



ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Odd-Arild Holen, 51568714

fmrooah@statsforvalteren.no

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 137, bnr. 150, Alver kommune - tiltakshavar: Lars Torgeir og Siv Henanger

Fylkesmannen i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon og løyve til riving og oppføring av fritidsbustad. Statsforvaltaren i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon eller løyve.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 03.02.2021, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som settestatsforvaltar.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad. Søknaden gjeld òg dispensasjon frå arealføremål landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF-føremål) og frå byggeforbodet i strandsona. Omsøkt nybygg er i ein etasje med flatt tak og har 138 m² BYA. Eksisterande bygningsmasse er oppgitt til ca. 40 – 50 m².

Søknaden er mellom anna grunngitt med behov for å modernisere fritidsbustaden. Det blir vist til at reduserte byggehøgder vil gjere den mindre synleg frå sjøen.

Vestland fylkeskommune har i brev av 21.04.2020 stilt spørsmål med korleis parkerings skal løysast og kor eigedomen skal ha utkøyrsløp.

Plan og analyse i Alver kommune har i brev datert 30.04.2020 rådd i frå at det blir gitt dispensasjon.

Alver kommune gjorde i delegert sak 12.07.2020 følgande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Knarvik –Alversund med Alverstraumen og planog bygningslova § 1-8 for oppføring av ny fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20.1 a) vert det ikkje gjeve rammeløyve for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad samt etablering av mellombels anleggsveg."



Vedtaket blei klaga på av ansvarleg søkar, Arkoconsult AS, på vegne av tiltakshavarane i e-post av 14.07.2020 og brev datert 12.08.2020. Klagaren peika mellom anna på at det allereie er ein fritidsbustad på eigedomen, slik at det nye tiltaket ikkje vil endre på forholda rundt bruk av arealet. Det er svært bratt ned til sjøen slik at strandsona ikkje er eigna for friluftsliv. Eigedomen har lovleg etablert tilkomst og tiltakshavarane er kjent med at det vil kome støy frå planlagt bru. Tiltakshavar har munnleg løyve frå grunneigar til å parkere på vist parkeringsareal. Tiltaket skal oppførast lågt i terrenget og vil ha gode visuelle kvalitetar som vil vere positivt for området arkitektoniske uttrykk mot sjøvegen. Vegetasjon skal bevarast. Mellombels anleggsveg vil bli tilbakeført før arbeid med ny bru startar.

Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune behandla klagen 11.11.2020 og gjorde følgande 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 friluftslivsinteresser, 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."

Vedtaket blei klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 01.12.2020. Klagaren peike mellom anna på at omsynet til landskap er særleg viktig i dette området. Tiltaket ligg på eit nes, sentralt i indre farleia. Ei eventuell ny hytte bør trekkast lenger vekk frå sjøen og bør ikkje påverke landskapet meir enn eksisterande hytte. Ein dispensasjon kan føre til uheldig presedens og vil svekke kommunedelplanen.

Ansvarleg søkar har gitt merknader til klagen i brev datert 14.12.2020. Det blir peika på at Fylkesmannen i stor grad har kopiert kommuneadministrasjonen si grunngiving. Eksisterande fritidsbustad er i dårleg stand og kan ikkje bli sett i stand. Endring av størrelse på hytta vil ikkje påverke landbruksdrift. Utval for areal, plan og miljø har etter synfaring kome til at det kan bli gitt dispensasjon. Ny hytte er trekt to meter lenger bak og ligg lågare i terrenget enn eksisterande hytte. Vidare blir det vist til at fleire naboeigedomar har fått gjere tiltak på eigedomar som ligg nærare sjøen.

Det vart gjeve utsett iverksetting etter forvaltningslova § 42 i brev datert 02.12.2020.

Utval for areal, plan og miljø behandla klagen 20.01.2021 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.



Statsforvaltaren viser elles til dokumenta i saka.

Statsforvaltaren i Rogaland si vurdering

Statsforvaltaren 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.

Oppføring av fritidsbustad krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. § 20-2 jf. § 20-1. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med føresegn som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4 og pbl. § 1-6 andre ledd.

Eigedomen er uregulert og er i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund vist med arealføremålet LNF, og med omsynssone kulturmiljø og kulturminne - indre farleia. I LNF-områder er det berre tillate bygge- og anleggstiltak knytt til natur og friluftsliv eller som er nødvendige for landbruket, og gardstilknyta næringsverksemd, jf. pbl. § 11-7 første ledd nr. 5. Tiltaket er ikkje nødvendig for gardstilknyta næringsverksemd eller natur- og friluftsliv, og krev difor dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen. Vidare krev tiltaket dispensasjon frå tiltaksforbodet i strandsona jf. pbl. § 1-8 andre ledd.

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. 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.

Hovudomsynet bak byggeforbodet i strandsona er å ivareta omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre felles interesser i strandsona. Statsforvaltaren legg til grunn at LNF-føremålet i kommuneplanen langt på veg skal sikre dei same interessene samt omsynet til landbruk.



Det blir ført ein spesielt restriktiv praksis for dispensasjonar frå byggeforbodet i strandsona, særleg i kommunar med så stort press på strandsona som Alver (Lindås). I det aktuelle området skal den restriktive praksisen vidare skjerpast på grunn av omsynssone kulturmiljø og kulturminne - indre farleia.

Kommunedelplanen blei vedtatt oktober 2019, og det blei under planarbeidet vurdert innspel om å ta i bruk eigedomen til både fritidsføremål og bustadføremål. Innspela vart ikkje tatt til følge med grunngeving i at eigedomen ligg innanfor den generelle byggeforbodssona langs sjø og omsynssona den indre farleia. Statsforvaltaren kan ikkje sjå at noko har endra seg sidan kommunen for kort tid sidan gjorde denne vurderinga, og finn difor at det ville vere særleg uheldig å nå gi dispensasjon. Ein dispensasjon vil kunne svekke kommunedelplanen som informasjons- og styringsverktøy, og vil kunne sette presedens for andre som ønsker å erstatte eksisterande hytter i strandsona med hytter som er mykje større. Vi finn det positivt at tiltakshavar har søkt å plassere ny hytte lågt i terrenget, men den nye hytta vil likevel bli synleg då den er mykje større enn den gamle.

Vi finn etter dette at ein dispensasjon vil vesentleg sette til side omsyna bak strandsonevernet. Vi kan heller ikkje sjå at tiltaket har klart større fordelar enn ulempene det er peika på over. Fordelane er i hovudsak knyta til personlege interesser og er ikkje fordelar av meir offentleg art når det gjeld areal- og ressursdisponeringsomsyn. Lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er ikkje oppfylt, og Statsforvaltaren i Rogaland må difor gjere om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon eller løyve.

For kva gjeld at andre har fått løyve til tiltak i området, vil Statsforvaltaren vise til kommuneadministrasjonen si klagebehandling kor det blei utreia for dette.

Vedtak:

Statsforvaltaren i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak av 11.11.2020 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon eller løyve.

Klagen blir tatt til følge.

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

Svein Undheim
seniorrådgivar

Odd-Arild Holen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ARKOCONSULT AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Lars Torgeir Henanger	Våganeset 36 A	5106	Øvre Ervik
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Siv Henanger	Våganeset 36 A	5106	Øvre Ervik