



Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale - Alver - 236/20 - Askvik - oppføring bustadhus - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 03.12.2020. Saka gjeld søknad om oppføring av bustadhus på gnr. 236 bnr. 20. Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og LNF-føremålet i gjeldande kommunedelplan.

Fylkesmannen si vurdering

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.

I denne saka er det naudsynt med dispensasjon frå både LNF-formål og frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø jf. pbl. § 1-8. I LNF-formål skal ein ta særleg omsyn til landbruk, natur og friluftsliv og i strandsona skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

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»



Den omsøkte bustaden skal ligge om lag 50 meter frå sjøkanten. Eigedomen og området rundt består av lauvskog med særst høg bonitet, og er ubyggd bortsett frå eit uthus. Strandsona her er rekna som potensiell tilgjengeleg strandsona med noko helling, i naturbase.no. Området er i dag ikkje privatisert, og kan ha verdi for friluftsliv. Oppføring av ein bustad som omsøkt vil auke privatisering av området og kan auke byggepresset i området. Sjølv om bustaden skal oppførast i ein etasje vil den vere synleg frå sjøen og difor gje landskapet eit meir bygd preg.

Eigedom 236/20 ligg også midt i ei landbrukseigedom, med tilkomstveg som går over denne. Arealet er registrert som skog i marklagskart, men eigar av landbrukseigedomen opplyser at arealet rundt gnr. 236 bnr. 20 i dag er nytta som beiteareal og at ein har tenkt å ta ut skog for å opparbeide meir beiteareal. Vi viser til at det ikkje er uproblematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølv tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket.

Fylkesmannen meiner det er positivt at tiltakshavar ønsker å byggje ein berekraftig bustad, men den omsøkte plasseringa er ikkje i samsvar med kommuneplanen og sett sentrale omsyn tilsides. Ein bustad bør gjerast i område som er sett til bustadbygging i kommuneplanen. Kommuneplanen for Lindås var vedtatt i 2019 og det var då vurdert at kommunen har sett av nok areal for bustadbygging. Vi viser til at kommuneplanen skal vere styrande for nye tiltak jf. pbl. § 11-6. Ein dispensasjon i denne saka kan føre til at det vert vanskeleg avslå liknande søknadar i kommunen, og kan føre til at kommuneplanen som styresverktøy vert sett til side.

Konklusjon

I denne saka meiner vi at både LNF-formålet i kommuneplanen for Lindås og byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side. Fylkesmannen rår difor ifrå dispensasjon for oppføring av bustad på gnr. 236 bnr. 20.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vestland fylkeskommune Postboks 7900 5020 BERGEN