



BYGGRAAD AS  
Fleslandsvegen 235A  
5258 BLOMSTERDALEN

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Silje Sævik Bøe, 5557 2125

## Alver kommune, gbnr. 126/11, Hope, oppretting av ny bustadeigedom

Vi viser til oversending fra Alver kommune den 18.04.2023, som gjelder klage på kommunens vedtak av 28.09.2022. Klagen er framsatt innen fristen, og vilkårene for å behandle klagen er oppfylt.

### Vedtak

**Statsforvalteren i Vestland stadfester Alver kommunes vedtak av 28.09.2022, sak 22/5131.**

### Bakgrunn for saken

Alver kommune ga den 28.09.2022, sak 22/5131, avslag på søknad om dispensasjon fra arealformålet LNF i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad for oppretting av ny grunneiendom for boligformål. Videre ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Den omsøkte eiendommen gbnr. 126/11 er en landbrukseiendom med et areal på ca. 257 daa, og er bebygd med to våningshus. Det er søkt om å etablere en ny boligtomt på ca. 1500 m<sup>2</sup>. Parsellen som er søkt fradelt er registrert som innmarksbeite i NIBIO sitt gårdskart. Tiltakshaverne er eierne til bruket, og ønsker med søknaden å bygge nytt hus til seg selv.



Situasjonskart og ortofoto fra 2020.



Dere klaget den 14.10.2022 på vedtaket som ansvarlig søker, på vegne av tiltakshaverne Tina Solberg Pedersen og Kjetil Kaldefoss.

I klagen anfører tiltakshaverne at den omsøkte parsellen ikke er overflate- eller fulldyrket, og heller ikke benyttet som beite, siden dette ikke er gjennomførbart. Med den omsøkte plasseringen ønsker man å verne og ivareta det som er av brukbart beite i området. Parsellen blir plassert på bratt fjell, spraker og ur, og tiltakshaverne har vært i kontakt med landbruksavdelingen for å få omregulere området til annet markslag. Tiltakshaverne viser til at det er gjort flere positive tiltak for å forbedre landbruket på eiendommen, og at det er søkt om SMIL-midler for å oppgradere og gjøre tilgjengelig kvernhuset over Kvernhuselva for allmennheten.

Tiltakshaverne sier videre at selv om parsellen ligger på en kolle og vil bli synlig fra sjø, viser tilkomst fra Hopsvågen fra sjøveien at samtlige boliger i Hopsvågen er eksponert i landskapet fra sjøen. Det blir vist til at det er eneboliger, flytebrygger og mange naust i strandsonen i Hopsvågen, og at flere av eneboligene er nyetablerte og ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, noen 10 meter fra sjøen. Disse tiltakene virker allerede privatiserende. Det blir videre vist til at parsellen er plassert bort fra stranden i Vika, og at høydeforskjell og konturene i terrenget gjør at allmennheten i mindre grad blir berørt. Det blir anført at plasseringen ikke er privatiserende for allmennheten, at inngrep blir holdt på et minimum og at landbruksinteresser blir vernet. Ønsket hus blir bygd på ett plan, med valmet takkonstruksjon. Huset vil videre bli planert på et lavere nivå enn toppen av eksisterende kolle, og atkomstveien vil følge terrenget. Det blir videre anført at all infrastruktur ligger til rette for ønsket parsell, og at avstanden mellom parsellen og nærmeste bolig er under 80 meter.

Tiltakshaverne viser videre til at en rørledning, som kommer inn i Storevika og er lagt ned av Equinor og kommunen, har medført at det allerede er etablert en vei tilknyttet vannledningen til Mongstad gjennom landbrukseiendommen. Det blir uttalt at rørledningen allerede har ført til oppsplitting av innmarksbeitet og at landskapsverdiene er redusert. Tilkomstvei på 25 meter og bolig vil ikke gi et større naturinngrep, siden rørledningen allerede har medført store inngrep i naturen, og omsøkte fradeling vil gi klagerne mulighet til å ta vare på landskapsverdier. Videre blir det anført at det må ses hen til samfunnsdelen til kommuneplanen for Lindås kommune for 2017-2029 om attraktive nærmiljø og forhindring av fraflytting. Det blir anført at boligtomten, med sin nærhet til Mongstad, vil bidra til å opprettholde bosettingen i området. Vi viser ellers til klagen.

Statsforvalteren i Vestland v/ planseksjonen ga den 14.09.2022 negativ uttalelse til dispensasjonssøknaden.

Landbruksavdelingen i kommunen ga i klageomgangen uttalelse til søknaden og klagen med hensyn til landbruksinteressene på gbnr. 126/11 og omkringliggende areal.

Utvalg for areal, plan og miljø var på befaring i saken den 07.02.2023, og tok stilling til klagen i møte den 08.02.2023, sak 020/23. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken er oversendt til Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers, viser vi til dokumentene i saken. Vi forutsetter at partene er kjent med disse. Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 33 siste ledd.

## **Regelverk og plangrunnlag**



Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens behandling av saken, se pbl. § 1-9. Statsforvalteren kan prøve alle sider av vedtaket som er påklaget, og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34. Statsforvalteren skal som klageinstans legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 andre ledd. Etter fvl. § 34 kan klageinstansen selv treffe nytt vedtak i saken, eller oppheve kommunens vedtak og sende saken tilbake for ny eller delvis ny behandling.

### Planstatus

Eiendommen ligger i uregulert område. I kommunedelplan (KDP) for Lindåsneset med Mongstad er eiendommen avsatt til LNF-formål. Den omsøkte parsellen ligger innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø og landskap i KDP, og innenfor bygge- og deleforbudet mot sjø, jf. pbl. § 1-8. Parsellen ligger også innenfor funksjonell strandsone i plankartet til KDP.

### Regler for dispensasjon

Utgangspunktet i byggesaker er at en tiltakshaver har krav på å få godkjent søknad om tiltaket, dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Etter plan- og bygningsloven §§ 11-6 er kommuneplan juridisk bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak. Tiltak som er i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare tillates dersom det blir gitt dispensasjon fra bestemmelsene tiltaket strider mot, se pbl. kapittel 19.

Kommunen kan med hjemmel i pbl. § 19-2 gi dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Etter § 19-2 kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene i pbl. § 19-2 er rettslige vurderingstemaer, ikke et kommunalt skjønn. Det er derfor ikke adgang til å legge nevneverdig vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Dispensasjon krever begrunnet søknad. Begrunnelsen for å dispensere skal etter forvaltningspraksis være spesiell og gjelde særlig for tiltaket, og kommunen skal ikke dispensere ut fra mer generelle vurderinger.

### **Statsforvalterens vurdering**

#### Dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet mot sjø etter pbl. § 1-8

Tiltaket innebærer oppretting av ny grunneiendom til boligformål, og ligger ca. 23 meter fra sjø. Det er dermed krav om dispensasjon fra arealformålet LNF i kommunedelplanen og fra bygge- og deleforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.

Første vilkår for å gi dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det følger av lovforarbeidene<sup>1</sup> at avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål:

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.



*«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. dispensereres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.»*

Statsforvalteren legger til grunn at LNF-formålet skal ivareta sammenhengende landbruksområder og grønstruktur, og unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av slike områder. Videre skal LNF-formålet ivareta hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Et LNF-område skal i utgangspunktet være ubebygget, med unntak av bygninger som er nødvendig for drift av landbrukseiendommen.

Hovedhensynene bak bygge- og deleforbudet mot sjø er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8.

Den omsøkte parsellen ligger midt på et innmarksbeite, og fradeling til boligformål vil dermed føre til en oppstyking av et sammenhengende beiteareal. Klagerne anfører at den omsøkte parsellen er plassert på et areal som ikke er egnet som innmarksbeite, og er tenkt plassert slik for mest mulig å verne om brukbart beiteareal i området. Landbruksavdelingen i kommunen sier imidlertid at etablering av en egen tomt med bolig vil kunne føre til ulemper for driften av omkringliggende areal som fremdeles er innmarksbeite, og viser til at beitet med dette vil bli fragmentert. Vi viser til at landbruksareal skal prioriteres i et langsiktig perspektiv, og at vern av disse arealene er en viktig nasjonal interesse. Slik vi ser det, gjør hensyn til landbruk seg gjeldende i saken, og en dispensasjon vil ha negative konsekvenser for landbruksinteressene.

Den omsøkte tomten ligger videre på en liten høyde i terrenget, ca. 23 meter fra strandlinjen. Tomten ligger ca. 9-10 meter høyere enn sjøen, og det er også andre tiltak i området. Klagerne sier at boligen vil bli planert på et lavere nivå enn toppen av kollen, og at atkomstveien vil følge terrenget. Slik vi vurderer det, vil imidlertid tiltaket føre til økt privatisering av strandsonen, og også være uheldig for landskap sett fra sjø. Vi viser til at også nærliggende område til strandlinjen er viktig med hensyn til allmennhetens opplevelse av strandsonen. Selv om en dispensasjon kan føre til bedret tilgang til sjøen for allmennheten som følge av vedlikehold av vei og opprustning av badevik i området, vurderer vi det slik at omsøkte etablering av tomt til bolighus vil virke privatiserende og være uheldig for strandsoneverdiene.

