



[MOTTAKERNAVN]
[ADRESSE]
[POSTNR] [POSTSTED]
[KONTAKT]

Saksbehandlar, innvalstelefon

Silje Fagerli Husabø, 5764 3036

Alver kommune gnr. 99 bnr. 4, Våge. Klage på vedtak om dispensasjon og rammeløyve

Statsforvaltaren viser til oversending av klage frå Alver kommune dagsett 03.01.2022. Det er klaga innan fristen, og vilkåra for å handsame klaga er oppfylte.

Vedtak

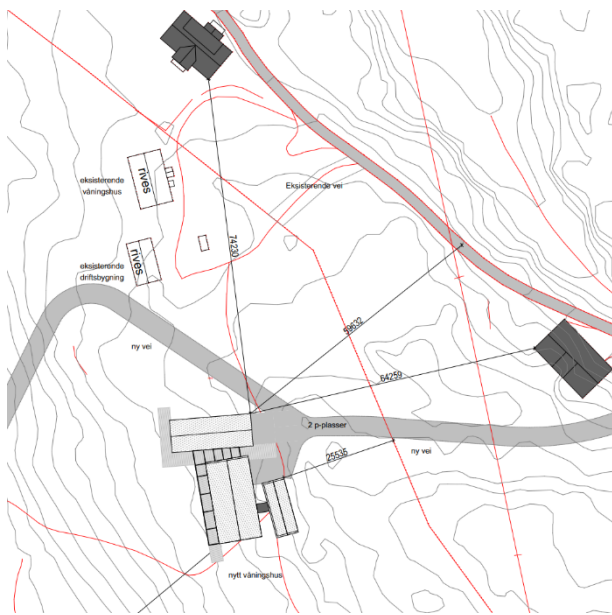
Statsforvaltaren i Vestland stadfestar vedtak av 13.10.2021, ref.: 147/21 frå Alver kommune, om dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg, samt oppføring av våningshus, garasje med kårbudel og sauehus.

Bakgrunn for saka

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

Alver kommune gav den 13.10.2021 dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg samt oppføring av våningshus, garasje med kårbudel og sauehus ved gbnr. 99/4. Tiltakshavar er Judith Eikevik og ansvarleg søker er Link Arkitektur AS. Klaga gjeld garasjen med kårbudel på 50,5 m². Illustrasjon av tiltaket:





Biletet viser dei to eksisterande bygningane til høgre, som skal rivast. Tiltaket er teikna inn nedst i biletet, skravert med grått.

Biletet viser planteikningane av tiltaket. Garasjen med kårbustaden er teikna inn øvst til venstre.

De, Elin Tordis Holmås Fanebust og Henry Reidar Fanebust, klagar på vedtaket den 05.11.2021. Kлага gjeld løyvet for garasjen med kårbustad. I kлага skriv de at administrasjonen har feilsitert landbruksavdelinga ved å vise til at landbruksavdelinga meiner det er naudsynt med oppføring av våningshus med kårbudel i garasjen. Det står og i kлага at de meiner at drifta

ikkje er av ein slik storleik at det støttar opp under behovet for kårbustad, og at vedtaket kan gje ein uheldig presedens. Vi viser elles til kлага.



Alver kommune handsama kлага i møte 08.12.2021 i utval for areal, plan og miljø. Utvalet tok ikkje kлага til følgje. Saka vart då sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg klagehandsaming.

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 ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanens arealdel for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF-føremål. Tillat grad av utnyting etter gjeldande plan er 20% BYA.

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.

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

Dispensasjon krev grunngjeven søknad. Etter forvaltningspraksis skal grunngjevinga for å dispensere vere spesiell og gjelde særleg for tiltaket. Kommunen kan ikkje dispensere ut frå meir generelle vurderingar.

Saksbehandlingsfeil

I forvaltningslova § 41 står det «*Er reglene om behandlingmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.*» Det skal ikkje mykje til for å rekne eit vedtak ugyldig som følge av ein sakshandsamingsfeil. Det må vurderast konkret og vil vere tilstrekkeleg at det er ein reell moglegheit at feilen har fått betydning for vedtakets innhald.

Statsforvaltaren si vurdering

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

Sakshandsamingsfeil

Kommunen skriv sjølv i klagehandsaminga av saka at dei formulerte seg feil då dei viste til at landbruksavdelinga meiner at det er «*naudsynt med oppføring av nytt våningshus med kårbudelen i garasjen*» i vedtaket om dispensasjon og rammeløyve av 13.10.2021. Vi er einige i denne vurderinga. Neste spørsmål blir da kva konsekvensen av sakshandsamingsfeilen får.

Kommunen har under klagesakshandsaminga full myndigheit etter § 33 til å overprøve saka og kan difor reparere ein tidlegare mangelfull grunngjeving ved å gi ei meir utfyllande grunngjeving ved klagehandsaminga.

I klagehandsaminga rettar kommunen opp, og presiserer at landbruksavdelinga ikkje meinte at garasje med kårhus også var ein del av LNF-føremålet.

Vedtaket bygger og på argumentasjonen at landbruksavdelinga ikkje hadde merknad til at det vart gjeve dispensasjon, plasseringa av tiltaket legg ikkje beslag på dyrka jord og at kårbustaden i garasjen er meir kurant enn ein frittstående bustad.

I klagehandsaminga vert det gjort ei ny vurdering av om vilkåra for å dispensere er oppfylte. Vi kan difor ikkje sjå at feilsiteringa av landbruksavdelinga i kommunen har fått innverknad på vedtakets innhald. Vedtaket er difor gyldig etter forvaltningslova § 41.

Dispensasjonsvurderinga



Vi tolkar klaga som at de meiner at vilkåra for dispensasjon for å bygge kårbustad og garasje ikkje er oppfylte.

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 arealføremålet LNF (landbruk-, natur- og friluftsliv) i kommuneplanen. Spørsmålet er om dispensasjonen fører til at omsyna bak arealføremålet, eller omsyna i føremålsføresegnene i lova, vert vesentleg sett til side, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt første setning.

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. I vurderinga om vesentlegkravet vert tilsidesett skal det leggest særleg vekt på konsekvensane av dispensasjonen for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, jf. plan- og bygningslova § 19-2 tredje avsnitt.

Landbruksavdelinga i kommunen har ikkje vurdert garasjen med kårhus som naudsynt for drifta på eigedommen. Det er ikkje i tråd med arealføremålet at det blir bygd ein bygning som ikkje er naudsynt for landbruket i eit LNF-område.

Ein dispensasjon i denne saka kan føre til at det vert lagt ein uheldig praksis til grunn, der dei gardane i Alver som ønskjer kårhus kan bygge dette nær våningshuset dersom kårhuset inneheld garasje. Dette trass at driftsgrunnlaget ikkje er til stades.

Kårhuset er likevel av mindre storleik og er ein del av garasjen. Det blir difor vanskelegare å dele frå og selje eigedommen som ein sjølvstendig del uavhengig av gardsdrifta. Den er på grunn av storleik og plassering ein godt integrert del av dei andre bygga på garden, og har ein nær samheng med drifta på garden.

Plasseringa av garasjen med kårhus legg ikkje beslag på dyrka jord. Leilegheita blir ein del av garasjen, og garasjen er ein vanleg del av bustadfunksjonen også på landbrukseigedomar. Bygningen er plassert så nær huset på garden at det i seg sjølv vil tale mot å skilje frå garasjen.

Kårbustaden tilknytt garasjen er tiltenkt tiltakshavars son, og er meint å legge til rette for at neste generasjon skal kunne delta i drifta. Eininga kan også nyttast som dette for framtidige generasjonar.

Vi er kome til at dispensasjonen ikkje fører til at omsyna bak arealføremålet, eller omsyna i føremålsføresegnene i lova, vert vesentleg sett til side, jf. plan- og bygningslova § 19-2 andre avsnitt første setning. Neste spørsmål er om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.



Landbruksavdelinga i Alver kommune har gjort ei vurdering av tiltaket og kome til at det ikkje ligg føre nokre ulemper for landbruket ved bygging av garasjen med kårhuset.

Det er ein fordel at enda ein person kan hjelpe til med drifta. Drifta på garden er av ein slik storleik at det ikkje er naudsynt med slik hjelp, men det kan likevel vere ein fordel at det er mogleg å få det.

Kårhuset er og ein del av garasjen på eigedomen som gjer det vanskelegare å få eininga frådelt seinare som ein sekundær bustad.

Det er stilt vilkår til at areal som ikkje er naudsynt for bygging av sjølve bustaden og garasjen/kårhus vert tilbakeført til slik markslaget (innmarksbeite) var før det vart planert ut.

Vi har kome til at fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova § 19-2 andre avsnitt andre setning.

Vilkåra for å dispensere er etter dette oppfylte, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Oppsummering

Statsforvaltaren har vurdert klaga og saka rettslege og faktiske sider. Vi har kome til at vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Klaga har ikkje ført fram. Vedtaket frå kommunen vert stadfesta.

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

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Silje Fagerli Husabø
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Judith Eikevik	Kollåsen 54	5116	ULSET
LINK ARKITEKTUR AS	Postboks 383 Sentrum	0102	OSLO
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG

Mottakerliste:

Henry Reidar Fanebust	Lindåsvegen 2088	5955	Lindås
Elin T Holmås Fanebust	Lindåsvegen 2088	5955	Lindås