



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Knut Ragnar Slettebø, 51568951
knut.slettebo@statsforvaltaren.no

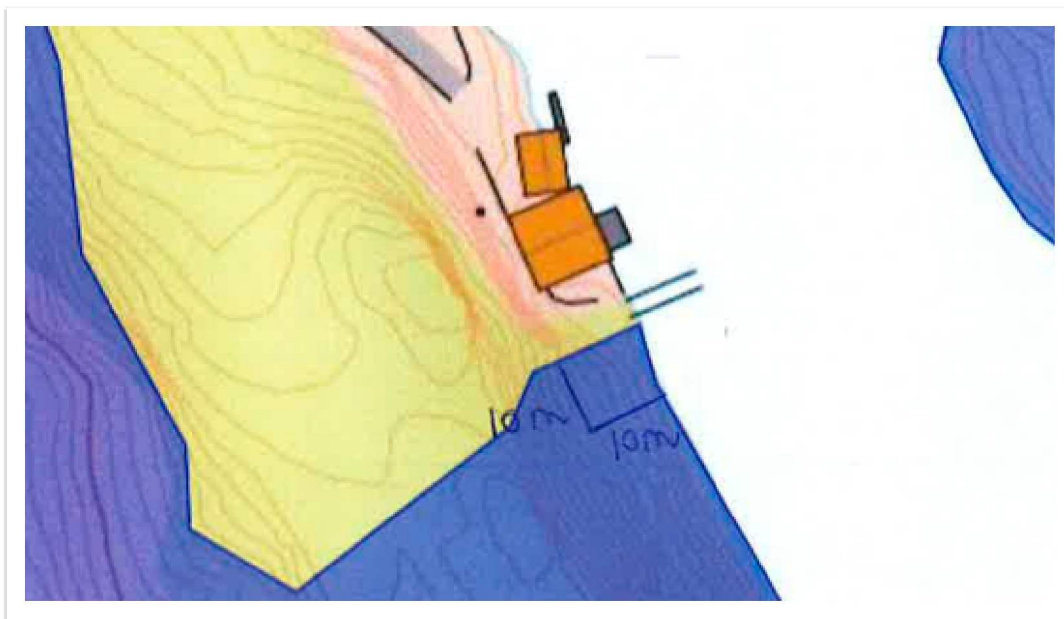
Klageavgjerd i byggjesak – gnr. 110 bnr. 5, Alver kommune – tiltakshavar: Godtfred Syslak

Statsforvaltaren i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon til frådelling av areal. Statsforvaltaren i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak til avslag.

Me viser til Kommunal- og distriktsdepartementet si oversending av 27.03.2023, kor Statsforvaltaren i Rogaland ble oppnemnd som setjestaforvaltar.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon til frådelling av 100 m² frå gnr. 110 bnr. 5, og samanføyning av dette arealet med gnr. 110 bnr. 30. Arealet tiltakshavar søker om dispensasjon til å dele frå, er tenkt nytta til oppføring av naust.



Figur 1 Situasjonsskart datert 18.05.2021 som viser arealet som er søkt delt frå



Det har kome inn éin nabomerknad mot søknaden.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev datert 20.07.2021 rådd i frå at dispensasjon blir gjeve.

Alver kommune fatta 30.09.2021 følgjande vedtak administrativt:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og byggjegrænse mot sjø for frådelling av tomt på om lag 100m2 frå gbnr 110/5.»

Vedtaket blei klaga på av tiltakshavar ved advokatfullmektig Marianne Aadland Sandvik i brev datert 08.10.2021. Klagar gjer mellom anna gjeldande at området ikkje er eigna som friluft- og naturområde, og at det heller ikkje er knytt landbruksinteresser til arealet. Ved oppføring av naust vil tiltaket kunne bli tilpassa naboeigedomen, slik at tiltaket ikkje vil skilje seg vesentleg frå allereie etablerte tiltak her. Frådellinga det er søkt om, vil på denne bakgrunn ikkje setje omsyna bak LNF-føremålet eller deleforbodet i strandsona vesentleg til side.

Klagar ser det vidare slik at fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Ein viser i denne samanheng til at arealet i dag er utilgjengeleg for ålment, og at bygging av naust kan gjere området meir ope og tilgjengeleg. Sjølv om saka gjeld tiltak i eit område som er ligg i sone 2 i dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona, har dette konkrete området lite byggjetryk. Tek ein omsyn til at tiltaket vil gjere strandsona meir tilgjengeleg for ålmenta, vil dispensasjon i denne saka vere i samsvar med dei statlege planretningslinjene. Klagar peiker elles på omsynet til likehandsaming, samt retningslinjene i kommunedelplanen punkt 4.6 om dispensasjon for tilleggsareal på eksisterande bustadeigedomar.