Vi viser videre til at den omsøkte parsellen ligger i et område der landskapsverdier har stor verdi, og der hensyn til landskap og naturmiljø har særskilt vern, jf. KDP sine bestemmelser § 8.9. Selv om det er etablert en vannledning til Mongstad, og det som følge av dette allerede er etablert vei og gjort inngrep i naturen, viser vi til at et hus på den omsøkte parsellen vil ligge eksponert til i landskapet, og innebære ytterligere negative konsekvenser for naturmiljø, landskap og landbruk i området. Som kommunen sier, er det også sterke samfunnsmessige interesser som ligger bak etableringen av vannledningen til Mongstad, og tilsier dermed ikke at det også bør åpnes for fradeling til boligtomt til private formål. Vi viser videre til at parsellen ligger innenfor funksjonell strandsonen, som viser hva



som er vurdert å være den mest verdifulle strandsonen. I de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, er tidligere Lindås kommune også plassert i sone 2, noe som innebærer at byggeforbudet som hovedregel skal praktiseres strengt i planleggingen.

På bakgrunn av det overnevnte og etter en vurdering av saken, finner vi at hensynene bak LNF-formålet og bygge- og deleforbudet mot sjø vil bli vesentlig tilsidesatt med en dispensasjon. Vi viser her også til at en dispensasjon vil få negative konsekvenser for hensynet til jordvern, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd. Når det gjelder hensynet til bosetting, viser vi til at områder for dette bør avklares i plan, slik at man får en helhetlig og bred vurdering av arealbruken. Det skal mye til for å fravike en gjeldende plan. Kommunen har i plansammenheng tatt stilling til hvilke arealer som skal avsettes til LNF-formål og som er innenfor hensynssone for landskap og naturmiljø og den funksjonelle strandsonen. Hensynet til en helhetlig planlegging av området og at kommuneplanen ikke skal undergraves som styringsverktøy, tilsier at utviklingen ikke bør styres ved enkeltdispensasjoner, men heller ved plan. Vi viser videre til at Statsforvalteren skal være svært tilbakeholden med å omgjøre kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra plan, uavhengig av om planen ivaretar viktige nasjonale interesser/hensyn, eller om planen i hovedsak er et resultat av ulike lokale avveininger.<sup>2</sup>

Når det gjelder anførsler om at det er etablert andre tiltak i området, viser vi til vurderingen ovenfor om at det omsøkte tiltaket vil føre til økt privatisering av strandsonen og ha negative konsekvenser for strandsoneverdiene og landbruksinteressene. Anførsler om usaklig forskjellsbehandling og hensynet til presedensvirkninger er ikke relevant i vurderingen av vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd, siden dette gjelder rettsanvendelse. Dette vil først være relevant i vurderingen etter bestemmelsens første ledd, som gjelder fritt skjønn, dersom vilkårene i andre ledd er oppfylt.<sup>3</sup>

Siden vilkårene for dispensasjon er kumulative, tar vi ikke nærmere stilling til vilkåret om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi finner dermed at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt.

Etter dette kan det ikke gis dispensasjon fra LNF-formålet i KDP og bygge- og deleforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

#### Andre forhold

Siden det ikke kan gis dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplanen og byggegrense mot sjø etter pbl. § 1-8, tar vi ikke stilling til om kravene om tilknytning til infrastruktur etter pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 er oppfylt.

#### **Avslutningsvis**

Statsforvalteren finner etter dette ikke grunnlag for å omgjøre Alver kommunes vedtak av 28.09.2022, sak 22/5131. Klagen har ikke ført frem. Statsforvalterens vedtak på side én er endelig, og kan ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim  
seniorrådgiver

Silje Sævik Bøe  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

<sup>2</sup> Miljødepartementet sin uttalelse i sak UMD-2010-2535.

<sup>3</sup> Se Sivilombudet sin sak SOM-2022-1042.



Kopi til:

Kjetil Kaldefoss  
Tina Solberg Pedersen  
Alver kommune

Hopsvågen 20  
Hopsvågen 20  
Postboks 4

5955  
5955  
5906

Lindås  
LINDÅS  
FREKHAUG