



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar
Ida Helle, 51568861

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 102 bnr. 6, Alver kommune- tiltakshavar: Per Harald Hauge

Statsforvaltaren i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om løyve til oppføring av flytebrygge. Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak til avslag.

Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementet sitt brev av 01.12.2021, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som setjestatsforvaltar.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om oppføring av flytebrygge. Det er i den forbindelse søkt om dispensasjon frå planføreområdet LNFR-område og frå byggjeforbodet mot tiltak i 100 metersbelte langs sjøen. Søknaden er grunngjeven med mellom anna at brygga vil gi ein betre og tryggare tilkomst til sjø for brukarane av brygga.

Det er kome inn ein nabomerknad mot søknaden.

Statsforvaltaren i Vestland skriv i uttale av 04.05.2021:

«Vabø er prega av mange spreidde tiltak og mykje privatisert strandsone, og vi meiner difor kommunen må vere varsam med å tillate meir bygging i strandsona her. I området er det også satt av areal for småbåtanlegg og småbåthamn i kommuneplanen. Vi meiner det skal svært mykje til å gje dispensasjon for flytebrygge i LNF-formål når det er sett av areal for småbåthamn/anlegg i nærleiken.»

Kommunen avslo fyrst søknaden om dispensasjon administrativt i vedtak datert 16.06.2021. Vedtaket blei klaga på av tiltakshavar i brev av 25.06.2021. Alver kommune ved Utval for areal, plan og miljø tok klagen til følge i vedtak av 01.09.2021 og gjorde om administrasjonen sitt vedtak frå avslag til løyve:

" APM- 132/21 Vedtak

Vedtak :

Klagen vert tatt til følge. Areal plan og miljø utvalet gir klagar dispensasjon frå § 1-8 i plan- og bygningslova og arealformål i kommuneplan og gir løyve til oppføring av flytebrygge."



Vedtaket blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 01.10.2021. Klagaren peiker m.a. på at:

- 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 kommunen si handsaming kjem det fram at den eksisterande flytebrygga ikkje er omsøkt, og tiltaket skal difor vurderast som om det i dag ikkje ligg ei flytebrygge der.
- Arealet er etter det Statsforvaltaren kan sjå tilgjengeleg og ikkje privatisert.
- Det er fleire tiltak i nærleiken, men dette området er ubyggd (om ein ser bort frå flytebrygge som ikkje er søkt om) og tilgjengeleg.
- Statsforvaltaren meiner òg at sjølv om fleire kan bevege seg på flytebrygga, ligg mye av strandsoneverdiane i at strandsona skal vere ubyggd.
- Vabø er eit område med press på strandsona.
- Etter det vi kan sjå er det rom for fleire båtplassar i areala som allereie er sett av til småbåthamn/småbåtanlegg i nærleiken.
- Klagar ber om at vedtaket vert gitt utsett iverksetting.

Utval for areal, plan og miljø handsama klagen 10.11.2021 og haldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Tiltakshavar og naboar Kenneth og Mai-Britt Sæbø Gundersen kom i brev datert 16.10.2021 med uttale til klagesaka. Det blir gjort gjeldande at det meste av arealet på nedsida av Vabøvegen er ulendt og bratt, med unntak av stiane som går til naustet og til berget. Vidare blir det vist til at ei ny brygge lettare vil sikre tilgang til sjø òg for andre enn brygga sine eigarar. Det blir halde fram at fageininga for landbruksavdelinga i Alver og Bergen hamn har gitt positive uttalar.

Statsforvaltaren viser elles 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.

Ved handsaming 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 eller oppheve det og sende saka tilbake til kommunen for heil eller delvis ny handsaming. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gi dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvaltaren.

Oppmoding om utsett iverksetting av vedtak

Klagar har i brev av 01.10.2021 bede om at vedtaket blei gitt utsett iverksetting. Alver kommune handsama oppmodinga 09.10.2021 og kom til at det var grunnlag for å gi vedtaket utsett iverksetting. Statsforvaltaren beklagar at vi ikkje har vore merksame på spørsmålet før saka ble tatt opp til realitetshandsaming. Då saka blir endeleg handsama med vårt vedtak går vi ikkje inn i ei fullstendig vurdering av spørsmålet. Vi har ikkje vesentlege merknadar til kommunens vurdering av spørsmålet.



