



Statsforvaltaren i Rogaland
Postboks 59
4001 STAVANGER

Saksbehandlar, innvalstelefon
Silje Fagerli Husabø, 5764 3036

Hjelmeland kommune gnr. 64 bnr. 4. Klage på avslag på oppføring av Artic Dome.

Statsforvaltaren viser til oversending av klage frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet 01.11.2021. Statsforvaltaren i Vestland er oppnemnd som settestatsforvaltar i saka, då Statsforvaltaren i Rogaland har klaga på kommunen sitt vedtak. Det er klaga innan fristen, og vilkåra for å handsame klaga er oppfylte.

Vedtak

Statsforvaltaren i Vestland gjer om vedtak av 12.05.2021, ref.: 21/451, frå Hjelmeland kommune. Søknad om midlertidig etablering av ein Atlantic Dome vert avslegen.

Bakgrunn for saka

Vi føreset at partane kjenner saka og gjev difor berre ein kort gjennomgang av dei viktigaste punkta i saka.

Hjelmeland kommune gav dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk- natur og friluftsføremål) og byggjeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8, og midlertidig løyve til å setje opp ein Artic Dome den 12.05.2021. Det er sett vilkår for løyvet. Løyvet gjeld i to år og fell vekk dersom reiselivsverksemda ikkje skal vidareutviklast. Dersom reiselivsdrifta skal fortsette etter dette løyvet, må det søkast om dispensasjon på nytt og ein må evaluere drifta dei siste to åra. Det er òg sett som vilkår i løyvet at det ikkje skal gjerast varige terrenginngrep som veg, parkering, og likande.

Ein Artic Dome er eit ferdigprodusert, stort luksustelt med dør, der det kan installerast omn og seng. Tiltakshavarane søker om å etablere ein Artic Dome på 23 m², 5,4 meter i diameter og 3,4 meter høg. Domen skal monterast på ein litt større underliggende, fastbolta treplattform som er ca. 20 cm høg. Tiltaket skal plasserast i strandområdet på tomte, litt nedanfor eplehagen på bruket. Det er også søkt om å plassere ut ein toalettmodul i nærleiken av domen.

Statsforvaltaren i Rogaland klaga på vedtaket den 11.06.2021. Klaga går i hovudsak ut på at domen skal plasserast i ei lita bukt med sandstrand, som er ubyggd. Det gjer at tiltaket kan verke privatiserande og gjere området mindre tilgjengeleg for ålmenta. De skriv og at det er eit område



som er planavklart til utbygging etter kommuneplanen på same eigedom. Dette planavklarte område gjer at tiltaket ikkje kjem i konflikt med strandsoneinteressene eller planlagt planting av eplefelt.



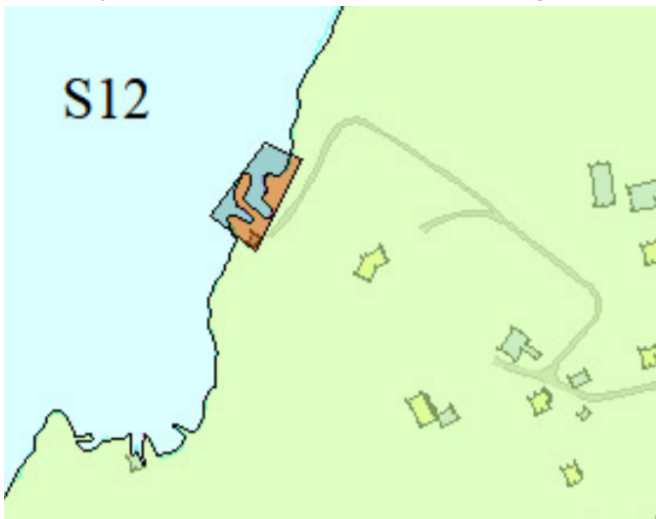
Biletet viser eigedomen gbnr. 64/4. Omsøkt plassering av Artic Dome er teikna inn med ein grøn sirkel sørvest på eigedomen. Like ved er det teikna inn ei toaletteining illustrert med blå firkant.

Biletet er av eigedomen i kommuneplanen. Området nord for der tiltakshavar ønskjer å setje ut Artic Dome er avsett til «andre typer bebyggelse og anlegg», markert med oransje.

Hjelmeland kommune handsama klaga i møte 09.09.2021, saksnummer 21/451. Dei tok ikkje klaga til følgje. Saka vart sendt til Statsforvaltaren i Rogaland som klageinstans, som sendte oppmoding til Kommunal- og moderniseringsdepartementet om å oppnemnde settestatsforvaltar då dei sjølv var klagar i saka. Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnemnde Statsforvaltaren i Vestland som settestatsforvaltar.

Regelverk

Vi skal sjå til at kommunen ved handsaminga av saka har følgd dei lovene, forskriftene og



sakshandsamingsreglane som gjeld på området. Forvaltningslova gjeld, jf. plan- og bygningslova § 1-9 første avsnitt.

Statsforvaltaren kan "prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter", jf. forvaltningslova § 34 andre avsnitt. Vi "skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham", jf. forvaltningslova § 34 andre avsnitt. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvaltaren leggje stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, jf. forvaltningslova § 34 andre avsnitt. Vi kan stadfeste, gjere om eller oppheve kommunen

sitt vedtak, eller vi kan sende saka tilbake til kommunen for heilt eller delvis ny handsaming, jf. forvaltningslova § 34 fjerde avsnitt.

Plansituasjon



Eigedomen er ikkje regulert. Etter kommuneplanens arealdel, vedteken i 2019, er arealet avsett til LNF-føremål.

Dispensasjon

Etter plan- og bygningslova § 11-6 er kommuneplanen bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak.

Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova kan berre godkjennast dersom det samtidig vert gitt dispensasjon frå føresegnene som tiltaket strid mot, jf. plan- og bygningslova kapittel 19. Dei materielle vilkåra for midlertidig dispensasjon er dei same som ved permanent dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2 første avsnitt og § 19-3.

Kommunen kan ikkje dispensere dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i føremålsføresegna i lova, vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane med å dispensere vere klart større enn ulempe .

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjønn. Det er difor ikkje moglegheit for å legge nemneverdig vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret. Dersom vilkåra er oppfylt «kan» kommunen gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2 første avsnitt. Ingen har krav på dispensasjon.

Statsforvaltaren si vurdering

Vi meiner at saka er tilstrekkeleg opplyst til å gjera vedtak, jf. forvaltningslova § 33.

Utgangspunktet er at kommunen skal regulere byggjeaktiviteten gjennom plan for å få ei heilskapleg vurdering av bruken av områda i kommunen. Gjennom ein grundig planprosess kan kommunen sikre at offentlege og private standpunkt kjem fram, slik at planar for arealdisponeringa vert fastlagt på eit best mogleg grunnlag. I planleggingsprosessen må ulike interesser, fordeler og ulemper, vegast opp mot kvarandre, og det må konkluderast etter ei samla vurdering.

Når tiltaket det er søkt om strid mot lov eller plangrunnlag, er utgangspunktet at søknaden skal avslåast, med mindre dei rettslege vilkåra for å dispensere er oppfylt, og kommunen etter ei konkret vurdering innvilgar dispensasjon.

Det omsøkte tiltaket strid mot arealformålet LNF- føremålet og tiltaksforbodet etter plan- og bygningslova i strandsona § 1-8. Spørsmålet er om dispensasjonen fører til at omsyna bak arealformålet eller plan- og bygningslova § 1-8, eller omsyna i føremålsføresegnene i lova, vert vesentleg sett til side, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt første setning, jf. § 19-3. Vi handsamar desse spørsmåla samla.

Arealføremålet LNF skal ivareta mellom anna allmenn ferdsel-, friluftsliv-, landskaps-, landbruks- og verneinteresser. LNF- områda skal i utgangspunktet haldast fri for bygningar. Nødvendige tiltak for landbruket og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag er likevel tillate. Eit viktig omsyn bak byggjeforbodet i LNF- områda er å motverke fragmentering og nedbygging av landbruksområda, og sikre samanhengande flater med jord- og skogbruksareal som gjer landbruket berekraftig. Det er ei klår nasjonal målsetting av at det skal takast omsyn til landbruksinteressene i plan- og dispensasjonssaker.

Omsynet bak plan- og bygningslova § 1-8 er m.a. å sikre ålmenneheitas fri ferdsel og friluftsliv i den



funksjonelle strandsona. Det skal innanfor 100-metersbeltet takast særleg omsyn til alle verdiar som ålmenneheits rekreasjons- og friluftsiinteresser, naturverdiar og verdiar knytt til kulturmiljø og landskap.¹ Etter dei statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona² er terskelen for å gje dispensasjon i strandsona særleg høg. Utbygging bør så langt som mogleg lokaliseras til område som er bygd frå før, slik at utbygging skjer mest mogleg konsentrert. Utbygging i urørde område med spesielle friluftsiinteresser, natur- og landskapskvaliteter, skal unngåast. Utbygging i strandsona bør styrast gjennom ein overordna prosess, og ikkje gjennom enkeltdispensasjonar.

Løyve er midlertidig og skal vare i to år, før det må søkast på nytt. Dei materielle vilkåra for varig og midlertidige dispensasjonar er dei same, jf. plan- og bygningslova § 19-2 første avsnitt og § 19-3. Det betyr at det skal like mykje til for å gi midlertidige, som permanente, dispensasjonar. Det at dispensasjonen er midlertidig får difor ikkje vekt i dispensasjonsvurderinga.

I retningslinjene for strandsona er det opna for at behovet for næringsutvikling og arbeidsplassar skal tilleggas vekt. Både tiltakshavar og kommunen har stilt seg positive til ein utbygging for turisme i området.

Tiltaket skal plasserast nær vatnet i ei lita bukt med sandstrand. Området er ubygd. Området kan difor ha høg rekreasjonsverdi for ålmenta. Fordi området er ubygd vil tiltak her vere privatiserande og gjere arealet mindre attraktivt og tilgjengeleg for ålmenta. Eit tiltak i dette område vil svekke kvaliteten som denne strandsona har. Lovgivar har gjennom pbl. § 1-8 uttrykt at ålmenta sine interesser skal vektleggast spesielt i desse områda.

Vi har etter dette kome til at LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona etter § 1-8 gjer seg gjeldande med styrke, og at omsyna bak desse vert sett vesentleg til side i denne saka, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Då vilkåra i pbl. § 19-2 er kumulative er det ikkje naudsynt å ta stilling til om fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulemperne. Vi ønskjer likevel å knyte nokre generelle kommentarar til dette.

Utgangspunktet for vurderinga om fordeler og ulemper med dispensasjonen er at det bør kunne påvisast konkrete arealmessige fordeler av ein dispensasjon. Vi kan ikkje sjå at det er slike fordelar i denne saka, då det er alternative plasseringar på eigedomen som er avsett til utbygging i plan.

Vi viser i denne samanhengen til at litt lengre nord på eigedomen enn der tiltaket er søkt plassert, er det avsett eit område til «*andre typer bebyggelse og anlegg*» etter kommuneplanen. Angående alternative plasseringar seier tiltakshavar at i brygge- og naustområdet som klagar viser til er det bratte skråningar med mykje trær, som det ikkje vil vere mogeleg å nytte utan omfattande tiltak. Tiltakshavar skriv òg at andre område på eigedomen vil kome i konflikt med planlagde eplefelt eller vere til byrde for naboen. Statsforvaltaren vil her poengtere at sjølv om anna plassering ikkje er optimal eller førstevalet for søkjar er dei alternative plasseringane like fullt tilstade, og skal vektleggast spesielt i vurderinga av om det er nødvendig å sette til side omsyna til ålmenta gjennom dispensasjon for plassering i urørt strandsona.

Oppsummering

¹ Innjord, F. A. og Zimmermann, L. (2020) Plan- og bygningsloven med kommentarar. 2. utgåve. Gyldendal Norsk forlag: Oslo. s. 26.

² Fastsett 28.05.2021, Hjelmeland ligg i sone 3.



Statsforvaltaren har vurdert klaga og dei rettslege og faktiske sidene av saka. Vi har kome til at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylte. Klaga har ført fram. Vedtaket frå kommunen vert gjort om.

Vedtaket frå Statsforvaltaren er endeleg og kan difor ikkje klagast vidare, jf. forvaltningslova § 28 tredje avsnitt.

Med helsing

Anne Kristin Eitungjerde
seksjonsleiar

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

HJELMLAND KOMMUNE	Vågavegen 116	4130	HJELMLAND
Elin Kleppa	Kleppa 22	4130	HJELMLAND