



Alver kommune
Havnevegen 41 A
5918 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Klage - Alver - 342/75 - Eikeland - oppretting av 3 nye fritidseigedomar - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 12.06.2020. Saka gjeld dispensasjon frå plankrav for frådeling av 3 tomter til fritidsbustadføre mål. Det er også gitt dispensasjon frå byggjegrense mot sjø for veg og VA-anlegg.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen i tidlegare Meland kommune (KPA) er definert som byggjeområde for fritidsbustadføre mål. Føresegn 1.2.1 i KPA set krav om utarbeiding av reguleringsplan (plankravet) før det kan gjerast tiltak i området. Føresegn 2.1.1 a) i KPA opnar for å gi fritak frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan (plankravet) for fortetting med inntil 3 fritidsbustadar i område som i vesentleg grad er utbygd utan plan, på vilkår av at tiltaka kan knyte seg til eksisterande infrastruktur og vert tilpassa eksisterande utbygging i området.

Dei tre nye fritidseigedomane er plassert innanfor byggegrense i plan. Vegtilkomst og vass- og avløpsanlegg (VA-anlegg) til dei omsøkte eigedomane kjem i konflikt med byggegrense mot sjøen. Det er krav til dispensasjon frå byggegrense mot sjø for vegtilkomst til tomter og etablering av VA-anlegg, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8.

Saksgang

Det vart gjeve administrativt avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av 3 nye fritidseigedomar i vedtak, datert 23.04.2020. Vedtaket er klaga på av tiltakshavars representant den 13.05.2020.

Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 10.06.2020, der administrasjonen sitt vedtak datert 23.04.2020 vart gjort om og klagen tatt til følgje.

Utval for areal, plan og miljø fatta følgjande vedtak:



«APM- 086/20 Vedtak:

Klagen vert teke til følge og med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 1 9-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen si føresegn 1 .2.1 , jf. pbl § 1 1 -6 første ledd. for oppretting av 3 nye fritidseigedomar på gbnr 342/65 Eikeland, samt frå byggjegrænse mot sjø for vegtilkomst til tomtene og etablering av VA-anlegg, jf. pbl. §1-8.

Grunngjevinga går fram av klagen og i tillegg vil utvalet leggja vekt på følgjande argument:

- Omsynet bak plankravet blir ikke «vesentlig tilsidesatt».*
- Det er få eller ingen ulemper av betydning.*
- Gjennom tiltaket får ein skilt ut fritidseigedomar i eit allereide etablert hyttefelt, i tråd med kommuneplanens arealformål for området.*
- Gjennom tiltaket får ein lagt til rette for fortetting og videreutvikling av eit etablert hytteområde.»*

Fylkesmannen i Vestland klagar på Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak av 10.06.2020, sak 086/20.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det dispenserast frå og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen si vurdering er at plankravet vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon i denne saka. Administrasjonen har vurdert, og Fylkesmannen er samd i denne vurderinga, at området ikkje er å anse som «i vesentleg grad utbygd». Det er fleire store eigedomar som kan delast opp i mindre hyttetomtar. Det er svært uheldig å dispensere for plankrav i slike område. Det blir då vanskeleg å avslå liknande søknadar, som igjen kan føre til en bit for bit utbygging av området. På denne måten kan ein få ei utbygging i området som i liten grad tek omsyn til allmenne interesser i området og i liten grad søker gode fellesløyser. Det kan bli vanskelegare å få utarbeida ein plan for området i det heile.

For ordens skuld viser vi til at det i saka er vist til heimel i Meland kommuneplan pkt. 2.1.1a. Dette unntaket gjeld for fortetting i vesentleg utbygde område. Det kjem klårt fram av kart, situasjonsplan m.m. i saka at det på inga måte er tale om fortetting her. Vi må då tale om område som i det meste er utbygd samt at infrastrukturen i området er gitt, sjå nedanfor om det og kva for infrastruktur ein her skal gi løyve til. Det er ikkje gitt her. Ein må i so fall også vise heilskapen i den resterande utbygginga. Det er nettopp det som ein plan skal ta vare på. Heimelen for pkt. 2.1.1a er også pbl. § 11-10 nr. 1, som i tillegg ikkje gir heimel til ei slik utbygging utan plan. Her er det plankrav både etter kommuneplanen og pbl. Det er eit plankrav vi vanskeleg kan sjå at ein skal unngå via ein dispensasjon. Det set då kommuneplanen sine føresegner til side.

I vår uttale til søknad signaliserte vi at det er uheldig å fråvike byggegrensa mot sjø, og å byggje ned myr. Tiltakshavar har etter det flytta hyttetomtane lengre vekk ifrå sjø for å imøtekome vår merknad i saka. Tilkomstvegen og VA-anlegget er framleis i strid med byggegrensa og dei frådelte tomtane vil framleis ligge i område med myr. Myr er lager for CO₂, som ein ikkje utan vidare skal omdisponera.



Tiltakshavar meiner at området som er merka av som myr i kartet ikkje er myr. I klagen skriv Arkoconsult mellom anna:

«Hvorvidt noe er myr eller ikke mener vi uansett har liten betydning for spørsmålet rundt dispensasjon fra plankravet. Kommunen har full anledning til å be om en geoteknisk utredning i forbindelse med byggesaken. Dette må ikke nødvendigvis klargjøres gjennom en tung reguleringsprosess.»

Fylkesmannen er djupt usamd i denne fråsegna. Det er nettopp i planprosessen ein skal få fram slik kunnskap. Slike vurderingar skal ikkje skyvast på til byggesak. Det er i planprosessen ein har medverknad frå alle relevante partar og der ein kan justere plasseringa av tomtane om det er naudsynt. Om ein først har gitt dispensasjon er det mykje vanskelegare å endre plassering eller å avslå i byggesak. Vi meiner at omdisponering av myr er eit tema som bør vurderast i ein reguleringsplan. I ein planprosess kan det vurderast kor mykje klimagassar ein slipp ut og kan utifrå den kunnskapen vurdere om det er naudsynt å plassere tomtar og veg andre steder.

Det er i tillegg til frådelling til fritidsformål også gjeve dispensasjon frå pbl § 1-8 for tilkomstveg og etablering av VA-anlegg. Fylkesmannen vil peike på at det ikkje er opplagt at ein i eit område for fritidsbustadar skal ha køyreveg til kvar hytte. I mange områder for fritidsbustadar vert det og bør det leggst opp til felles parkeringsplassar for å skåne natur og landskap og leggje opp for gode høve for friluftsliv. Ein reguleringsplan for området kan vurdere dette og eventuelt om det er andre vegløyisingar som er betre for strandsoneverdiane i området og som ikkje førar til omdisponering av myr.

Fylkesmannen støtter i hovudsak administrasjonens vurdering av dispensasjonen. Vi vil likevel seie at vi vurderer at plankravet i denne saka vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon. Som nemnd opnar ikkje kommuneplanen for oppføring av 3 fritidsbustader utan plankrav i tilfelle som her. Grunnen til dette er at området ikkje i vesentleg grad er utbygget, det er ikkje tale om fortetting, deler av tiltaket ligg i strandsona og tiltaket vil truleg omdisponere myr.

Vi sluttar oss til administrasjonens vurdering om at fordelane ikkje større enn ulempene i saka.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at pbl § 19-2 ikkje er oppfylt. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Alver kommune sitt vedtak av 10.06.2020, sak 086/20.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Dersom kommunen ikkje tek klaga til følge, 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

Svein Kornerud
fagdirektør

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

