



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar

Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd - dispensasjon og samtykke til nytt bustadhus – gnr. 318, bnr. 12 i Alver kommune

Fylkesmannen i Vestland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet og samtykke til å bygge nytt bustadhus utan å rive eksisterande bustad. Statsforvaltaren i Rogaland som settestatsforvaltar gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Statsforvaltaren viser til brev dagsett 25.9.2020 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet der Fylkesmannen i Rogaland vert oppnemnt som settefylkesmann til å avgjere klagen.

Bakgrunn for saka

Tiltakshavar fekk dispensasjon og samtykke til å bygge ny bustad på eigedomen på vilkår om at eksisterande bustadhus vert rive. Etter klage gjorde kommunen vedtak om å tillata ny bustad utan at eksisterande hus vert rive. Etter ny klage gjorde Utval for areal, plan og miljø i kommunen 29.04.2020 følgjande samrøystes vedtak:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for Meland jf. plan- og bygningslova § 11-6 for oppføring av ny bustad på gbnr 318/12, på følgjande vilkår:

- 1. Eksisterande bustad skal få endra bruk til anneks.*
- 2. Det skal vera søkt om og gjeve løyve til bruksendring av eksisterande bustad til uthus før det vert gjeve igangsettingsløyve for ny bustad.*
- 3. Det skal vert gjeve ferdigattest for bruksendring av eksisterande bustad til uthus før det vert gjeve ferdigattest for ny bustad.*
- 4. Ny bustad skal koplatt til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.*
- 5. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.*
- 6. Samla utnyttingsgrad for ny og eksisterende bebeyggelse må totalt må være 400 kvadrat BRA for igangsetting.*

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av ny bustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf.*



SAK § 6-3.

2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg.
4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.
Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:
 1. Søknad om bruksendring av eksisterande bustad til uthus.
 2. Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308
 3. Søknad om tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.

Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket i brev dagsett 26.5.2020. Klagaren viser til at det no er satt vilkår om at eksisterande våningshus skal endra status til anneks og bruksendrast til uthus og dermed bruksendrast til både uthus og anneks som ikkje er det same. Eit uthus er ein frittliggande bygning som ikkje skal brukast til å bu i. Eit anneks er ein frittliggande bygning knytt til ein bustad eller fritidsbustad. Korkje anneks eller uthus skal innreiaast eller stå fram som ei sjølvstendig bueining. Klagaren viser til at kommunen har vurdert at eksisterande våningshus både er innreia og står fram som ei sjølvstendig bueining, ei vurdering klagaren er samd i. Klagaren meiner derfor at er det framleis er gitt dispensasjon til to bustader på eigedomen. Dersom eksisterande våningshus reelt vert gjort om til anneks eller uthus fell klagegrunnen bort, men at ein vanskeleg kan sjå at dette lar seg gjere slik våningshuset no er. Klagaren kan difor ikkje sjå at saka har endra seg vesentleg ifrå førre vedtak. Klagaren viser til si tidlegare grunngjeving Klagaren si vurdering er at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon utan vilkår om riving av eksisterande bustad, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning. I tillegg kan klagaren heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Klagaren gjer gjeldande at eksisterande bustad i dag er eit bustadhus og at kommunen sitt vedtak betyr at det er tillate to bustader på eigedomen. Klagaren har gjort nærare greie for klagen i brev dagsett 2.7.2020 og opplyst at ein meiner eksisterande hus må rivast.

Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 02.09.2020 der vedtaket datert 29.04.2020 vart oppretthaldt med den presisering at eksisterande bustad skal gjerast om til anneks samt at kjøkkenet og slamavskiljar vert fjerna før ferdigattest eller midlertidig bruksløyve vert gitt samt at eigedomen vert kopla til offentleg vatn- og avlaup. Klagen vart ikkje tatt til følgje. Utval for areal, plan og miljø fatta følgjande vedtak:

«APM utvalget viser til forrige vedtak gjort 29. april 2020 og tar ikke klagen til følge men presiserer at eksisterende bustad blir omgjort til anneks, ikke uthus. Dette på vilkår av at følgende blir utført før ferdigattest og midlertidig bruksløyve blir gitt: Kjøkkenet blir fjernet. Slamavskiller blir fjernet. Eiendommen skal kobles på offentlig vann og avløp.»