Alver kommune ved *Utval for areal, plan og miljø* handsama klaga politisk 08.12.2021 og fatta følgjande vedtak:

«Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/5624 datert 30.09,21 vert gjort om. Med heimel i pbl §19-2 ,jf pbl §1-8 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP for Lindåsosane, Lygre og Lurefjorden for frådelling av 100m2 frå Gbnr 110/5 til Gbnr 110/30 Syslak

Grunngjeving: Tomta som er søkt frådelt ligg i forlenging av eksisterande naust med tilhøyrande anlegg. Tomta ligg utanfor omsynssone for landbruk i KDP. Omsynssona bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona vert ikkje vesentleg tilsidesett, jfr pbl § 19-2 andre ledd, første punktum. Naust vil ikkje vera synleg frå sjø. Tiltaket vil ikkje skapa negative landskapsverdiar. Tiltaket vil gjere området meir tilgjengeleg for ålmenta som er i tråd med dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. APM-utvalet kan ikkje sjå at omsøkt tiltak vil ha negativ påvirkning på miljø og kultur, då det allereie er etablert tiltak i nærleiken.

Vilkår:

Då det vert ei skjering i bakkant av eigedomen, vert det satt som vilkår at bygginga av naustet skal tilpassast allereie etablert tiltak

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon med eit vilkår er klart større enn ulempene.»

Det nye vedtaket blei klaga på av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 24.01.2022. Klagar peiker mellom anna på at arealet i sjø er eit særskilt viktig friluftsområde, med store landskapsverdiar.



Oppføring av naust vil vere synleg frå sjø og ha ein negativ verknad på landskapsverdiane. Det vil òg krevje store terrenginngrep å oppføre naust på det frådelte arealet. Eit vilkår om at bygging av naust må bli tilpassa allereie utførte tiltak, vil ikkje endre på dette. Klagar er ikkje samd i at omsynet til likehandsaming talar for å gje dispensasjon i denne saka. Klagar meiner at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt.

Alver kommune ved Utval for areal, plan og miljø handsama klaga politisk 23.03.2022 og heldt fast på kommunen sitt vedtak av 08.12.2021.

Statsforvaltaren har i brevet datert 24.01.2022 bede om at vedtaket blir gjeve utsett iverksetjing. Kommunen handsama spørsmålet administrativt 23.02.2022 og kom til at det var grunnlag for å gje vedtaket utsett iverksetjing.

Statsforvaltaren viser elles til saka sine dokument.

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren legg til grunn at klagaren har klagerett og at klaga er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltingslova (fvL.) kapittel VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Ved handsaming av klaga 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 heilt eller delvis ny handsaming.

Me vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gje dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er underlagt eit rettsbruksskjønn som kan bli prøvt fullt ut av Statsforvaltaren. Ein påstand om usakleg forskjellshandsaming vil difor ikkje ha relevans i vurderinga av om vilkåra i andre ledd er oppfylt, jf. SOM-2017-1231.¹

Søknadsplikt og planstatus

Frådeling av eigedom krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m. Kommunen skal gje løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgevinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Området saka gjeld er i gjeldande *kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden*, vedteke 02.09.2015, avsett til *LNF for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag* - noverande.

Tiltaket krev dispensasjon

Innanfor 100-metersbeltet langs sjøen gjeld det i utgangspunktet eit ålment byggje- og deleforbod, jf. pbl. § 1-8 andre ledd. Då denne saka gjeld frådeling av 100 m² ved sjøen i eit område avsett til LNF-føremål, krev tiltaket dispensasjon frå dette byggje- og deleforbodem.

I områder avsett til LNF-føremål er det i utgangspunktet berre tillate med tiltak som er naudsynt for landbruksdrift som eit ledd i næring, samt gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a. Føremålet gjer bindande rammer for arealutnyttinga. Frådelinga det er søkt om, er ikkje knytt til landbruksdrift og vil vere i strid med LNF-føremålet. Det er då naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen.

¹ <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/dispensasjon-til-utfylling-sjo-og-oppforing-av-kai/>



Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon bli gjeve etter grunngjeven søknad.

Vilkåra for dispensasjon

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Søknaden må bli vurdert opp mot dei offentlege omsyna som skal bli varetatt gjennom plan- og bygningslova og den aktuelle planen, og spesielt omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikkje bli gjeve dersom omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, omsyna i lova si føremålsføresegn eller nasjonale og regionale interesser, blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Når det gjeld dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona, har departementet uttala følgjande i førearbeida til pbl. § 19-2, 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.»