Planstatus og søknadsplikt

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

Eigedommen er ikkje regulert. I kommunedelplanen for Lindås sin arealdel 2019-2031, godkjent 15.10.2019, er eigedomen på land vist med arealføremålet LNFR. Eigedommen er i sjø vist med arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Naudsynte dispensasjonar

I 100-metersbeltet langs sjøen følgjer det eit bygge- og deleforbod, jf. pbl. § 1-8 andre ledd. Flytebrygga er ynskja oppført i 100-metersbeltet langs sjøen. Det er ikkje gitt ei byggegrense i reguleringsplan eller kommuneplan. Tiltaket krev difor dispensasjon frå bygge- og delingsforbodet i pbl. § 1-8 andre ledd.

I kommuneplanen er området avsett til LNFR-føremål. I slike område er det i utgangspunktet berre tillate å oppføre bygningar eller iverksette verksemd som er naudsynt for drift av landbruk, samt gardstilknytta næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a samt førearbeida til denne føresegna (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)) s. 215. Etablering av flytebrygge er i strid med LNFR-føremålet og er avhengig av dispensasjon frå dette.

Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen bygger på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene, lova sitt føremål eller nasjonale og regionale interesser blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempane etter ei samla vurdering.

Vurdering av dispensasjonsvilkåra

Det fylgjer av saksdokumenta at eksisterande brygge er ulovleg oppført. Statsforvaltaren ynskjer å nemne at det går fram av pbl. § 32-1 fyrste ledd at «Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»

Vi understrekar at vi vil vurderer søknaden som om det ikkje er gjennomført tiltak.

Gjennom å avsette det aktuelle området til LNFR-føremål i kommuneplanen, har kommunen valt å sette omsynet til dei ulike allmenne interessene føre private interesser, som til dømes oppføring av flytebrygger. Føremålet skal ivareta fleire interesser, men spesielt viktig er det å bevare det eksisterande landskapsbilete, tilgjenge til sjø og friluftsliv, og støtte opp under landbruket. Hovudomsynet bak byggeforbodet i strandsona er eit ynskje om å halde den nære strandsona fri for bygningar og konstruksjonar av omsyn til ålmenta sine interesser, særleg ferdselsinteresser og friluftinteresser, men òg av omsyn til landskapsinteressar og verneinteresser, jf. pbl. § 1-8 fyrste ledd.

Særleg når det gjeld dispensasjon frå byggeforbodet i pbl. § 1-8 er det uttalt følgjande i lovforarbeida, Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 243:

«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.»

Det blir i administrasjonen sitt vedtak datert 16.06.2021 lagt vekt på at kommunen har hatt ei restriktiv haldning til etablering av flytebryggjer i andre område enn dei som er avsett til småbåthamn i planen. Vidare trekk kommunen fram at dei på denne måten får ei styrt tilrettelegging av flytebryggjer som er avklart gjennom planprosessen og der ein har lagt til rette for felles løysingar. Kommunen skriv i vedtaket av 16.06.2021:

«Administrasjonen meiner at det er meget stor byggepress for flytebryggjer i dette konkrete område og slik anlegg må tillatast etter vedtatt reguleringsplan ikkje i form av tilfeldige dispensasjonar.»

Det går fram av dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen § 9 at tidlegare Lindås kommune er karakterisert som eit område der presset på areala er stort. I retningslinjene går det fram at byggeforbodet i pbl. § 1-8 som hovudregel skal praktiserast strengt og dispensasjonar skal bli unngått i slike områder.

Det er i dispensasjonssøknaden vist til at brygga skal ligge i eit etablert område som har flytebrygger og såleis ikkje vil privatisere området i vesentleg større grad. Statsforvaltaren i Vestland skriv følgjande i klagen:

«Flytebrygga skal leggst ut frå svaberg. Arealet er etter det vi kan sjå tilgjengeleg og ikkje privatisert. Vi vurderer at området har strandsoneverdiar. Det er fleire tiltak i nærleiken, men dette området er ubygd (om ein ser bort frå flytebrygge som ikkje er søkt om) og tilgjengeleg.»

Det er på det reine at det i området er oppført andre brygger, kaiar og naust. Likevel vil ein dispensasjon og løyve til tiltaket gjere at strandsona blir nedbygd og ytterlegare privatisert. Det at det er oppført andre tiltak i området rundt kan ikkje tilleggast avgjerande vekt.

