



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar
Erik Thomsen, 51568879

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 443 bnr.11, Alver kommune - Tiltakshavar: Kristoffer Toska

Statsforvaltaren i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om løyve til å dele eigedom. Statsforvaltaren gjer om kommunen sit vedtak og avslår søknaden om løyve.

Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementet si oversending av 15.3.2022 kor Statsforvaltaren i Rogaland blir oppnemnd som settestatsforvaltar ved behandling av ovannemnde klagesak.

Klagesaka gjeld Alver kommune sit vedtak av 13.10.2021 om løyve til å dele ovannemnde eigedom.

Vedtaket lyder slik:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 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 pårekleleg med vesentlege ulemper knytt til lukt og støy frå gardsdrifta eller i høve tilkomsten til eigedomen.*
- Bygningane (bustaden og naustet) er disponert av han som hadde bruket tidlegare, jmf. orientering som er vedlagt søknaden.*
- På eigedomen 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 eigedomen, og ei frådelling vil sikra nærleiken til heimegarden og barndomsheimen for han og andre i familien.
- Det ligg føre gyldig vedtak om frådelling 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.»

Vedtaket blei i påklaga av Statsforvaltaren i Vestland i brev av 18.11.2021.

I klagen blir det i hovudsak peika på at tiltaket vil medføre ein uheldig fragmentering av ei større samanhengande landbruksområdet med dyrka mark. Klagar viser i denne samanheng til at tiltaket inneber at det blir oppretta ein fritt omsetteleg bustadeigedom utan direkte tilknytning til landbruket noko som kan medføre at det blir lagt restriksjonar på landbruket f.eks på grunn av lukt og støy frå landbruksdrifta på eigedommen. Klagar peika også på at landbrukseigedommen er så stor at det er behov for to hus på garden. Klagar peikar på at ein frådelling difor seinare kan skape eit press mot å få byggje ein ny bustad nr 2 på eigedommen. Klagar hevdar at difor at det ikkje er rettsleg grunnlag for å dispensere og at kommunens vedtak om løyve må gjerast om til eit avslag.

Statsforvaltaren viser til klagen i si heilheit.

Advokat Andreas Nylund har i brev av 21.12.2021 kommentert klagen på vegne av tiltakshavar.

I brevet blir det i hovudsak peika på at klagen er generell og lite treffande når det gjeld dei lokale tilhøva på staden. Advokat Nylund peikar mellom anna på at bruket har nye driftsbygningar som ligg langt frå parsellen som søkast frådelt. Advokat Nylund peikar elles på at dagens eigar disponerer andre våningshus i området slik at det ikkje er trong for to våningshus på eigedommen. Vidare blir det peika på at ein dispensasjon vil medføre fordelar når det gjeld å ta i vare bygningar av kulturhistoriske verdi på eigedommen.

Kommunen behandla klagesaka 19.1.2022 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Statsforvaltaren viser til dokumenta i saka.

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det og sende saka tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gi dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvaltaren.

Deling av eigedom krev søknad og løyve av kommunen, jf. pbl. § 20-1 bokstav m) og § 20-2. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd.



Eigedommen som ikkje er regulert er vist som LNF-område i kommuneplanens arealdel kor det berre er tillate å oppføre bygningar eller å sette i verk tiltaks som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk, samt enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a). Naustparsellen som på eigedommen ligg i 100-metersbeltet langs sjøen kor det ikkje er tillate å dele eigedom, jf. pbl. § 1-6 andre ledd.

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanen, jf. pbl. § 11-6 andre ledd og frå forbodet i bbl. § 1-8 andre ledd. Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen bygger på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene, lova sitt føremål eller nasjonale og regionale interesser blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Om det blir vurdert å gi dispensasjon frå planar skal statlege og regionale rammer og mål gis særleg vekt. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet i merknadane til pbl. § 19-2 første ledd peika i på følgjande i Ot.prop.nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.»

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Statsforvaltaren legg til grunn at departementets merknadar inneber at kommunen generelt bør vere tilbakehalden med å dispensere frå arealplanar også når lovas formelle vilkår for å kunne dispensere er oppfylt, jf. Sivilombodets fråsegn i SOM-2019-589.

På den aktuelle eigedommen er hovudomsynet bak LNF-føremålet i kommuneplanens å legge til rette for at areala på eigedommen kan nyttas til næringsmessig landbruksdrift og å motverke at det vert sett i gang tiltak som kan undergrave landbruksinteressene på eigedommen.

Slik vi ser det vil ein dispensasjon i ikkje ubetydeleg grad sette til side dette omsynet. Vi er difor einig i det klagar peikar på når det gjeld faren for at landbruket på eigedommen kan bli pålagt driftsrestriksjonar for å redusere lukt- og støyulempene for bebuarane på parsellen som er søk frådelt. Når det gjeld det sistnemnde visar vi til at parsellen ligg svært nær fulldyrka mark som truleg blir gjødsla slik at det kan oppstår sjenerande lukt og støyplagar på parsellen. Når det elles gjeld ulemper legg vi vekt på at ein frådelling vil innebere at bygningane på parsellen vil gå tapt som ein driftsressurs for landbruket på garden.

Statsforvaltaren kan vanskeleg sjå at dei fordelane ved å dispensere som kommunen har peika på er klart større enn ulempene etter ein samla vurdering. Når det gjelde ivaretaking av bygningar med kulturhistorisk verdi på garden så ser Statsforvaltaren det slik vil være mogleg å ivareta desse



bygningane også utan ein deling av eigedommen. Slik Statsforvaltaren ser det er dei fordelane det er peika på i saka i første rekke fordelar for tiltakshavar som person. Slike fordelar har mindre vekt i ein dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningslova.

Statsforvaltaren finn etter dette at lovens vilkår for å kunne dispensere ikkje er oppfylt og at kommunens vedtak difor må gjerast om.

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 13.10.2021 slik at søknaden avslås.

Klagen blir tatt til følge.

Vedtaket kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Undheim
seniorrådgjevar

Erik Thomsen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Kristoffer Toska	Toskavegen 504	5936	Manger
ADVOKATFIRMA HØGSETH DA	Litleåsvegen 41	5132	NYBORG
Frank Kvammen	Toskavegen 492	5936	MANGER