



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Klage- Alver - 214/32 - Fyllingsnes - fritidsbustad og veg - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 12.10.2022. Saka gjeld vedtak om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg.

Administrasjonen gav avslag på søknad om dispensasjon i delegert vedtak i sak 21/10740, datert 03.06.2022. Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar, og klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 05.10.2022, der Alver kommune sitt vedtak datert 03.06.2022 ikkje vart oppretthaldt og klagen vart tatt til følge. Utval for areal, plan og miljø (APM) i Alver kommune fatta følgjande vedtak:

APM- 122/22 Vedtak:

Klagen blir tatt til følge og vi gir dispensasjon frå byggegrense frå sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg gbnr 214/32. Det blir og gitt dispensasjon frå arealformålet landbruksområde for etablering av veg. Det blir gitt dispensasjon for møneretning i reguleringsplankartet. Det blir gitt dispensasjon frå krav om parkering på P7 for hytte nr. 10.

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Storneset Strandplan del av Fyllingsnes med planid. 1263-20101976. Fritidsbustaden er plassert innanfor område som er definert som byggeområde for fritidsbustad i plan. Tomten som er valt er av liten allmenn verdi i forhold til friluftsliv og rekreasjon. Tilkomst frå sjø er sterkt begrensa. Sjølv om hytta ligg i tilknytning til eit nes så er det ikkje uberørt i forhold til innsyn frå sjø, då det ligg tett opp til eit oppdrettsanlegg som er synleg frå sjø.

Dersom ein skal flytte hytta utanfor byggegrense mot sjø vil hytta bli meir synleg og vil råke landbruket meir.”

Statsforvaltaren i Vestland klagar med dette på Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak den 05.10.22, sak 122/22.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg



tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. 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.

Tidlegare Lindås kommune ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

«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»

Statsforvaltaren rådde ifrå dispensasjon for hytte og veg i brev datert 18.02.2022. Der skreiv vi mellom anna:

«Arealet har store strandsoneverdiar. Den omsøkte hytta ligg eksponert til ytst på Fyllingsnes. Arealet er i dag ikkje privatisert og er utan tiltak. Plasseringa av omsøkt hytta vil, slik vi forstår det, vere i samsvar med formålet i reguleringsplanen for Storneset Strandplan. Dette er ein reguleringsplan som vart vedteke i 1977, og strandsonevernet er vesentleg innskjerpa sidan då. I kommuneplanen for Lindås er strandsona vurdert på ny og det er lagt inn ein ny byggegrense mot sjø, som gjeld føre den eldre reguleringsplanen. Vi kan difor ikkje leggje vekt på at fritidsbustaden er plassert i samsvar med formålet i den eldre reguleringsplanen, sjå også nedanfor. Vi vurderer at utbygging ytst på neset her vil vere vesentleg i strid med byggeforbudet i pbl §1-8 og strandsoneverdiene i området. Vi legg særleg vekt på at strandsona her er fri for inngrep og utbygging av fritidsbustad, med eller utan veg, vil vere negativt for landskap og vil privatisere eit område som i dag ikkje er privatisert.

Vi minner også om at ein så gamal reguleringsplan som frå 1977 skal vurderast på nytt og at det er plikt til å sjå at den er oppdatert, jf. pbl. § 12-4 fjerde ledd. Vi finn at reguleringsplanen ikkje er i samsvar med dei endringane og innskjerpingane som har skjedd for strandsonevernet. Det er ikkje grunnlag for eit byggeformål til sjø her med så store område som ikkje er bygd ut. Sjølv med byggegrense i kommuneplanen, trengje byggeformålet å bli trekt lengre bort frå sjøen. Vi ser trong for å gjennomgå reguleringsplanen før eventuelle byggeløyve innan planområdet. Den er i dag i strid med strandsonevernet etter pbl. § 1-8 og dei statlege planretningslinjene for strandsona.»

Vi har ikkje endra vår vurdering etter vedtak i saka. Tiltakshavar opplyser at tilkomsten til området allereie er privatisert frå landsida, og at området heller ikkje er nytta frå sjøsida. Statsforvaltaren vil kommentere at dette kan endrast ved god planlegging, og at sjølv om arealet ikkje er i bruk til friluftsliv i dag har området potensial for framtidig bruk, og bør ikkje privatiserast. Det er elles andre omsyn i strandsona som også vert råka i denne saka, som nedbygging av urørt natur, landskap og grønstruktur.

Statsforvaltaren vurderer at sentrale omsyn i strandsoneforvaltninga som landskap, friluftsliv og bevaring av strandsona mest mogleg urørt vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon i saka. Vi



vurderer at både byggeforbudet og dei nasjonale omsyna i strandsona vert vesentleg sett til side. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene i denne saka. Lova sine vilkår for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Statsforvaltaren klagar difor på utval for areal, plan og miljø sitt vedtak i møte 05.10.22, sak 122/22.

Statsforvaltaren ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
seksjonsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vestland fylkeskommune

Postboks 7900

5020

BERGEN