



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Randi Lind, 51568907
ralin@statsforvalteren.no

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 124 bnr. 29, Alver kommune - tiltakshavar: Oddgun Keilegavlen Graneo

Statsforvaltaren i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå LNFR-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 15.03.2022, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som settestatsforvaltar.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad og dispensasjon frå føremålet landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR) i kommunedelplanen og frå forbodet mot tiltak i strandsona jf. plan- og bygningslova § 1-8.

Det har ikkje komme inn nabomerknader mot søknaden.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 11.02.2021 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Alver kommune av slo i vedtak 05.05.2021 søknad om dispensasjon. Etter klage frå tiltakshavar gjorde Alver kommune 13.10.2021 følgjande vedtak:

"APM- 143/21 Vedtak:

Klagen blir tatt til følge.

Med hjemmel i pbl 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål LNF, og byggeforbud i strandsona jf pbl 1-8

Begrunnelse:

Oppføring av fritidsbolig vil ikkje ha negativ virkning på dagens gardsaktivitet eller drift.

Det er gitt løyve til utslepp og påkobling til kommunalt vatn.

Eigedomane er frådelt i nyare tid (2015).

Skal benytte allerede opparbeidd veg.

Utval for areal, plan og miljø si vurdering er at fordalene ved å gje dispensasjon frå byggeforbud i



strandsonen og LNF-føremålet er klart større enn ulempene. Søknad om dispensasjon vert godkjent."

Vedtaket blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 19.11.2021. Klagaren peiker m.a. på at tiltaket vil føre til terrenginngrep, landskapsendringar, auka privatisering og auka byggepress i eit område som i dag i stor grad er ubyggd. Klagaren gjer gjeldande at både LNFR-føremålet, strandsonevernet og nasjonale interesser vert vesentleg sett til side ved dispensasjon.

Utval for areal, plan og miljø behandla klagen 19.01.2022 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 klagarane har klagerett, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Vedtaket datert 13.10.2021 ble først utsendt 01.11.2021. 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 krevjar løyve av kommunen etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a jf. § 20-2. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eigedommen er i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, vedteken 16.09.2010, vist med føremålet LNFR.

Tiltaket krev dispensasjon frå LNFR-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 krev 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. Ansvarleg søkar synar mellom anna til at eigedomen ligg i utkant av beiteområdet, og såleis ikkje vil kome i konflikt med landbruket. Vidare gjer gjeldande at tiltaket ikkje vil få konsekvensar for naturen, då eigedomen stort sett ligg på bart fjell.

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

I rådmannen sitt framlegg til vedtak i klagesaka vert det gjort gjeldande at dispensasjon i saka vil påverka opplevinga av ubygd område og landskap sett ifrå sjøen, og at bygging i strandsona og LNFR-område medfører at områda blir meir privatisert, noko som naturleg legg dempar på folks ferdsle.



Statsforvaltaren har ikkje vesentlege merknader til administrasjonens vurdering. Det omsøkte tiltaket vil virke privatiserende i strandsona. Sjølv om tiltaket oppførast i eit område som ikkje kjem i strid med landbruksinteressane, vil tiltaket privatisere eit område avsett til blant anna natur- og friluftsliv som skal vere tilgjengeleg for allmenta. Inngrepet i strandlinja som i all hovudsak er ubygd vil også påverka estetiske landskapskvaliteter i negativ retning.

Statsforvaltaren i Vestland skrev i si fråråding:

«Statsforvaltaren si vurdering er at området i stor grad er ubygd i dag, bortsett ifrå fritidsbustaden nedanfor. Vi opplever at både LNF-formålet og strandsoneverdiane gjer seg gjeldande med styrke. Dette gjeld særleg oppleving av området som i stor grad ubygd og landskapet sett ifrå sjøen. Sjølv om det ligg ei fritidsbustad i sjøkanten framfor tomte, meiner vi ei ny fritidsbustad her vil punktere landskapet og kan skape press for ytterlegare nedbygging.

Ein dispensasjon i saka vil fører til at det vil verte vanskeleg å avslå søknad om bygging på dei to andre tomtane, som også vart frådelt i 2015. I tillegg kan det verte vanskeleg å avslå liknande saker elles i kommunen.»

Statsforvaltaren sluttar seg til klagars vurdering. Sjølv om det vert gjeve løyve til frådeling av eigedommane i 2015, er det ikkje ein automatikk i at det vil gis løyve til bygging av fritidsbustad. Da det ynskja tiltaket kan få presedensverknadar i området, er det desto større grunn til at ein eventuelt endra bruk av området skjer etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, og ikkje ved enkeltvis dispensasjonar.

Etter det ovannemnte har Statsforvaltaren funnet at dei nasjonale omsyna må vege tyngst. Omsyna bak LNFR-føremålet, pbl. § 1-8 og nasjonale interesser blir vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.

Tiltaket vil gi personlege fordelar til tiltakshavar, 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. Vi kan difor heller ikkje sjå at fordelane ved ein dispensasjon er ikkje klårt større enn ulempene.

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

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 13.10.2021 slik at det gis avslag på søknaden.

Klagen blir tatt til følge.

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



Erik Thomsen
seniorrådgjevar

Randi Lind
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Oddgun Keilegavlen Grane	Neset 9	6985	ATLØY
KALAND TRELAST AS	Keilevegen 45	5953	FONNES
STATSFORVALTAREN I VESTLAND	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER

Adresseliste: