

**Arkiv:** <arkivID><jplID>  
GBNR-349/81, FA-L33

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 14.03.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
029/22	Utval for areal, plan og miljø	23.03.2022

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet samt søknad om oppretting av ny grunneigedom for bustad- gbnr 349/81 lo  
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/8093, med saknr. 21/87601, datert 03.01.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet samt søknad om oppretting av ny grunneigedom for bustad- gbnr 349/81 lo, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

**Utval for areal, plan og miljø 23.03.2022:**

**Handsaming:**

Utvalet var på synfaring møtet tok til.

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 21/8093, saksnr. 21/87601 datert 03.01.2022, vert oppheva. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom, på gnr 349/81 på lo. Grunngjevinga for å gje løyve til dispensasjon etter at APM har vert på synfaring er vist i følgjande kulepunkt nedunder:

- Det er ikkje produktiv skog på eigedomen.
- Eigedomen ligg ved anna busetnad, inntil fleire frådelt tomter og er dermed eigna for fortetting.
- Tilhøva til vatn og avlaup er avklart.
- Tomta ligg på en haug med fleire frådelt tomter rundt.
- Bygda lo treng tilflytting av yngre familiar, og det er difor busettingsomsyn knytt til saka.
- Eitt løyve til dispensasjon vil byggja opp under at Alver kommune er pårekeleg, og vil vera med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet difor at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større

enn ulempene i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2, og at ved å stilla vilkår om gjerdeplikt vert dette styrka. Utvalet kan heller ikkje sjå at omsyna som ligg nedfelt i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjon for omsøkt grunneigedom.

Det må følges opp med grunngeven søknad frå arealformål grønnstruktur og vedtak i søknad om frådelling. APM ber administrasjonen følgje opp med formelt vedtak.

Framlegget vart vedteke med 8 røyster, mot 1 røyst (Malin Andvik-Krf)

#### **APM- 029/22 Vedtak:**

Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 21/8093, saksnr. 21/87601 datert 03.01.2022, vert oppheva. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom, på gnr 349/81 på lo. Grunngevinga for å gje løyve til dispensasjon etter at APM har vert på synfaring er vist i følgjande kulepunkt nedunder:

- Det er ikkje produktiv skog på eigedommen.
- Eigedommen ligg ved anna busetnad, inntil fleire frådelt tomter og er dermed eigna for fortetting.
- Tilhøva til vatn og avlaup er avklart.
- Tomta ligg på en haug med fleire frådelt tomter rundt.
- Bygda lo treng tilflytting av yngre familiar, og det er difor busettingsomsyn knytt til saka.
- Eitt løyve til dispensasjon vil byggja opp under at Alver kommune er pårekneleg, og vil vera med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet difor at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2, og at ved å stilla vilkår om gjerdeplikt vert dette styrka. Utvalet kan heller ikkje sjå at omsyna som ligg nedfelt i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjon for omsøkt grunneigedom.

Det må følges opp med grunngeven søknad frå arealformål grønnstruktur og vedtak i søknad om frådelling. APM ber administrasjonen følgje opp med formelt vedtak.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: gbnr 349/81 lo

Adresse: Levegen 209 og 211 Rossland

Tiltakshavar/eigar: Kristoffer Söderstrøm, Levegen 2019, 5917 Rossland

Klagar: Kristoffer Söderstrøm v/ Jens Bjordal

Saka gjeld klage på delegert vedtak, datert 03.01.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet samt søknad om oppretting av ny grunneigedom for bustad- gbnr 349/81 lo.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av bustadtomt på om lag 1700m<sup>2</sup> frå gbnr 349/81.

Deling av eiegdomen krev dispensasjon frå LNF-formålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til frådelling av bustadtomt på omlag 1700m<sup>2</sup> frå gbnr 349/81.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Omsøkt areal er oppgjeve å vera om lag 1700m<sup>2</sup>. Tomta ligg i utkanten av gbnr 349/81. Tomta vil ikkje ha innverknad på drifta på garden til gbnr 349/81. Drifta på garden er gartneri og det er full drift. Gartneriet er drive som ei familieverksemd med i alt 3 generasjonar. Det er 3. generasjon som ønskjer å byggja i nærleiken av gartneriet og øvrig familie.