Lovgivar har med dette gjeve uttrykk for at rommet til å gje dispensasjon til bygging i strandsona skal vere sær snevvert. Føremålet er å unngå ei utvikling kor strandsona blir bygt ned bit for bit, og byggje- og deleforbodet gradvis blir uthola. I staden skal bygging skje gjennom planprosessar. På denne måten sikrar ein brei medverknad og demokratisk forankra avgjerder, kor mellom anna sektormynda har høve til å fremma motsegn, jf. SOM-2019-4028.²

I dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona er Lindås plassert i sone to.³ Dispensasjon skal her særleg bli unngått i sentrale område kor presset på areala er stort, jf. retningslinjene punkt 9.1. Statsforvaltaren vil presisere at det går fram av planretningslinjene punkt 6 at avklaring av arealbruk i strandsona skal skje gjennom planlegging, og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar.

Dispensasjonsvurdering

Statsforvaltaren vil først vurdere om omsyna bak byggje- og deleforbodet i strandsona blir vesentleg sett til side om det blir gjeve dispensasjon til frådelinga det er søkt om.

Føremålet med byggje- og deleforbodet i strandsona er å sikre ålmenta åtkomst til strandsona, samt å ivareta andre ålmenne interesser, slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Det skal lite til for at omsyna bak byggeforbodet er vesentleg sett til side, om tiltaket vil skape fysiske eller psykiske barrierar for ålmenta sine moglegheiter til ferdsel, SOM-2019-4028.

I saka her har Statsforvaltaren i Vestland som fagmynda for strandsona rådd i frå at det blir gjeve dispensasjon. Fagmynda har i uttale av 20.07.2021 peika på at etablering av naust på arealet som er søkt frådelt, vil føre til store skjeringar i fjellet og ein markant og irreversibel endring av landskapet. Tiltaket vil etter fagmynda si vurdering redusere kvalitetane på landskapet, samt natur- og friluftsverdiane i området.

² <https://www.sivilombudet.no/wp-content/uploads/2021/01/Systematisk-undersokelse-av-dispensasjoner-i-strandsonen-Mandal.pdf>

³ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planretningslinjer-for-differensiert-forvaltning-av-strandsonen-langs-sjoen/id2850282/>



Statsforvaltaren i Rogaland er samd med fagmynda i at oppføring av naust på arealet som er søkt frådelt, vil gjere det naudsynt med vesentlege inngrep i terrenget. Dette vil vere tilfelle sjølv om ein stiller vilkår om at bygging av eit eventuelt naust må vere tilpassa tiltaka som alt er etablert i området. Som fagmynda har vist til, er arealet i sjø vidare registrert som eit sær s viktig friluftsområde. Frådelinga vil leggje til rette for ei privatisering som kan skape ein viss barriere for ålmenta sin bruk av desse areala. Me ser det difor slik at frådelinga det er søkt om, vil setje til side omsyna bak bygge- og deleforbodet i strandsona.

Statsforvaltaren i Rogaland finn det vidare klart at fordelane ved dispensasjon til frådelinga det er søkt om, ikkje er klart større enn ulempene. Slik peika på i klaga frå Statsforvaltaren i Vestland, har ein i samband med vedtakinga av kommunedelplanen vurdert kor ein skal opne for nye naust. Dette er ikkje eit slikt område. Arealet er nemleg avsett til LNF-føremål og ligg innanfor den funksjonelle strandsona – i eit område som er registrert som eit sær s viktig friluftsområde. Tiltakshavar si interesse i å få frådelt arealet til etablering av nausttomt står då i eit motsetningsførehold til dei omsyna kommuneplanen skal ivareta. Følgjeleg vil det ikkje gje ein klart betre areal- og ressursdisponering om det blir gjeve dispensasjon slik det er søkt om.

Statsforvaltaren i Rogaland konkluder etter dette med at fordelane ved dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Vilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er då ikkje oppfylt. Me gjer difor om kommunen sitt vedtak til avslag.

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 08.12.2021 til avslag. Det blir ikkje gitt dispensasjon til frådeling av areal frå eigedomen gnr. 110 bnr. 5 i Alver kommune.

Klaga blir teke til følge.

Vedtaket kan ikkje bli klaga på til overordna forvaltingsorgan, jf. fvL. § 28.

Svein Undheim (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Knut Ragnar Slettebø
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland
HARRIS ADVOKATFIRMA AS
Godtfred Syslak

Njøsavegen 2
Postboks 4115 Sandviken
Kvalvågnesvegen 18

6863 LEIKANGER
5835 BERGEN
5956 Hundvin