Flytebrygga er ynskja oppført på 2x7 meter og med ein 6 meter landgang og utriggarar. Brygga vil vere synleg frå området rundt og vil ha ein landskapspåverknad.

I brev av 16.10.2021 viser tiltakshavar til fordelar ved tiltaket. Det blir vist til at tiltaket legg til rette for fiske, bading og båtturar. Fyrst og fremst gir tiltaket personlege fordelar, og ikkje fordelar av meir offentleg art for kva gjeld areal- og ressursdisponeringsomsyn. Fordelar knytt til person vil det normalt ikkje kunne bli lagt særleg vekt på i ei dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningslova, jf. lovforarbeida Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

I kommunen sitt vedtak av 01.09.2021 følgjer det: «Det vert imidlertid umogeleg for kommunen å planlegge finmaska detaljer i kommuneplanprosessen for heile den utbygde strandsonen. Årsaka er at Lindås kommune har svært lang strandsona.» Statsforvaltaren kan ikkje sjå at dette er eit omsyn som er relevant i forhold til dei omsyn som plan- og bygningsloven skal ivareta i dispensasjonsvurderinga. Den planmessige og rettslege situasjonen er at området skal haldast fritt for tiltak, og i alle fall tiltak som ikkje er knytt til arealformålet. Statsforvaltaren peiker på at det i kommuneplanen, som er blitt til gjennom ein omfattande prosess, er teke stilling til kva område som skal øyremerkast til. Utgangspunktet er at ei eventuell utbygging i strandsona skal vera avklart i arealplan.



Statsforvaltaren i Rogaland er vidare ikkje samd med kommunen i at ei flytebryggje som òg vil vere open for ålmenta, vil kunne auka bruken av området og difor ikkje vil vere eit privatiserande tiltak. Etter vår vurdering vil brygga kunne ha den psykologiske verknaden at ålmenta vegrar seg for å nytte seg av ferdselsretten i området. Statsforvaltaren viser i den samanheng til at opphald på private brygger ikkje er allemannsrett, jf. friluftslovens § 7. Etter Statsforvaltaren si vurdering er det ikkje tvilsamt at ei brygge på denne storleiken vil vere privatiserande. Det er eit nasjonalt mål at strandsona skal takast vare på som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle.

Kommunen skriv i vedtak om avslag 16.06.2021 følgjande:

*"Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve
Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare
for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar
eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket."*

Avslutningsvis ynskjer Statsforvaltaren å gjera kommunen merksam på at kommunen sjølv har ansvar for at det ligg føre *"tilstrekkelig sikkerhet mot fare aller vesentlig ulempe"*, jf. pbl. § 28-1.

Basert på saka sine dokument kan ikkje Statsforvaltaren sjå at det er tungtvegande grunner som gjer det naudsynt å tillate at ein bryt med både LNFR-føremålet og strandsonenevnet. Statsforvaltaren er kome til at vilkåra for å gi dispensasjon ikkje er oppfylte, jf. pbl. § 19-2. Begge vilkåra for å gi dispensasjon må vera oppfylte for at dispensasjon skal kunne bli gitt, og sidan det fyrste vilkåret ikkje er oppfylt, går ikkje Statsforvaltaren inn på ei nærare vurdering av om det andre vilkåret er oppfylt.

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak, slik at dispensasjon ikkje blir gitt.

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 01.09.2021 til avslag. Det blir ikkje gitt løyve til etablering av brygge.

Klagen blir tatt til følge.

Vedtaket kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Christina Bendikssen Tangen
fagleiar/seniorrådgivar

Ida Helle
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Per Harald Hauge

Nipedalen 28

5164 LAKSEVÅG



May Britt Hodneland Sæle	Vabøvegen 226	5955	Lindås
ALUTEC AS	Industrivegen 43	5210	OS
STATSFORVALTAREN I VESTLAND	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Mai-Britt Sæbø Gundersen	Dalemarka 113	5918	Frekhaug
Kenneth Gundersen	Dalemarka 113	5918	FREKHAUG
Atle Rune Sæle	Vabøvegen 226	5955	Lindås
Margunn Dagmar Hauge	Nipedalen 28	5164	Laksevåg