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavars representant over delegert vedtak, datert 03.01.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet samt søknad om oppretting av ny grunneigedom for bustad- gbnr 349/81 lo.

## **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Delegert vedtak, datert 03.01.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet samt søknad om oppretting av ny grunneigedom for bustad- gbnr 349/81 lo er sendt ut den 03.01.2022. Klagen er datert 19.01.22 og rettidig mottatt den 20.01.2022.

## **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø den 23.03.2022, og blir handsama 6 dagar seinare enn fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område som er avsett til LNF formål (landbruk, natur og friluftsliv) i kommunedelplan (KDP) sin arealdel for Meland.

Omlag 140m<sup>2</sup> av omsøkt parsell ligg i område sett av til grønstruktur og innanfor bandleggingssone H740\_2 Lunden friluftsområde. Eigedomsgrensa for gbnr 349/81 vart i sak 21 /1868 den 11.03.2021 retta i matrikkelen. Grensa er ikkje oppmålt. Før rettinga følgde eigedomsgrense og formålsgrense for grønstruktur kvarandre for vestsida av aktuell tomt. Intensjonen i planlegginga synest å vera at formålsgrensa skulle følgja eigedomsgrensa.

### **Dispensasjon**

Det er krav til dispensasjon frå LNF-føremålet (landbruk, natur og friluftsliv).

### **Uttale frå annan styresmakt**

Det er mottatt negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland, samt både kulturavdelinga og landbruksavdelinga i kommunen.

Statsforvaltaren presiserer at viktige endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging. Det er uheldig med ein ny bustadtomt midt i dette landbruksareal. Auka bruk av området til bustadformål kan føre til driftsulemper på lengre sikt. Det omsøkte arealet ligg også som ein liten høgde i terrenget og ein bustad her kan påverke landskapet negativ. Det er i kommuneplanen lagt inn eit bustadområde rett aust for eigedomen, og eit LNF-spreidd område om lag 300 meter (i luftlinje) sør for eigedomen. Det er i desse områda kommuneplanen legg opp til nye bustader.

Landbruksavdelinga rår frå at det vert gjeve dispensasjon. Dei meiner at ei frådelling vil svekka arealressursane på garden. Og at det det er uheldig med ei frådelt tomt midt i eit samanhengande jord- og skogsareal som strekker seg over fleire bruk.

Kulturavdelinga opplys at dersom det vert gjeve løyve til deling, og seinare bygging, bør det settast vilkår om plassering og utforming av bustad og evt. andre bygningar på tomta. Det bør vurderast tiltak som kan gje av

skjerming mot friluftsområdet.

### Veg, vatn og avløp

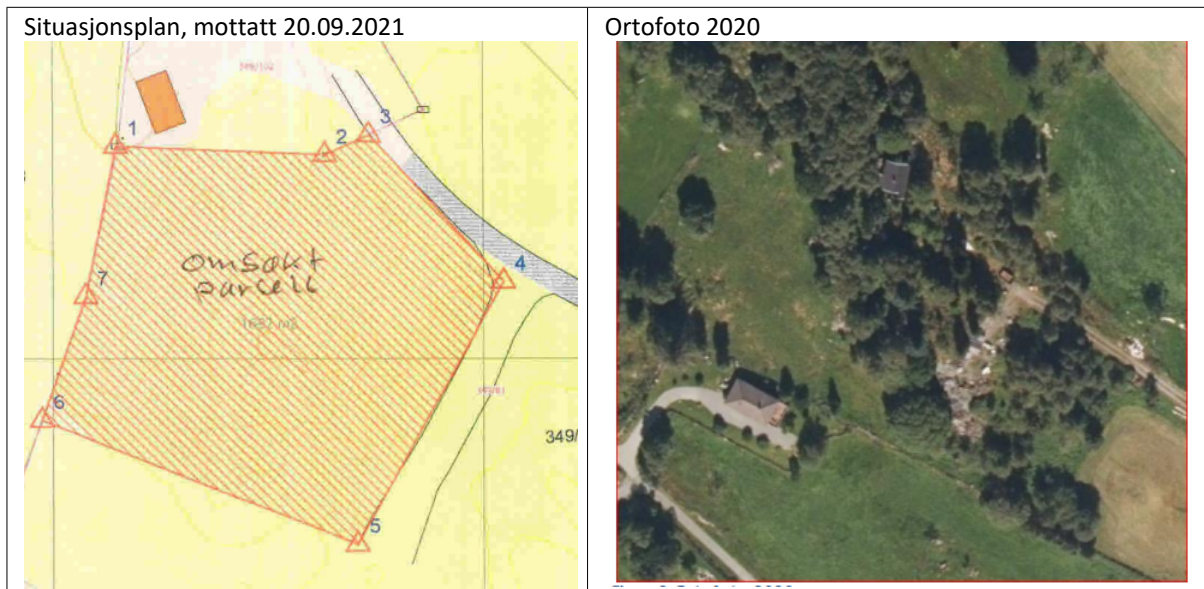
Det er gjeve førehandsløyve for tilkopling til offentleg vatn datert 11.12.2020. Vatn er sikra, jf. pbl. §27-1.

