



Jarle Kvalheim
Risasjøvegen 156
5955 Lindås

Saksbehandler, innvalgstelefon
Sunniva Nybøe Førland, 5557 2138

Vedtak - Byggesak - Alver - 123/41 - Risa - oppføring av lager

Vi viser til Alver kommunes oversendelse av klagesaken i brev av 18.12.2020. Videre viser vi til deres klage datert 30.09.2020.

Vedtak

Statsforvalteren stadfester Alver kommunes vedtak av 18.09.2020, referanse 20/7834 - 20/57139.

Sakens bakgrunn

Dere har søkt om rammetillatelse for oppføring av et bygg på gbnr. 123/41. Bygget skal brukes til oppbevaring av veteranbil, bobiler og båter for fire familier. Bygget har et areal på 170m². Det er søkt om dispensasjon fra LNF formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

Kommunen avslo søknaden i vedtak av 18.09.2020. Dere har klaget på avslaget.

I klagen skriver dere at kjennskap til lokale forhold må vektlegges. Dere mener at tomten ikke kommer til å bli brukt av allmennheten i fremtiden og mener at en fornuftig bruk av tomten tilsier at søknaden skal godkjennes. Når det gjelder området plassering i kategori for strandsoner med stort press, så mener dere at dette må forstås i lys av hyttebygging med naust og kai. Det er ikke bygging fra dere fastboende som skaper press i strandsonen. Dere presiserer ellers at tomten allerede er planert. Dere mener ellers at opprinnelig tenkt bruk av tomten må vektlegges. Vi viser til klagen i sin helhet.

Kommunen har ikke tatt klagen til følge jf. vedtak av 09.12.2020. Saken er sendt til Statsforvalteren for klagebehandling.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter plan og bygningsloven, se pbl. § 1- 9 femte avsnitt og rundskriv T-2/09. Vi skal som klageinstans se til at kommunen ved behandlingen av saken har fulgt de lover, forskrifter og saksbehandlingsregler som gjelder på området.



Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for Statsforvalterens saksbehandling jf. pbl. § 1-9 første avsnitt. Statsforvalteren kan "prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter». Vi «skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham" jf. fvl. § 34 andre avsnitt.

Vi kan stadfeste kommunens vedtak, omgjøre vedtaket eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling jf. fvl. § 34 fjerde avsnitt.

Plansituasjon

Det foreligger ikke en reguleringsplan som omfatter eiendommen. Eiendommen har arealformål landbruk-, natur og friluftsliv (LNF) i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Byggegrense mot sjø

Eiendommen er i sin helhet plassert innenfor 100-metersbeltet i strandsonen. I plan- og bygningsloven § 1-8 andre avsnitt fremgår det generelle byggeforbudet lang sjø:

«Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann».

Kommunen har hjemmel til å tillate tiltak innenfor 100 metersbeltet ved å vedta en annen byggegrense i kommuneplanen jf. pbl. § 1-8 tredje avsnitt. Vi kan ikke se at kommunen har fastsatt en egen byggegrense i kommunedelplanen. Det generelle byggeforbudet etter pbl. § 1-8 andre avsnitt gjelder derfor på eiendommen.

Dispensasjon

Vilkårene som må være oppfylte for at det kan gis dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2 andre avsnitt:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er rettslige vurderingstema, ikke et kommunalt skjønn. Dersom vilkårene er oppfylt «kan» kommunen gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2 første ledd. Ingen har krav på dispensasjon.

Etter forvaltningspraksis skal grunnen for å gi dispensasjon være spesiell og gjelde særlig for tiltaket. Kommunen kan ikke gi dispensasjon ut fra mer generelle vurderinger.

Statsforvalterens vurdering

Befaring

Dere mener at befaring ville vært nyttig i denne saken. Vi har tilgang til flyfoto av den aktuelle eiendommen med omgivelser.¹ Statsforvalteren mener at flyfoto sammen med sakens dokumenter gir et forsvarlig beslutningsgrunnlag. Kravet til å opplyse saken forsvarlig er derfor oppfylt jf. fvl. § 17.

Byggeforbudet langs sjø

Tiltaket krever dispensasjon fra byggegrensen mot sjø jf. pbl. § 1-8 andre avsnitt. I bestemmelsens første avsnitt er det lagt føringer for hvilke interesser som står i en særstilling langs sjøen:

¹ Se <https://www.fylkesatlas.no/>.



«I 100-metersbeltet langs sjøen ... skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser».

Spørsmålet er om en dispensasjon vil føre til at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt. Vurderingen er juridisk. Det vil si at det kommunale selvstyret og fritt kommunalt skjønn ikke får betydning i saken. Vurderingen av om hensynene blir satt vesentlig til side er samtidig en konkret vurdering av forholdene på den aktuelle tomten og omgivelsene den er en del av.

Vi presiserer innledningsvis at det ikke har vekt i dispensasjonsvurderingen at tomten opprinnelig ble ervervet for å bebygges. Eventuelle private kjøpsavtaler som forutsetter bebyggelse, setter ikke til side byggeforbudet. Vi viser ellers til at det er regelverket på søknadstidspunktet som gjelder.

I forarbeidene til plan- og bygningsloven går det frem at *«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»*².

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen deler landet inn i tre hovedområder. Tidligere Lindås kommune inngår i kategori nummer to – *«Andre områder der presset på arealene er stort»*. Retningslinjene presiserer at presset knytter seg til attraktive områder og er ikke nødvendigvis stort i hele kommunen.³

Statsforvalteren mener at tiltaket kommer i vesentlig konflikt med strandsonevernet. Å bruke areal i strandsonen til oppbevaring av bobiler og veteranbil går på tvers av intensjonene om å bevare naturen langs sjøen. Selv om dere også skal bruke bygget til oppbevaring av båter, som har en saklig tilknytning til sjøen, kommer tiltaket i klar konflikt med pbl. § 1-8 andre avsnitt, som forbyr all bebyggelse i strandsonen. Vi begrunner dette med følgende:

Selv om det er en del bebyggelse i de nære omgivelsene, er likevel store deler av arealet med direkte sjøkontakt ubebygde. Det ubebygde arealet på tomten har en verdi som en del av et samlet naturlandskap og en samlet uberørt naturverdi i strandsonen. Det er ikke avgjørende at arealet ikke er brukt for rekreasjon og friluftsliv, ettersom byggeforbudet også er begrunnet i hensynet til natur og landskap. Det faktum at tomten allerede er planert innebærer ikke at tomten har mistet sin verdi ubebygde areal i strandsonen. Vi er ellers enige med kommunen i at bygget på hele 170m² vil privatisere strandsonen.

Hensynene bak byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre avsnitt blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt. Det er derfor ikke mulig å innvilge dispensasjon i denne saken. Vi går derfor ikke inn på hvilke fordeler en dispensasjon eventuelt innebærer.

Oppsummering

Klagen deres har ikke ført frem. Vi har derfor stadfestet kommunens avslag av 18.09.2020.

² Ot. prp. nr. 32 (2007-2008), s. 243.

³ FOR-2011-03-25-335, punkt 6.



Vårt vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen jf. fvl. § 28 tredje avsnitt.

Med hilsen

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgiver

Sunniva Nybøe Førland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune Postboks 4 5906 FREKHAUG
KALAND TRELAST AS Keilevegen 45 5953 FONNES

Mottakerliste:

Arvid Sigurd Kvalheim Risasjøvegen 151 5955 Lindås
Jarle Kvalheim Risasjøvegen 156 5955 Lindås