



Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale - Alver - 443/11 - Toska - deling - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 04.06.21. Saka gjeld søknad om søknad om deling av tomt med gammalt våningshus med opparbeidd hage, «gamlastova» og naustetomt med gammalt naust. Det er søkt om dispensasjon frå arealformål LNF i kommuneplan for tidlegare Radøy kommune. Det er også søkt om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø.

Saka har tidlegare våre til uttale hjå Statsforvaltaren og vi rådde då ifrå utifrå dei opplysningane vi hadde. Saka er no betre opplyst og tomte er justert slik at dyrka mark ikkje vert omdisponert ved ei frådelling. Saka er difor sendt oss til ny uttale.

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål 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.

Vi kan ikkje sjå at dei nye opplysningane eller endring i søknaden har endra vår vurdering i vesentleg grad.

Arealet det er søkt om ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og Statsforvaltaren si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådelling til bustadføremål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølv tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukkt frå landbruket.



I denne saka vil bustaden liggje omkransa av fulldyrka mark frå to ulike eigarar. I tillegg vil tilkomstvegen gå tett opptil driftsbygninga. Begge delar kan potensielt føre til konflikhtar mellom eigar av bustadeigedomene og landbrukseigedomane i eit langtidsperspektiv.

Kommunen si sakshandsaming har styrka vår vurdering om at dette er ein stor gard i Vestlandsamanheng og at det kan verte behov for to hus på garden. Vi meiner huset må reknast som ein ressurs for garden.

Statsforvaltaren rår difor ifrå dispensasjon for frådelling av gammalt våningshus i denne saka. Vi har ingen vesentlege merknader til frådelling av naustet, då landbrukseigedomene har fleire naust.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Statsforvaltaren for klagehandsaming.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Vestland fylkeskommune Postboks 7900 5020 BERGEN