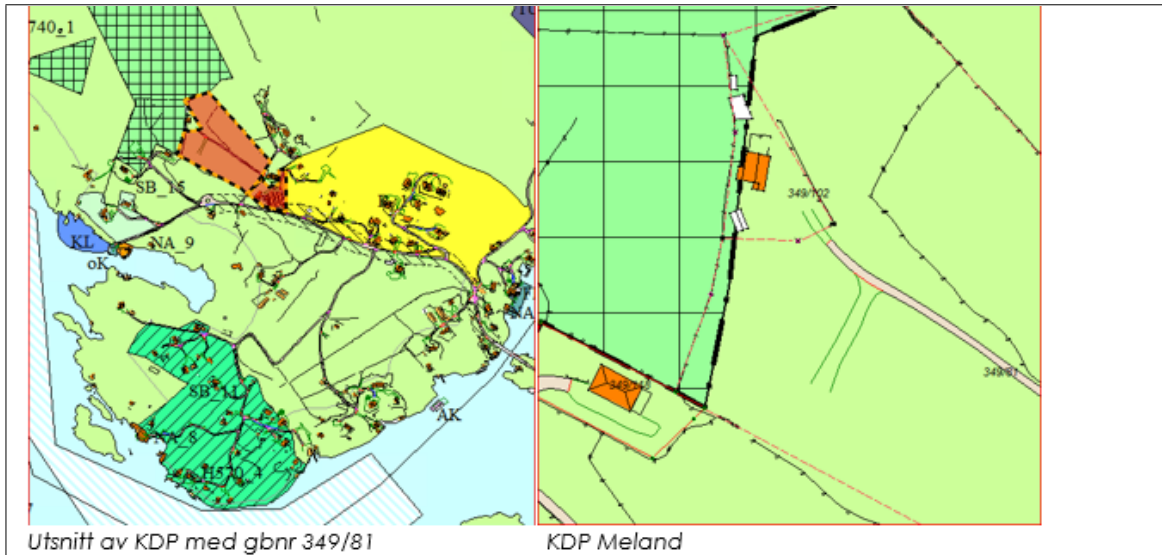
Det er gjeve førehandsløyve for avløp frå tomta datert 14.12.2020. Avløp er sikra, jf. pbl. §§27-2 og 27-3.

Vestland fylkeskommune har i vedtak datert 17.11.2020 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå fylkesveg 5316.

Det er i klageomgangen lagt fram privatrettsleg erklæring om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar i erklæring av 13.06.2021. Det er ikkje eit ubetinget krav at erklæringa skal vere tinglyst etter pbl. §27-4, men kommunen skal finne dokumentasjonen tilstrekkeleg. Noverande dokumentasjon er tilstrekkeleg. Åtkomst er sikra, jf. pbl. §27-4.

### Kart/foto





### Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar hevdar at det er feil i formålsgrensa i KDP. Det er stor avstand til areal som vert brukt som teltplass og omsøkt tomt. Det er usemje om arealressursar og om tomta ligg i eit samanhengande jord- og skogbruksområde som strekker seg over fleire bruk.