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren legg til grunn at klagaren har klagerett og at klagen er sett fram i rett tid, jf. forvaltningslova (fvl.) § 28 og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Klageinstansen kan prøve alle sidene av saka og ta omsyn til nye omstende i saka, jf. fvl. § 34.



Statsforvaltaren legg til grunn at kommunen sitt vedtak av 2.9.2020 om ikkje å ta klagen til følge ikkje er eit enkeltvedtak det kan klagast på slik tiltakshavaren har gjort gjeldande. Vedtaket rettar ein feil i det opphavlege vedtaket ved at det er gjort klart at vedtaket gjeld anneks. Det er også tatt inn vilkår om å fjerne kjøkken og slamavskillar som er ein tilpassing til anneksefunksjonen og ikkje endrar realiteten i vedtaket.

Tiltaket ligg i område avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål) i kommuneplanen. LNF-føremålet skal verna landbruks-, natur- og friluftsiinteressene og i område avsett til LNF-føremål kan det ikkje tillatast tiltak som ikkje stetter slike føremål. Statsforvaltaren vurderer det slik at eksisterande bustad vanskeleg kan gjerast om til anneks. Statsforvaltaren legg til grunn at eit anneks er ein mindre bygning knytt til ein bustad og som ikkje er berekna på varig opphald men på mellombels opphald og eventuelt enkel overnatting. Statsforvaltaren vurderer det slik at det eksisterande bustadhuset på grunn av storleik og innreiing får karakter av bustad også etter dei endringane kommunen har sett vilkår om. Bruket er lite og ikkje i drift og ein legg til grunn at to bustadhus ikkje er naudsynt for landbruket og krev dispensasjon frå arealføremålet.

Dispensasjon kan bli gitt etter grunngitt søknad, jf. pbl. § 19-1. Vilkåra for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Det er ikkje høve til å gi dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det må dispenserast frå eller omsyna i føremålsparagrafen i pbl. vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. Ved vurdering av dispensasjon frå planar skal det leggst særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål. Kommunen bør ikkje dispensera frå planar eller forbodet i pbl. § 1-8 der ein statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden. Kommunen er ikkje bunden av ein slik negativ uttale men uttala veg tungt i dispensasjonsvurderinga. I tillegg må fordelane med å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra i § 19-2 er rettslege føresegner som ikkje kan setjast til side i kraft av forvaltninga sitt frie skjønn. Statsforvaltaren gjer merksam på at høvet til dispensasjon er ein snever unntaksregel og at det vanlegvis ikkje er høve til å gi dispensasjon.

Statsforvaltaren finn at dispensasjon i denne saka set til side omsyna bak LNF-føremålet som mellom anna er forbod mot tiltak som ikkje stetter dette føremålet. Bustadhus på landbrukseigedomar skal vere naudsynt for landbruket, vanlegvis som bustad for dei som har sitt virke på bruket. Annan busetnad på slike eigedomer er etter erfaring til ulempe for landbruksverksemda. Dispensasjon og samtykke til to bustadhus på eigedomen er ein fordel for tiltakshavaren. Det kan vanlegvis ikkje leggst vekt på personlege ønsker og behov ved vurdering av dispensasjon. Det er hovudsakleg samfunnsmessige fordelar som er relevante i denne samanhengen, som til dømes omsynet til god areal- og ressursutnytting. Slike omsyn ligg ikkje føre her. Bruket er ikkje i drift og det er venteleg ikkje særleg store ulemper ved dispensasjon i denne saka. Statsforvaltaren vurderer det likevel slik at det ikkje er relevante fordelar ved dispensasjon som er større enn ulempene, jf. vilkåret i pbl.



Vilkåra for dispensasjon er ikkje oppfylt. Kommunen sitt vedtak må gjerast om og søknaden vert avslått.

Vedtak

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 29.4.2020 og avslår søknaden.

Klagen er tatt til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fvl. § 28.

Erik Thomsen
seniorrådgivar

Svein Undheim
seniorrådgivar

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast til overordna styresmakt, jf. fvl. § 28.

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Erik Knag Johannesen	Sagstadvegen 127	5919	Frekhaug

