



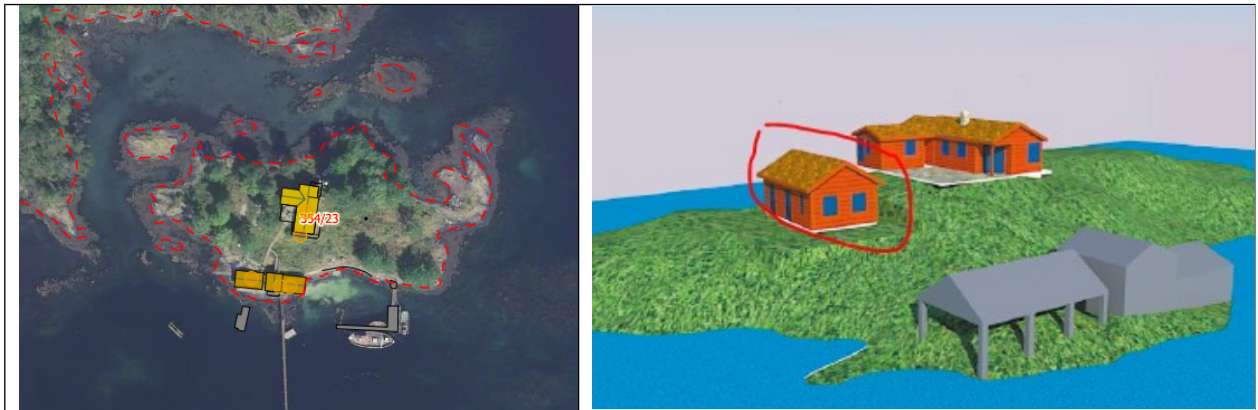
Alver kommune  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

## Klage på dispensasjon for oppføring av anneks på Saltholmen - Alver - 354/23

Vi viser til brev frå kommunen datert 22.11.2020. Saka gjeld dispensasjon for oppføring av anneks til fritidsbustad på Saltholmen. Eigedomen er sett som LNF-spreidd eksisterande fritidsbustad i liste og ligg i strandsona. Det er vurdert at tiltaket krev dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet og frå føresegn 1.6.14 som gjeld utnyttingsgrad i kommuneplan for tidlegare Meland kommune.



Administrasjonen gav avslag på søknad i vedtak datert 16.09.2020, sak 20/415. Vedtaket vart klaga på. Klagen vart handsama av utval for areal, plan og miljø i møte den 11.11.2020, der Alver kommune sitt vedtak datert 16.09.2020 vart gjort om og klagen tatt til følge.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

### «APM- 158/20 Vedtak:

*Utval for areal, plan og miljø gir dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 og det vert gjeve dispensasjon frå 100m belte langs sjø og jf §1-8 dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for oppføring av anneks i samsvar med søknad journalført 27.09.2019 supplert 01.05.2020.*

*Det vert også gjeve dispensasjon frå utnyttelsegraden føresegn 1.6,14 i Meland kommunedelplan.*



*Areal plan og miljø gjev løyve til oppføring av anneks på Gbnr 354/23 jf § 20-4*

*Grunngjevinga er at eit anneks i dette høve vil styrka kulturmiljøet. Areal plan og miljø har lagt vekt på at dette vil gi kystlaget anledning til å ta vare på og vidareføra gammal håndverkskunnskap, ta vare på verneverdige naust, veteranbåtar og historia rundt livet langs kysten. Føremålet med annekset er lagring, verkstad og kontor.*

*Eigedomen er i KPA i tidlegare Meland kommune gitt status som spreidd fritidsbustad lf. føresegn 3.2.3 . Tiltaket vil ikkje føra til auka privatisering av strandsona. Dispensasjon av anneks vil ikkje føre til presedens i andre saker. Etter vår vurdering er fordelane med å gi dispensasjon klart større en ulempene.»*

### **Fylkesmannen i Vestland klager på Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak i møte 11.11.2020, saknr. 158/20.**

#### Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen 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.

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 var kritisk til dispensasjon i denne saka, jf. brev av 07.11.2019. I vår uttale peika vi mellom anna på mogleg auka privatisering, landskapsverdiar og utnyttingsgraden på eigedomen.

Vi viser til at tidlegare Meland kommune 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»*

I strandsona skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl § 1-8 første ledd. Utgangspunktet er at det ikkje skal utføre nye tiltak i strandsona jf. pbl § 1-8 andre ledd.

Tiltaket skal ligge på ei holme, der sjølv mindre tiltak vil gje innverknad på landskapet. I tillegg viser vi til at sjø og strandsona i dette området er registrert som eit viktig friluftsområde, særleg for padling og fiske jf. [naturbase.no](http://naturbase.no). Friluftsliv er knytt til både tilgjengelegheit og oppleving av landskap. Fylkesmannen si vurdering er at holmen og området rundt har strandsonerinteressar og at tiltak på holmen kan påverke desse interessene.

I kommuneplanen er det sett ei maksimal storleik på fritidsbustader på 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) jf. føresegn 1.6.14 punkt 5. Det omsøkte tiltaket vil innebere at kommuneplanen sitt krav vert



overskride med 45 m<sup>2</sup> BRA. Fylkesmannen meiner dette er eit vesentleg avvik frå kommuneplanen, og meiner det er særleg uheldig å fråvike frå denne føresegna når tiltaket ligg i strandsona.

Deler av holmen er allereie privatisert av fritidsbustaden. Fylkesmannen si vurdering er at nytt anneks vil auke privatiseringa av området. Annekset vil føre til at holmen får eit meir bygd preg og at den privatiserte delen av holmen vil verte utvida. Det auka bygde preget vil også påverke landskapet og opplevinga av landskapet. Fylkesmannen meiner at eit nytt anneks her vil kunne påverke både landskapsinteresser og friluftinteresser i området. Fylkesmannen vurderer etter dette at pbl. § 1-8 vert vesentleg satt til side ved ein dispensasjon i denne saka.

Dispensasjonssøknaden er grunngjeve med at hytta er mykje i bruk og at Holsnøy kystlag treng annekset som klubblokale, lager og verkstad. Fylkesmannen meiner at naudsynt klubblokale for Holsnøy kystlag er eit positivt tiltak, som kan vurderast også i strandsona. Dette kunne vore rekna som ei fordel i ei dispensasjonssøknad om det var dette det var søkt om. I denne saka er det søkt om og gitt dispensasjon til anneks til ei privat hytte og ikkje for klubblokale for Holsnøy kystlag. Annekset er i liten grad sikra som eit bygg for Holsnøy kystlag, og vil vere avhengig av avtale med hytteeigar. Vi oppfattar dette som ei kortvarig og personavhengig løysing. Slik vi vurderer det kan det ikkje leggast vesentleg vekt på at annekset skal nyttast av Holsnøy kystlag så lenge denne bruken ikkje er sikra.

Om ein meiner at dette er ei fornuftig plassering av klubblokale for Holsnøy kystlag kan dette ev. spelast inn til kommuneplanen, slik at det kan gjerast ei grundig og samla vurdering av verknadar og slik at arealet kan få riktig arealformål. Vi viser til Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen:

*«Gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven skal strandsonen vurderes helhetlig og langsiktig. Arealbruken skal vurderes konkret i forhold til de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen. Strandsonen skal vurderes i kommuneplanen, og eventuelt i regionale planer der det er hensiktsmessig.»*

Fylkesmannen si vurdering er at arealdelen av kommuneplanen for tidlegare Meland kommune og plan- og bygningslova § 1-8 vert vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon i denne saka. 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. 148/20.

Vi 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