Det er lagt ved erklæring om vegrett og rett til vass- og avlaupsleidningar med klagen. Klagar er usamd med uttale frå kultur i at det vil vera ei ulempe for ålmenta at det vert bygd hus på tomta. Vidare er klagar av den oppfatning at omsøkt tomt er betre tilrettelagt for bygging enn område sett av til bygging i KDP.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

### VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

#### Vurdering av søknaden

«Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Det er gjeve førehandsløyve for tilkopling til offentlig vatn datert 11.12.2020.

Det er gjeve førehandsløyve for avløp frå tomta datert 14.12.2020.

Vestland fylkeskommune har i vedtak datert 17.11.2020 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå fylkesveg 5316.

Det er ikkje lagt fram erklæring om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar.

over gbnr 349/81.

Kommunen vurderer ut frå dette at dersom det vert lagt fram erklæring for veg, vatn og avløp for den nye grunneigedomen, er denne sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Samt sikra tilkomst i samsvar med reglane i Pbl. §27-4.

Kommunen er samd med søkjar at tomta i seg sjølv er godt eigna for bustadformål med opparbeidd veg fram, gode sol- og vindforhold.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.»

## Dispensasjon

«Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser.

Bakgrunnen for søknaden er slik vi forstår det eit ønskje om at 3. generasjon skal få busetja seg på garden. Slik vi tolkar det bur 1. generasjon i våningshuset på garden og 2. generasjon i hus på tomt frådelt garden i 2006.

Omsøkt areal er ein del av eit samanhengande jordbruksareal som strekker seg over fleire bruk i området. Oppstyking av samanhengande jordbruksområde er uheldig. Parsellen er registrert som produktiv skog i NIBIO sitt gardskart. Oppretting av ny grunneigedom er derfor ikkje avhengig av løyve til omdisponering, men krev løyve til deling etter jordlova.

Søkjar hevdar i merknad til Statsforvaltaren sin uttale at omsøkt areal ikkje er, eller har vore produktiv skog, men berre spreidde tre. Markslaget i Gardskart er henta frå AR5 som er eit heildekkande nasjonalt datasett som skildrar arealressursane ut frå produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk. Arealtypen er basert på kriteria for vegetasjon og kulturpåverknig. Boniteten som er registrert i Gardskart tyder at arealet er klassifisert som vekstpotensiale for trær.

Kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både offentlege og private har fått uttale seg. Det er derfor uheldig at endringar skjer gjennom dispensasjonar og ikkje gjennom opne planprosessar. Gjeldande KDP for Meland vart vedteken i 2019 og er soleis rimeleg ny. Ny kommuneplan for Alver kommune er i oppstartfasen.

#### Vurdering av omsynet bak føresegna.

Omsynet bak LNF formålet er i denne saka hovudsakleg å ivareta landbruksinteressene i området. Samt av friluftinteressene i området må vektleggast stor verdi i og med at omsøkt tomt grensar til statleg sikra friluftsområde.

På gbnr 349/81 vert det drive gartneri der hovuddelen av aktiviteten går føre seg i veksthus.

Arealet på gbnr 349/81 er omlag 25 daa. Frådeling av bustadtomt på omlag 1700m<sup>2</sup> vil svekka arealressursane på bruket.

Tomta som vert søkt frådelt ligg i utkanten av eigedomen og ligg ikkje på dyrka eller dyrkbar mark. Tomta har opparbeidd veg som kan nyttast. Frådeling av tomta kan isolert sett vurderast som ikkje å setta landbruksomsynet vesentleg til side. At det er gjeve løyve og førehandsløyve for tilknytning til teknisk infrastruktur er positivt.

LNF formålet i KDP strekker seg over større område uavhengig av eigedomar. Frådeling som omsøkt vil som nemnd føra til oppstyking av landbruksområdet. Slik gradvis oppstyking er uheldig. I vurderinga av om omsynet til landbruksformålet vert sett vesentleg til side er det eigedomen i eit langsiktig perspektiv som vert vurdert. Endringar bør skje gjennom opne planprosessar. At det før eg gjeve løyve til frådeling av tomtar i området er ikkje eit argument for å halda fram med slik praksis.

Omsøkt tomt ligg inntil område som er nytta av ålmenta til telting. Bygging av bustadhus på tomta kan



verka uheldig for brukarane av friluftsområdet. Ut frå dette kan ein sei at friluftformålet i ein viss grad vert sett til side.

Kommunen vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert sett til side ved å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom. Men ut frå at ein ikkje vurderer at omsynet vert sett vesentleg til side vel ein derfor å vurdere fordelar og ulemper ved ein dispensasjon.

#### Vurdering av fordelar og ulemper.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei ålmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Slik kommunen vurderer det vil ikkje oppretting av omsøkt tomt endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde. Men grønt strukturen i området vert endra gjennom bygging av hus på tomte. Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse og tryggleik. Oppretting av tomt vil endre på dei visuelle kvalitetane i området og i ei viss grad medføre endring av landskapet og kulturmiljøet. Men ut frå at det ligg andre bygg i området rundt kan ikkje dette argumentet vektleggast vesentleg.

Det er ut frå kulturavdeling sitt syn ei ulempe for ålmenta, gjennom bruk av friluftsområdet like ved, at det vert bygd hus på tomte.

Ei ulempe ved å tillate oppretting av ny grunneigedom er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Sjølv om dagens eigarar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedom og bustadeigedom vil då vera til stades i eit langtidsperspektiv.

Det er ein fordel for bygda og lokalsamfunnet at nye generasjonar vil busetja seg på IO. Dette er det teke omsyn til i KDP. Det er lagt inn bustadområde like aust for gbnr 349/81. LNF spreidd bustadområde er lagt inn omlag 200 meter sørvest for omsøkt parsell.

Kommunen legg i vurderinga vekt på landbruksavdelinga si vurdering av at bruket får svekka arealressursar ved ei frådeling. Samt at det er uheldig med oppstyking av samanhengande landbruksområde. Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling bør det setjast vilkår om at den

nye grunneigedomen får gjerdeplikt. Dette vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

I vurderinga av fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon frå arealformålet finn kommunen ikkje at fordelane med å gje dispensasjon er vesentleg større enn ulempene.

Kommunen si vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon i stor grad er fordelar for søkjar. Ikkje for ålmenta. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Det er ikkje samfunnsinteresser av stor vekt som talar for å gje dispensasjon. Kommunen finn derfor ikkje at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene er stetta.»

### **Vurdering i klageomgangen**

Klagar meiner at det er feil i formålsgrensa i KDP. Dette etter at eigedomsgrensa vart retta i tidlegare sak (21/1868). Krev at kommunen rettar dette opp snarast. Dette går dessverre ikkje å rette opp snarast. Peikar på at det er brukt feil namn på bandleggingssona: H740\_2. Dette stemmer. Årsaka er at det er feil i vektordata for planen. Her går det fram at bandleggingssona har namn H740\_2 Lunden. Rett skal nok vera H740\_1 lo. Denne feilen har ingen innverknad på saksutgreiinga.

Klagar meiner at det er stor avstand til areal som vert brukt som teltplass og omsøkt tomt. Ca. 64 meter, og mellom teltplassen og tomta, er det eit høgdedrag og området vert brukt til beite. Teltplassen er skjerma av høgdedraget. Dette er nye opplysningar i klageomgangen. Saksutgreiinga tok utgangspunkt i kulturavdelinga i Alver sin uttale der dette ikkje kom fram.

Klagar er av den oppfatning at landbrukseigedomen ikkje har trong for omsøkt areal. Arealressursane vert ikkje svekka. Klagar er difor usamd med Statsforvaltaren sin uttale om svekka arealressursar og at tomta ligg i eit samanhengande jord- og skogbruksområde som strekker seg over fleire bruk. Tomta ligg i utkanten av eigedomen. Det vert presisert at Statsforvaltaren ser arealet i ein større samanheng enn berre søkjar sin eigedom.

På denne bakgrunn, så gjer dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådellinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Fordelane ved å gje dispensasjon LNF-føremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2.

### **Konklusjon – prinsipalt**

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som

tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad er ein del av «kan» vurderinga til kommunen, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet.

Administrasjonen ønsker å vise til klageavgjerd på gbnr 64/1 Myksvoll Øvre i tidlegare Lindås kommune frå 01.10.2018 med sakref. 17/24041. Klageavgjerda har likt faktum og same tilhøva som i vår sak, sjå vedlegg. Administrasjonen tenkjer at denne klageavgjerda vil ha prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens utover seg sjølv. Presedensverknaden gjer at klageavgjerda frå Statsforvaltaren vert ei rettesnor for liknande saker slik som vår sak om frådeling av bustadtomt for 3. generasjon.

I klageavgjerda frå Settestatsforvaltaren, så var eit positivt politisk vedtak om frådeling frå LNF-føremålet som ledd i eit generasjonsskifte for overtaking av gardsdrifta påklaga av Statsforvaltaren. Det positive vedtaket vart snudd av settestastforvaltaren og det vart gjeve avslag. Det var her 3. generasjon som skulle overta gardsdrifta og ønsket å dele frå ein bustadtomt.

Klageavgjerda frå settestasforvaltaren har sterke likheitstrekk som vår sak:

«Søknaden er grunngeven med at [tiltakshavar] i forbindelse med overtaking av gardsdrifta ønsker å dele frå ei tomt som han og sambuaren kan bygge bustad på. Søknaden er grunngeven med at den ønska tomte er lite eigna til landbruksdrift, og at tomte ikkje vil hindre gardsdrifta. Ny tomt vil nytte same avkøyrsløse og vegforbinding. Søkar viser til at det er avgjerande at dei får satt opp eige hus på garden, vidare drift vil ikkje være mogleg å gjennomføra utan denne. Det er ikkje mogleg å finne byggeklare tomter i nærområdet, og dermed ikkje moglege alternativ til å bygge hus på denne tomte. Det er behov for tre bustader, sidan det er tre generasjonar som vil drifte garden. Søkar visar til at dei har fått signaler frå kommunen om at det ikkje vil la seg gjere å bygge bustad nr tre på garden, og at dei derfor ønsker å dele tomte frå for å kunne bygge bustad.»

«Fylkesmannen stiller spørsmål ved kvifor det er behov for å dele frå ei tomt for å kunne overta eit gardsbruk. Garden har allereie to våningshus, og det er ikkje oppgitt av nokre instansar eller partar at det er behov for eit tredje våningshus for å drifte garden. I dei høva der det er behov for eit ekstra våningshus av driftsmessige grunnar vil denne oppførast på garden utan å deles frå tomte. Det går Side 4

av 5 fram av sakspapira at det ikkje ligg føre driftsmessige grunnar for ein ny bustad, søkar viser til at kommunen har gitt signaler om at det ikkje vil være mogleg å oppføre eit tredje bustadhus på eigedommen. Å dela frå ei tomt frå ein landbrukseigedom for å kunne byggja nytt bustadhus står ikkje fram som ei god løysing på problemstillinga til søkar, når behovet for bustaden ikkje er grunngeve i landbruket sitt behov.

Vurderingane i saka går mykje på i kva grad den aktuelle ønska tomta er egna for landbruksdrift eller ikkje. Fylkesmannen vil peike på at dette er ein av mange viktige problemstillingar i frådelingssakar på landbrukseigedommar».

«Dersom dispensasjon gis her, i LNFR-område der landbruket skal ha prioritet, er det etter Fylkesmannen si erfaring ikkje uvanleg at eigarar av andre landbrukseigedommar vil ønske å dele opp eigedommen sin. Faren ved å gje enkeltvise dispensasjonar er at ein mister kontrollen over utviklinga i området. Ein dispensasjon vil kunne skape ei forventning om at det blir gitt dispensasjon for frådeling på andre eigedommar, der liknande tilhøve gjer seg gjeldande (presedensverknad). Dei enkeltvise dispensasjonane kan føre til ein praksis som etter kvart i seg sjølv blir eit argument for å gje dispensasjon, til dømes på bakgrunn av usakleg forskjellsbehandling. Dette gjeld spesielt i sakar som her, der føremålet med dispensasjonen er privatiserande bustadbygging, der det er sett av bustadtomter i nærleik til ønska tomt, og der grunngevinga for dispensasjonen kan nyttast av mange. Ein slik praksis svekker kommuneplanen som styringsdokument, og vil kunne undergrave planen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Vi meiner på denne bakgrunn at konkrete konsekvensomsyn, blant anna omsynet til å sikre klarleik og medverknad, med tyngde taler for at landbruksomsyna og omsyna i lova sine føresegner blir vesentleg sett til side dersom det blir gitt dispensasjon i denne saka.»

