



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@fylkesmannen.no

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 342 bnr. 65, Eikeland, Alver kommune - tiltakshavar: Reknes Byggjevarer L.L.

Fylkesmannen i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon til frådelling av 3 fritidseigedomar. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 28.10.2020, kor Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnd som settefylkesmann.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om fritak eller dispensasjon frå plankrav til frådelling av 3 fritidseigedomar. Tilkomst og VA-anlegg kjem i tillegg i konflikt med byggegrense mot sjø. Tilkomst og VA er likevel ikkje del av søknaden.

Søknaden er grunnleggjande med at området i vesentleg grad er utbygd, og at det er mogleg å kople seg til eksisterande infrastruktur. Det blir vist til at tiltaket ikkje vil påverke andre enn naboar, og at det ikkje er nødvendig med plan. Vidare meiner tiltakshavar at eigedomen er godt egna for utbygging av fritidsbustadar, og at desse vil passe godt inn i området, som ikkje er einsarta utbygga.

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 19.12.2019 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Alver kommune gjorde i delegert sak 23.04.2020 følgjande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 1 9-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet i kommunedelplane si føresegn 1 .2.1 , jf. pbl § 1 1 -6 første ledd. for oppretting av 3 nye fritidseigedomar på gbnr 342/65 Eikeland."

Vedtaket blei klaga på at Arkoconsult AS på vegna av tiltakshavar i brev datert 12.05.2020. Klagaren meiner at tiltaket ikkje kjem i konflikt med strandsoneomsyn og at det ikkje er nødvendig med plan. Det er allereie mange hytter i området, og tomtene kan knytast til eksisterande infrastruktur. Vidare



blir det peika på at kommunen og Fylkesmannen i Vestland har vist til generelle ulemper, utan at dette er knytt til det konkrete tiltaket.

Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune behandla klagen 10.06.2020 og gjorde følgende vedtak:

"Klagen vert teke til følgje 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."*

Vedtaket blei klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 25.06.2020. Klagaren peiker m.a. på at ein dispensasjon frå plankrav vil gjere det vanskeleg å krevje plan i framtida. Ein kan då få ein bit for bit utbygging som ikkje tek omsyn til allmenne interesser eller søker gode fellesløyningar. Utbygging av 3 fritidseigedomar i dette området er ikkje eit lite tiltak, og det kan difor ikkje bli friteke frå plankrav. Det er fleire eigedomar i området som kan byggast ut. Strandsoneomsyn og eventuell omdisponering av myrområde bør inngå i planarbeid.

Kommunen gav i skriv av 15.07.2020 utsett iverksetting av vedtaket inntil klagen er endeleg avgjort.

Utval for areal, plan og miljø behandla klagen 14.10.2020 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen i Rogaland si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling.

Frådeling av eigedomar krev søknad og løyve av kommunen etter pbl. § 20-2 jf. 20-1 bokstav m. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eigedommen er uregulert og i kommuneplanen vist med føremålet fritidsbustad. I kommuneplanføresegnene (Meland kommune) pkt. 1.2.1 går det fram eit plankrav. Føresegnene pkt. 2.1.1 a) opnar for å gi fritak frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan (plankravet) for 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. Både kommunen



og Fylkesmannen i Vestland har vurdert det slik at området ikkje i vesentleg grad er utbygd. Ut frå kart og foto av området er Fylkesmannen i Rogaland einig med denne vurderinga. Området er spreidd utbygd. Tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå plankravet.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer 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 leggjast 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. Vurderinga av om lovens vilkår for å kunne dispensere vil vere eit rettsbruksskjøn. Forvaltningslovas regel om å vektlegge det kommunale sjølvstyret kjem difor berre til bruk ved interesseavveginga om dispensasjon skal gis når lovas formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør "*dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden*". Fylkesmannen i Vestland gav negativ uttale. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttala følgande i Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak å sikre ei heilskapleg utvikling av eit område, samt å sikre at alle relevante tilhøve er tilstrekkeleg utreia før utbygging. Plankravet er viktig med tanke på risiko og sårbarheit, teknisk infrastruktur, borns interesser, uteopphaldsareal, utbyggingsvolum, vern av strandsona og biologisk mangfald, kulturminne og kulturmiljø. Planprosessen skal vidare sikre at omsyn til offentlegheit, samspel og medverknad vert ivareteke.

I områder som ennå ikkje er utbygd er det særleg viktig å utarbeide reguleringsplan før utbygging. I uregulerte områder som allereie er utbygd er det derimot ikkje eit like stort behov for å utarbeide ein reguleringsplan. Området er spreidd utbygd, og det er fleire store eigedomar som er egna for utbygging. Fylkesmannen finn at det er mykje som her bør avklarast gjennom plan. Ein må mellom anna fastsette kor mykje utbygging ein ønsker i området, og det må avklarast korleis infrastrukturen eventuelt skal utvidast for nye fritidsbustadar, korleis ein skal ivareta strandsoneomsyn og andre naturomsyn, og kor ein kan bygge utan særleg omdisponering av myr.

Dersom det blir gitt dispensasjon vil det bli svært vanskeleg å få området regulert både på grunn av presedens, og fordi området då blir meir utbygd utan plan. Fylkesmannen finn at kravet om reguleringsplan i denne saka gjer seg gjeldande med styrke, både fordi det er mykje som er uavklart i området, og fordi utbygging av 3 fritidseigedomar er eit relativt stort tiltak. Dispensasjon vil her



vesentleg sette til side omsyn bak plankravet, og kan difor ikkje bli gitt. Vi kan heller ikkje sjå at tiltaket har klart større fordelar enn ulempene det er peika på. Fordelane er i hovudsak knytt til personlege interesser og er ikkje fordelar av meir offentleg art når det gjeld areal- og ressursdisponeringsomsyn.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at vilkåra for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 ikkje er oppfylt, og at kommunens vedtak må gjerast om slik at det ikkje blir gitt dispensasjon frå plankravet.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer kommunen sitt vedtak av 10.06.2020 om til eit avslag.

Klagen blir tatt til følge.

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

Svein Undheim
seniorrådgivar

Odd-Arild Holen
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ARKOCONSULT AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
REKNES BYGGJEVARER LL	Masfjordvegen 187	5986	HOSTELAND