



ALVER KOMMUNE  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Randi Lind, 51568907  
[ralin@statsforvalteren.no](mailto:ralin@statsforvalteren.no)

## Klageavgjerd i byggesak - gnr. 58 bnr. 151, Alver kommune - tiltakshavar: Stein Arve Lone

**Statsforvaltaren i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremål og forbod mot tiltak i strandsona, for oppføring av fritidsbustad. Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak.**

Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementet si oversending av 26.01.2022, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som settestatsforvaltar.

### Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad med tilkomstveg og dertil dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplanen og frå forbodet mot tiltak i strandsona jf. plan- og bygningslova § 1-8.

Det har ikkje komme inn nabomerknader mot søknaden.

Vestland Fylkeskommune har i brev av 04.05.2021 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 04.05.2021 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Alver kommune av slo i vedtak 17.06.2021 søknad om dispensasjon. Etter klage frå tiltakshavar gjorde Alver kommune 01.09.2021 følgjande vedtak:

#### ***"APM- 131/21 Vedtak:***

*Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/20160, datert 17.06.2021, vert gjort om.*

*Med heimel i pbl § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, og forbodet mot tiltak i strandsona.*

*Grunngjeving:*

*Apm har vurdert alle sider av saka og ser at Statsforvaltar har ei anna tilnærming når det gjeld mellom anna 3D animasjon med tomten på toppen av høgda. Animasjonen er totalt misvisande når ein ser på dei faktiske forhold på staden med bilete som er teke frå området. Tiltaket ligg i område der det ligg fleire hytter nærare strandsona, samt einbustader i omtrent same høgda. Apm*



*meiner på bakgrunn av dei faktiske forhold, at tiltaket ikkje er til hinder for ålmenta sine interesser, spesiell ferdsle og friluftsjnteresser. landskapsomsyn eller verneinteresser. Tvert om vil det vera betre tilkomst for ålmenta i form av grusa veg og sti, sett med omsynet gjeldande helse, miljø og sikkerheit, og såleis vil ikkje heller omsyna som ligg bak føresegna det skal dispenserast frå verte vesentleg tilsidesett. "*

Vedtaket blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 28.09.2021. Klagaren peiker m.a. på at området har store friluftsjnteresser, og at oppføring av hytte på ei høgde er landskapsmessigt uheldig. Klagar synar til at det ikkje ligg føre nokon særskilde grunnar for ein dispensasjon i saka, som ikkje kan gjera seg gjeldande i fleire like saker i kommunen. Klagar vurderer at omsyna bak både LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona blei vesentleg sett til side ved å gi dispensasjon.

Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune behandla klagen 08.12.2021 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Det er gitt utsett iverksetjing av vedtaket.

Statsforvaltaren viser elles til dokumenta i saka.

### **Statsforvaltaren si vurdering**

Statsforvaltaren legg til grunn at klagar har klagerett, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Vedtaket av 01.09.2021 ble først utsendt 13.09.2021. Klagen er følgeleg sendt innanfor klagefristen.

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

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

Eigedomen er i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel, vedteken 07.05.2015, vist med føremålet landbruks, natur- og friluftsjnteressene (LNF).

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål i arealdelen til kommunedelplanen.

I 100-metersbeltet langs sjøen er det eit forbod mot å bygge eller dele eigedom, jf. pbl. § 1-8 andre ledd. Tiltaket ligg i 100-metersbeltet langs sjøen. Det er ikkje fastsett ei fråvikande byggegrense i reguleringsplan eller kommuneplan. Tiltaket krevje dermed også dispensasjon frå bygge- og delingsforbodet i pbl. § 1-8 andre ledd.

Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt. Søkjaren har grunngitt søknaden med at eigedomen grunna plassering og vegetasjon ikkje er eigna for landbruksproduksjon eller friluftsliv. Fordelar ved tiltaket gjerast gjeldande å vere at tiltakshavar får moglegheit til å bygga ein fritidsbustad på ein eigedom tilrettelagd for dette. Søkjaren gjer gjeldande



at utforming av hytta med vegetasjon, flatt tak og naturlege fargar vil motverke at hytta er synleg i frå sjøsida.

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 ulempene etter ei samla vurdering.

Det fyste spørsmålet er om dispensasjon vesentleg sett til side omsyna bak føresegnene, lova sitt føremål eller nasjonale og regionale interesser.

Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttalt 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.»*

Gjennom å avsette det aktuelle området til LNF-føremål i kommunedelplanen, har kommunen valt å sette omsynet til dei ulike allmenne interessene føre private interesser, som til dømes oppføring av fritidsbustad. 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 ønske om å holde den nære strandsona fri for bygningar og konstruksjonar av omsyn til allmenta sine interesser, særleg ferdselsinteresser og friluftinteresser, men òg av omsyn til landskapsinteresser og verneinteresser, jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Når det gjeld dispensasjon frå byggeforbodet i pbl. § 1-8 har departementet 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 følger av statlege planretningslinjer for strandsona at Lindås i Alver kommune ligg i sone 2, kor hovudregelen er at byggeforbodet skal praktiserast strengt.



Når både Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland har rådd i frå dispensasjon, tilseier det at nasjonale og regionale interesser vil bli tilsidesett ved ein dispensasjon.

Kommunen har i sitt vedtak lagt vekt på at eigedomen er fråskild for å nyttast til fritidseigedom og at det tidlegare er godkjent fritidsbustad på eigedomen.

Eigedomen vart fråskild og det blei gitt løyve til bygging av fritidsbustad på 90-talet. Sidan då har det blitt vedteken ein ny plan- og bygningslov, og vernet av strandsona har blitt skjerpa. I tillegg har Alver kommune vedteke kommunedelplan i 2015, kor dei har valt at eigedomen vert sett av til LNF-føremål. Det føreligg endra rettslege og faktiske forhold, som gjer at vurderinga i dag kan kome annleis ut i dag enn for 25 år sida. At omstende kunne endre seg må også vere pårekneleg for grunneigar, som valte å ikkje nytta seg av løyve til tiltak frå 1999.

Slik Statsforvaltaren ser det vil oppføring av hytte og veg legge beslag på eit areal tiltenkt allmenta. Sjølv om tiltaket er oppført i eit område kor det allereie står andre fritidsbustader og einebustader, kan vi ikkje sjå at det er grunn til å opne for ei ytterlegare nedbygging og privatisering av området.

Kommunen har vurdert at tiltaket ikkje vil ha verknad på strandsona, da området framføre planlagt fritidsbustad allereie er bygd. Lovgivar har valt å gi byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø. Det er altså ikkje berre sjølve strandlinja som ikkje ønskast nedbygd og privatisert, men sona inntil 100 meter frå sjøen. Tiltakshavars si ønska veg, parkering, hytte og markterrasse på eigedomen vil gi den eit privatisert preg, som ikkje legg til rette for allmenn ferdsel eller opphald. Sjølv om dagens vegetasjon kan gjere tilgang til området vanskeleg, vil ikkje ei opparbeiding som samtidig privatiserer eigedomen vere i betre tråd med omsyna bak LNF-føremålet og vernet av strandsona.

Kommunen legg til grunn at området ikkje har landskapsverdi. Det er uklart kvifor kommunen meiner dette. Tiltaket som ønskast oppført er eit inngrep i strandsona som påverkar estetiske landskapskvaliteter. Statsforvaltaren synar til administrasjonens vurdering av landskapspåverknad i forberedande klagesaksbehandling:

*«Vidare vil administrasjonen understreke at landskap sett ifrå sjø er eit viktig planomsyn og ein viktig verdi for strandsona. Strandsona skal i størst mogleg grad framstå som ubebygd. Vegetasjon på eigedomen, flatt tak, naturlege farger på kledning og kotehøgde i terrenget, vil ikkje kunne avdempe den negative verknaden fritidsbustaden får for strandsona og natur-friluftsliv.»*

Statsforvaltaren har ikkje vesentlege merknader til administrasjonens vurdering. Tiltaket vil vere synleg frå sjøen og frå land, og vil føre med seg ein landskapspåverknad.

Etter det ovannemnte har Statsforvaltaren funnet at dei nasjonale omsyna må vege tyngst. Omsyna bak LNF-føremålet og pbl. § 1-8 blir vesentleg sett til side ved ein dispensasjon. Ettersom private utbyggingsinteresser ikkje kan gis særleg vekt i ei dispensasjonsvurdering, kan vi heller ikkje sjå at tiltaket har klart større fordeler enn ulempene som er påpeikt.

Kommunen hadde ikkje heimel til å innvilge dispensasjon. Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak slik at det gis avslag på søknaden.

**Vedtaket følger på neste side.**



**Vedtak:**

**Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 01.09.2021 slik at det gis avslag på søknaden.**

**Klagen blir tatt til følge.**

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

Odd-Arild Holen  
rådgjevar

Randi Lind  
rådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Stein Arve Lone	Midtkleiva 4	5119	Ulset
FREKHAUG BOLIG AS	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
STATSFORVALTAREN I VESTLAND	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER