



ALVER KOMMUNE  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Odd-Arild Holen, 51568714  
fmrooah@statsforvalteren.no

## Klageavgjerd i byggjesak – gnr. 236, bnr. 20, Alver kommune - tiltakshavar: Elin Signe Askvik

**Statsforvaltaren i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsona. Statsforvaltaren i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak til avslag.**

Vi viser til oversending datert 25.11.2021 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Statsforvaltaren i Rogaland som settestatsforvaltar til å gjere vedtak i klagesaka.

### Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad dispensasjon frå landbruks- natur- og friluftsføremål (LNF), samt frå forbodet mot tiltak i strandsona til oppføring av bustad og endra bruk av vegtilkomst. Eigedomen er i dag 2051,9 m<sup>2</sup> og har ei eksisterande løe/uthus som blir nytta til lagring.

Søknaden er grunngitt mellom anna med at bustad skal tilpassast terreng, som er bratt ned til sjø. Det er i dag tett vegetasjon som delvis vil skjule bustaden frå sjøen. Eigedomsgrense er ca. 35 m frå sjø medan bustad skal vere ca. 50 m frå sjø.

Det har komme inn nabomerknader mot søknaden. Ansvarleg søkar, Kålås Bygg AS har kommentert merknadene.

Fylkesmannen (nå Statsforvaltaren) i Vestland har i brev datert 16.12.2020 rådd i frå at det blir gitt dispensasjon.

Vestland fylkeskommune har i brev datert 21.12.2020 rådd i frå at det blir gitt dispensasjon.

Eining for Plan og analyse i Alver kommune har i brev datert 21.12.2020 rådd i frå at det blir gitt dispensasjon.

Landbruksavdelinga i Alver kommune har i brev datert 30.12.2020 peika på potensielle konflikhtar, men legg til grunn at desse kan løysast, og har difor ikkje merknader til at det blir gitt dispensasjon.



Alver kommune gjorde i delegert sak 10.02.2021 følgende vedtak:

*"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindås 2019-2031 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst fram til eigedomen på gbnr 236/20.*

*Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av bustad på eigedom gbnr. 236/20.*

*Grunngjeving går fram av saksutgreiinga."*

Vedtaket blei klaga på av Kålås Bygg AS med foreløpig klage 19.02.2021 og i brev datert 13.03.2021. Klagaren peiker m.a. på at eigedomen ikkje har høg bonitet, slik kommunen har lagt til grunn. Vidare peiker klagar på at tiltakshavar ønsker å drive «mikro-landbruk», og at dette ikkje vil kome i konflikt med LNF-drift i området. Bustaden er delt i fleire høgder for å tilpasse seg terreng med minimale inngrep, og vil oppførast i massivtre. Klagar meiner at landbruksavdelinga i Alver kommune har stilt seg positive til tiltaket. Det blir òg peika på at tiltaket vil betre tilkomst til strandsona, som i dag ikkje har tilkomst frå land.

Thomas Lindås (gbnr. 236/1) har i brev datert 12.05.2021 gitt merknader til klagen. Det blir vist til at området har høgare landbruksmessig kvalitet enn kva klagar gir inntrykk for. Arealet på gbnr. 236/1, som ligg rundt gbnr. 236/20, blir i dag nytta til innmarksbeite. Ein meiner det må vere klart at eit fritt omsetteleg bustadhus midt inne i ein landbruksteig vil medføre utfordringar for framtidig landbruksdrift på gbnr. 236/1. Vidare blir det peika på at tiltaket vil verke privatiserande på strandsona.

Vestland fylkeskommune har i brev datert 25.05.2021 gitt uttale til klagen. Etter synfaring har fylkeskommunen kome til at tilkomstvegen vil krevje vesentleg utbetring for at det skal kunne bli gitt løyve til utvida bruk. Fylkeskommunen viser til førige uttale og råder igjen frå at det blir gitt dispensasjon.

Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune behandla klagen 23.06.2021 og gjorde følgende vedtak:

*"Klagen vert tatt til følge og vedtak i sak 20/15357, datert 10.02. 2021 vert gjort om.  
Med heimel i plan -og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP for Lindås 20119-2031 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst fram til eigedomen på gbnr 236/20  
Med heimel i plan-og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå PBL-lova § 1-8 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst på eigedom gbnr 236/20"*

Vedtaket blei klaga på av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 06.07.2021. Klager viser mellom anna til at det er stort press på strandsona i Alver (Lindås). Området er i hovudsak ubyggd, og oppføring av bustad vil auke privatisering av området. Sjølv om bustaden blir oppført i ein etasje, vil den vere synleg frå sjø og vil påverke landskapet. Vidare blir det vist til at eigedomen ligg midt i ein landbrukseigedom, med tilkomstveg som går over denne. Dette kan skape konflikhtar. Klagar ber om utsett iverksetting av vedtaket.

Alver kommune ga 20.08.2021 utsett iverksetting for dispensasjonsvedtaket fram til klagen er endeleg avgjort.



Ansvarleg søkar har i brev datert 01.09.2021 gitt merknader til klagen. Det blei foreslått endra arealføremål for eigedomen til rullering av kommuneplanen, men dette kom etter frist og blei ikkje vurdert. Vidare blir det peika på at skogen har låg bonitet og at det er skrinnt mark. Eigedomen er allereie privatisert ved at den er inngjerda, og med ei eksisterande utløe. Søkar meiner at det vil skape meir konflikt om ein skal etablere eit mikrolandbruk i eit byggefelt enn i LNF-område.

Utval for areal, plan og miljø behandla klagen 13.10.2021 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Statsforvaltaren viser til dokumenta i saka.

### **Statsforvaltaren 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. Statsforvaltarens kompetanse ved behandling av klagesaka går fram av fvl. § 34 andre ledd som lyder:

*"Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret."*

Eigedomen er uregulert og i kommuneplanen vist med LNF-føremål. Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremål og frå forbodet mot tiltak i 100-meter sona langs sjø 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 leggast 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 er oppfylt er rettsbruksskjøn. Forvaltningslovas regel om å vektlegge det kommunale sjølvstyret kjem difor berre til bruk når kommunen brukar sitt «kan»-skjønn for om dispensasjon skal gis når lovas formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Då kommunen fatta vedtak gikk det 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"*. Både Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune gav negativ uttale. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttala følgjande 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 tiltaksforbodet 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, og særleg i områder med så høgt press på strandsona som Alver (Lindås) har. Byggeforbodet er vidare skjerpa av at det er avsett til LNF-føremål i kommuneplanen. Området er i hovudsak ubygd og sjølv om eigedomen ikkje går til sjøen vil tiltaket føre til auka privatisering. Nye bustader nær sjøen vil generelt ha ein avvisande effekt på allmentas ferdsel i slike områder. Vidare vil bustaden påverke eit landskap som i dag i hovudsak er ubygd.

Oppføring av bustad på eigedomen vil vidare skape ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit større samanhengande LNF-område. Eigedomen er midt i ein aktiv landbrukseigedom med beite rundt, og tilkomstvegen går gjennom beiteområdet. På sikt kan dette føre til konflikt mellom bustad- og landbruksinteressene. Slike konflikhtar kan vere knyta til støy, støv, lukt og anna. Eigartilhøve er skiftande over tid, og sjølv om tiltakshavar ønsker å drive eit mikrojordbruk, og utan konflikt med omliggande landbruksdrift, vil dette kunne endre seg.

Ein dispensasjon kan skape uheldig presedens som kan svekke kommuneplanen som informasjons- og styringsverktøy, og dette kan vidare svekke landbruksinteressene, og føre til meir privatisering og nedbygging av landskap.

Statsforvaltaren finn etter dette at omsyna bak LNF-føremålet vil bli vesentleg sett til side om det blir gitt dispensasjon. Vi kan heller ikkje sjå at tiltaket har klart større fordelar enn ulempene det er peika på. Lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er ikkje oppfylt, og Statsforvaltaren må difor gjere om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon frå LNF-føremål eller frå byggeforbodet i strandsona.

### **Vedtak:**

**Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 23.06.2021 slikt at avslag av 10.02.2021 blir stadfesta.**

**Klagen blir tatt til følgje.**

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:

KÅLÅS BYGG AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
VESTLAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER