viser til sending dagsett 2.1.2020 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann til å avgjere klagen.

Bakgrunn for saka

Tiltakshavaren søkte om dispensasjon frå plankrav, LNF-føremålet i kommuneplanen, forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjøen og føremål i reguleringsplan og samtykke til å bygge kai med flytebrygge og tilkomstveg.

Fylkesmannen i Vestland har i brev dagsett 4.4.2019 sterkt rådd i frå dispensasjon i saka.

Søknaden vart først avslått i vedtak 30.4.2019 men etter klage og synfaring gjorde kommunen vedtak om dispensasjon og samtykke til tiltaket. Plan- og miljøutvalet gjorde 18.9.2019 følgjande vedtak i sak 079/19:

"Plan og miljøutvalet tar klagen til følge. PMU gir klager medhold og gir dispensasjon frå reguleringsplan for Rissundet, arealføremålet i sjø og PBL § 1.8 for etablering av tilkomstveg, kai og flytebrygge. PMU ser at ein veg vil bidra til å sikre allmennheten tilgjenge til friområdet og sjøen på ein bedre måte. Dagens sti langs sjøkanten er uoversiktlig og ikkje universelt utforma. Ved å sikre veg vil ein ivareta bevegelsehemmede



sin tilgang til sjøen. Ein ny veg aukar sikkerheten for tiltakshaver og andre brukarar av friområdet.

Det er allerede etablert fleire naust og kaiar i nærliggjande områder. Det vil være uforholdsmessig for ein enkelt tiltakshaver å regulere heile området på nytt, då området alt er utvikla og ein ikkje vil sjå nytten av ei regulering.

Kai vil også auka sikkerheten for tiltakshaver frå sjø til naustet.

Tiltaket vil ikkje ha negativ påvirkning på miljø, jordvern eller tilgjengelighet.

Utfrå ei total vurdering er fordelene ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

Tiltaket vil ikkje berre ha gevinst for tiltakshaver, men også for ålmenta. Dispensasjonen vil ikkje setja overordna planer eller lovens formål til side."

Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket i brev dagsett 14.10.2019. Klagaren gjer mellom anna gjeldande at området er urørt bortsett frå eit naust med båttopptrekk og er lite privatisert i dag. Brygga skal ligge vest for naustet og vere festa i urørt svaberg. Klagaren viser til at området utanfor naustet og i området det kaien er planlagd er grunt og eigna for bading og leik i fjæra. Slike område er viktige for naturmangfaldet. Klagaren si vurdering er at området har store strandsoneverdiar som blir redusert med kai og flytebrygge. Klagaren meiner vegen, kaien og flytebrygga vil føre til meir privatisering og nedbygging av verdfull strandsone. Klagaren viser også til at det er ein småbåthamn i nærleiken og at kommunedelplanen ser ut til å opne for utviding av hamna. Dersom det er naudsynt med fleire båtplassar i området bør dette vurderast i ein reguleringsplan i samsvar med overordna plan. Klagaren viser til at den planlagde vegen er 75 meter lang og tilkomstveg til eit naust. Området ligg i strandsona og i eit friområde med urørt natur. Kartet viser også at det går ein bekk i området der vegen skal gå som ikkje er omtalt. Vegen vil føre til terrenginngrep i friområdet. Klagaren er kritisk til nedbygging av friområde og strandsone og kan ikkje sjå at det er nokon fordelar utanom dei private fordelane for tiltakshavar som klagaren meiner går på kostnad av allmenn bruk av området. Vegen tar også areal frå eit område som er regulert til leik. Klagaren er kritisk til nedbygging av område sett av til leik utan at det vert sett av eit fullverdig erstatningsareal. Klagaren viser også til at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

Plan- og miljøutvalet handsama klagen i møte 9.12.2019 og gjorde følgjande vedtak:

"Lindås Kommune sitt vedtak av 18.09.19 der det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Rissundet og pbl. 1 - 8 for etablering av tilkomstveg, kai, og flytebrygge vert opprettholdt.

Klagen vert ikkje tatt til følgje."

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.



Kai og flytebrygge i sjøen ligg i område avsett til bruk og vern av vassdrag i kommuneplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Tiltaka på land er omfatta av reguleringsplan for Rissundet.

Den planlagde kaien skal ligge frå tre til 6,5 meter ut i sjøen og er 12 meter lang. Flytebrygga er åtte meter lang og 2,3 meter brei og skal ligge tilnærma vinkelrett ut frå kaia. Tilkomstvegen er om lag 75 meter lang med samla breidde på tre meter inkludert fylling.

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav, arealføremålet og forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8. Veggen skal gå over areal som er regulert til leik og friområde i reguleringsplan for Rissundet og krev dispensasjon frå reguleringsplanen.

Dispensasjon kan bli gitt etter grunngjeven søknad. Vilkår for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen bygger på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommuneplanar og reguleringsplanar er vedtatt av kommunestyret etter ein omfattande prosess der mange omsyn og interesser er vurdert. Det er derfor ikkje kurant å dispensera frå planar. Dispensasjonar kan mellom anna gi uheldige presedensverknader og uthola planane sitt verd som kjelde for informasjon og grunnlag for avgjerder. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringar vert handsama etter reglane om planlegging i pbl., jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø skal mellom anna verna strandsona mot nedbygging og privatisering. I 100-metersbeltet mot sjøen skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser.

Kai og flytebrygge er planlagd ved eit svaberg som i dag er urørt og eigna mellom anna til bading og friluftsliv. Det er i dag eit naust med båtopptrekk på staden men området er elles lite privatisert. Tilkomst til kaien er ein 75 meter lang veg. Kommunen har på synfaring konstatert at veggen får skjeringar og store fyllingar og blir eit stort inngrep i landskapet. Veggen blir godt synleg frå bustadfelt B11 og B12 og reduserer høvet til leik og friluftsliv i området.

Fylkesmannen ser det slik at veggen, kaien og flytebrygga bygger ned og privatiserer ei verdfull strandsona. Området har betydelege strandsoneverdiar som blir redusert dersom anlegga vert bygt og tiltaket skader landskapsverdiane og høvet til friluftsliv.



Kravet om plan skal mellom anna sikre ein heilskapleg vurdering av tiltak innanfor eit større område. Fylkesmannen viser til at det er ein småbåthamn i nærleiken av dei planlagde tiltaka. Det er generelt ønskeleg at småbåtanlegg vert samla i fellesanlegg i staden for å vere spreidd. Dersom fleire båtplassar i området er naudsynt kan eventuelt utviding av eksisterande anlegg vurderast i ein reguleringsplan i samsvar med overordna plan. Det er i alle høve uheldig å tillata einskilde tiltak i strandsona utan at tiltaka er vurdert i ein plan.

Fylkesmannen vurderer det slik at dispensasjon i denne saka set til side omsyna bak plankravet, arealføremålet og forbodet mot tiltak i strandsona og viser til dei negative konsekvensane tiltaket får for landskapsverdiar og friluftsliv. Desse ulempene ved dispensasjon er vesentleg større enn fordelane. Dispensasjon er ein fordel for tiltakshavar, men det er til vanleg ikkje høve til å legge vesentleg vekt på personlege ønsker og behov ved vurdering av dispensasjon. Det er helst samfunnsmessige fordelar som er relevant i denne samanhengen.

Vilkåra for dispensasjon er ikkje oppfylt. Fylkesmannen må gjera om vedtaket og avslå søknaden.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 18.9.2019 og avslår søknaden.

Klagen er tatt til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Erik Thomsen
seniorrådgiver

Svein Undheim
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Dag Unnar Mongstad	Storhaugen 49	5955	Lindås