«Fylkesmannen er, som kommunen, positiv til at tredje generasjon kjem tilbake til bygda for å overta gardsdrifta og starta opp ny drift på garden. Fylkesmannen meiner òg det er positivt at kommunen ønskjer å styrke mål satt i kommuneplanens samfunnsdel om spreidd busetnad, mindre byggefelt i heile kommunen og å oppretthalde kulturlandskapet. Det er likevel ikkje slik at oppfølging av samfunnsplanens strategiar skal gjerast via dispensasjonar i enkeltbyggesaker. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre nokon gode grunnar til at det skal gis dispensasjon for frådeling av eit fritt omsetteleg bustadhus midt i eit aktiv LNFR-område, der landbruk skal ha prioritet. Fylkesmannen kan ikkje sjå at denne saka skil seg vesentleg ut frå andre sakar om frådeling av tomter til bustadføremål.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at omsynet bak arealføremålet blir sett vesentleg til side dersom det blir gjeve dispensasjon for frådeling til bustadføremål på eigedommen og atkomstvegen som følger med. Vi har i denne samanheng lagt spesielt vekt på at ein dispensasjon kan føre til lite ønskelege presedensverknader i andre sakar kor det kan være ønske om frådeling av bustadtomter i kommunen. Vi har òg lagt vekt på at det er sett av areal til bustadtomter i kort avstand frå den ønska tomta. Begge vilkåra for å gje dispensasjon må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis, og sidan det første vilkåret ikkje er oppfylt, går ikkje Fylkesmannen inn på ei nærare vurdering av om det andre vilkåret er oppfylt. Fylkesmannen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNFR i kommuneplanen ikkje er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Fylkesmannen gjer om kommunens avgjerd slik at det ikkje blir gitt dispensasjon og frådelingsløyve, jf. fvl. § 34.»

Vi viser til klageavgjerda frå 2018 i Lindås kommune i sin heilskap som ligg vedlagt.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

### **Konklusjon – subsidiært**

Kommunen veljar å ikkje gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Atter subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades og det kan gis dispensasjon.

Dersom APM likevel finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilråra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve:

1. Vilkår om plassering og utforming av bustad/andre bygningar samt andre tiltak som kan gje avskjerming mot bustadområdet slik kulturavdelinga ber om.
2. Delingsløyve etter jordlova.

### **Aktuelt regelverk**

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.

10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

#### Vedlegg i saken:

20.01.2022	Klage på avslag om deling av eigedom	1676814
20.01.2022	Signert avtale vedr bruksrett til vei knytte seg til vann og kloakk	1676813
04.01.2022	Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 349/81 lo	1664269
23.12.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad dispensasjon og deling av bustadtomt - gbnr 349/81 lo	1664378
23.12.2021	Søknad om dispensasjon og deling til uttale - gbnr 349/81 lo	1664379
23.12.2021	Uttale til dipensasjon for frådelig av bustadtomt - gbnr 349/81 lo	1664380
23.12.2021	Kart/Grunnkart	1664381
15.12.2021	Flyfoto over omsøkt parsell.	1659064
15.12.2021	Høgdekurver på omsøkt tomt	1659065
15.12.2021	Merknad til Statsforvaltar sin uttale	1659066
10.12.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad dispensasjon og deling av bustadtomt - gbnr 349/81 lo	1657436
01.12.2021	Søknad om dispensasjon og deling til uttale - gbnr 349/81 lo	1652830
30.11.2021	Uttale til dipensasjon for frådelig av bustadtomt - gbnr 349/81 lo	1652046
20.09.2021	Søknad om ny grunneiegedom - gbnr 349/81 lo	1614813
20.09.2021	Melding frå søkjar	1614814
20.09.2021	Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen(Meland) for frådeling av bustadtomt og bygging av bustad i LNF-området	1614815
20.09.2021	Kart/Grunnkart	1614817
20.09.2021	Div. vedlegg	1614818
13.03.2022	Klageavgjerd i byggesak - dispensasjon for frådeling vert ikkje gitt - gbnr 641 Myksvoll øvre	1706941