



Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Klage på dispensasjon for deling - Alver - 443/11 - Toska

Vi viser til brev frå kommunen datert 01.11.2021. Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/2166, datert 01.07.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø samt søknad om oppretting av bustadtomt på om lag 1800m² med etablert våningshus og opparbeida hage, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt – gnr. 443 bnr. 11 Toska. Klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte den 13.10.2021, der Alver kommune sitt vedtak datert 01.07.2021 vart gjort om og klagen vart tatt til følgje. Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune fatta følgjande vedtak:

«APM- 150/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 1 9-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet for frådeling av omsøkt bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på om lag 1 800 m² frå gbnr 443/1 1 .

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådeling av bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på omlag 1800m² frå gbnr 443/11.

Grunngjevinga for vedtaket er følgjande punkt:

- Den omsøkte eigendomen ligg på hovudbruket sitt nordvestre hjørne, og difor heilt i utkanten av bruket, og ikke «midt i tunet. Frådelinga vil difor ikkje medføra til oppsplitting av landbruksområdet.*
- Den nye og moderne driftsbygningen på bruket ligg i god avstand til omsøkt eigedom ved (Toskavegen 494), og den gamle driftsbygningen har minimal drift. Det er difor ikkje pårekeleg med vesentlege ulemper knytt til lukt og støy frå gardsdrifta eller i høve tilkomsten til eigendomen.*
- Bygningane (bustaden og naustet) er disponert av han som hadde bruket tidlegare, jmf. orientering som er vedlagt søknaden.*
- På eigendomen er det to eldre bygningar av kulturhistoriske kvalitetar frå 1600- talet (gamlastova) og tidleg 1800 talet (naust). Vert det gjeve delingsløyve vil det vera lettare å bruka meir midlar og innsats på restaurering av desse to bygningane.*
- Dyrka mark vert ikkje omdisponert ved ei frådeling.*
- Tidlegare eigar av bruket bur i bustaden på den omsøkte eigendomen, og ei frådeling vil sikra nærleiken til heimegarden og barndomsheimen for han og andre i familien.*
- Det ligg føre gyldig vedtak om frådeling etter jordlova etter vedtak i utval for areal, plan og miljø den*



11.03.2020, sak 041/20.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for omsøkt deling er klart større enn ulempene, og at reglane som ligg bak LNF-føremålet i liten grad vert råka av omsøkt tiltak»

Statsforvaltaren i Vestland klagar på Alver kommune sitt administrative vedtak datert 13.10.2021, APM-150/21.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, 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.

Statsforvaltaren i Vestland rådde ifrå dispensasjon i saka i brev av 08.06.2021, og vi viser til uttalen som grunnlag for vår klage:

«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 frådeling til bustadføremål inneber at tomta 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 sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt 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 bustadeigedom 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 frådeling av gammalt våningshus i denne saka. Vi har ingen vesentlege merknader til frådeling av naustet, då landbrukseigedomene har fleire naust.»

Landbruksinteresser handlar ikkje berre om dyrka mark, men også å sikre ein tenleg bruksstruktur i eit langtidsperspektiv. I eit slikt perspektiv er det uheldig å tillate ein fritt omsetteleg bustad midt i eit landbruksområde, både nært opp til dyrka mark og ein driftsbygning. Det er også uheldig å dele ifrå ein ressurs på garden. Om det vert naudsynt med eit hus nr to på eit seinare tidspunkt, kan dette skape press for bygging på dyrka mark og/eller i strandsona.



Statsforvaltaren si vurdering er etter dette at omsyna bak LNF-formålet i arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling av bustadtomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan vi heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Statsforvaltaren i Vestland klagar difor på Alver kommune sitt vedtak av 13.10.2021, APM-150/21.

Statsforvaltaren ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
seksjonsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Vestland fylkeskommune Postboks 7900 5020 BERGEN