



Alver kommune  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

## Klage - Alver - 137/150 - fritidsbustad riving / nybygg m m - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 21.11.2020. Saka gjeld vedtak om dispensasjon for riving og nybygg mm av fritidsbustad.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen er definert som LNF-føremål. Eigedomen er lista opp i vedlegg A til planen og er gjennom opplistinga avsett til LNF- med spreidd fritidsbustad, etter føresegna § 3.4.6 er det opna opp for at ein ved søknad kan gjennomføre mindre tiltak på bebygde eigedomar utan at det krev dispensasjon frå LNF-føremålet. I saka er det søkt om riving av eksisterande fritidsbustad og bod, og oppføring av ny fritidsbustad. Tiltaket krev at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet, tiltaket ligg i byggeforbodsone langs sjø og krev at det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8. Eigedomen ligg i tillegg innanfor omsynssone for den indre farleia (KDP § 4.2.4 bokstav b).

Kommunen gav i administrativt vedtak sak 20/3396, datert 12.07.2020, avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbustad og avslag på søknad om rammeløyve for riving av eksisterande fritidsbustad og bod med oppføring av ny fritidsbustad og etablering av mellombels anleggsveg. Den mellombelse anleggsvegen skulle tilbakeførast når tiltaket er ferdig.

Eksisterande fritidsbustad og ein bod har eit areal oppgitt til ca. 40-50m<sup>2</sup> til saman. Den nye fritidsbustaden vil få eit bygd areal på ca. 138 m<sup>2</sup> (BYA) og eit bruksareal (BRA) på ca. 120 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrada er oppgitt til 12,5 % BYA.

Vedtaket vart klaga på, og klagen vart handsama av utval for areal, plan og miljø i møte den 11.11.2020, der Alver kommune sitt vedtak datert 12.07.2020 vart gjort om og klagen tatt til følge.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

### «APM- 150/20 Vedtak:

*Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet LNF i KDP for Knarvik, Alversund med Alverstraumen og PBL § 1-8 for oppføring av ny fritidsbustad. Med heimel*



*i PBL § 20 1a, vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad, samt etablering av mellombels anleggsveg.*

*Vilkår 1: Det må legges fram dokumentasjon/løyve på at eksisterande traktorveg kan nyttas som tilkomstveg til parking til fritidsbustad, samt tinglyst vegrett og rett til parking for 2 bilar.*

*Vilkår 2: Det må dokumenteres tilkobling til offentlig avløpsanlegg.*

*Slik APM kan sjå saka vil ikkje selve bygget komme i konflikt med fremtidig ny Alersund Bru. Ny bygning vil heller ikke ha negative konsekvenser i strandsonen da eiendommen ligger på en høyde.*

*Kan ikke se at tiltaket kommer i direkte konflikt med noen kjente kulturminner.*

*Utvalet meiner at tiltaket ikkje kjem i konflikt med miljø, landbruk og friluftsanser, og at det ligg føre eit overvekt av omsyn som talar for å gje dispensasjon.*

*Vidare meiner utvalet at reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formålsreglar, ikkje vert vesentleg tilsidesatt og at fordelane ved å gje dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.»*

**Fylkesmannen i Vestland klagar på Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak i møte 11.11.2020, saksnr. 150/20.**

### **Grunngjeving**

I denne saka er det naudsynt med dispensasjon frå LNF-formålet og pbl. § 1-8. Særlege omsyn i LNF-formål er landbruk, natur og friluftsliv. I strandsona skal ein særleg ta omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i kommunedelplanen og plan- og bygningslova sine formål, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

I denne saka vurderer vi at særleg omsynet til landskap er viktig. Tiltaket ligg på eit nes, sentralt i indre farleia. Oppleving av landskapet er viktig for friluftslivet på sjø. Utval for areal, plan og miljø har ikkje gjort ei sjølvstendig vurdering av tiltakets verknad på landskapet og opplevinga av landskap, men administrasjonen skriv i si vurdering av dispensasjonen:

*«Eigedomen ligg eksponert på eit nes med bratte skrentar ned mot sjø. Strandsona er utilgjengeleg frå sjø og har ingen bruksverdi for allmenta, men eigedomen har stor visuell verdi, sentralt i farleia. Den nye fritidsbustaden er vesentleg større enn eksisterande fritidsbustad og vil, sjølv om høgda på bygget er lågare, ha eit større volum enn eksisterande fritidsbustad. Sjølv bygningskroppen er plassert 2 meter lenger sør enn eksisterande bygg, men fasaden mot sjø er mykje lenger slik at bygget ligg delvis på terreng og delvis på pelar for å ta opp terrengnivåa, i tillegg skal det førast opp terrasse rundt heile bygget. Bygd areal er oppgitt til 138 m<sup>2</sup>, som er vesentleg større enn eksisterande bygningsmasse som er oppgitt til å ha eit areal på 40-50 m<sup>2</sup>. Det er vår vurdering at eksponeringa mot sjø vil auka.»*

Administrasjonen vurderer vidare:

*«Det visuelle inntrykket frå sjø er eit viktig omsyn å vurdere ved søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø. Plan- og analyse legg i sin uttale vekt på at eigedomen ligg særleg eksponert til i indre farleia og eigedomen har stor visuell verdi. Det visuelle inntrykket frå sjø vert difor hardt råka med den nye hytta. Med utvidinga av hyttas storleik, så vert den nye hytta meir synleg, sjølv om hytta vert plassert lågare i terrenget og ytterligare hogst av vegetasjon ikkje skal gjennomførast. Området vil framstå som enda meir privatisert enn tidlegare.»*



Fylkesmannen er samd i administrasjonens vurdering av landskapsverknad. Fylkesmannen si vurdering er at om det skal byggast ei ny hytte her så må den trekkast lengre vekk ifrå sjøen og truleg reduserast i storleik, slik at landskapsverknadene vert redusert betrakteleg. Ei eventuell ny hytte bør ikkje påverke landskapet i større grad enn eksisterande hytte.

Lindås ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

*«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»*

Administrasjonen har også vurdert at presedensverknaden er overhengande. Andre hytteeigarar som ønskjer å rive eldre hytte og føre opp ny hytte innanfor byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø i og rundt den indre farleia, vil kunne vise til prinsipp om likebehandling. Dette vil kunne gi ein uheldig utvikling med ytterlegare nedbygging av strandsona som resultat. Fylkesmannen støttar denne vurderinga. I tillegg vurderte kommunen å setje området med formål fritidsbustad i prosessen med kommunedelplanen i 2019, men på grunn av vurderingar kring viktig strandsona og indre farlei, vart området i staden sett som LNF-spreidd eksisterande fritidsbustad i liste, der ein kan gjere mindre tiltak med eksisterande fritidsbustad. Fylkesmannen si vurdering er at faren for ei uheldig tilsidesetting av kommunedelplanen som eit viktig informasjons- og avgjerdsgrunnlag er sterkt til stades i denne saka.

Vi viser til at kommunedelplanen 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 at kommunedelplan for Knarvik og Alversund med Alverstraumen og pbl. § 1-8 vert vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.



I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Alver kommune sitt vedtak av 11.11.2020, saksnr. 150/20.

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.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal  
avdelingsdirektør

Egil Hauge  
seksjonsleiar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Vestland fylkeskommune Postboks 7900 5020 BERGEN