



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar
Ida Helle, 51568861

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 121 bnr. 1, Alver kommune- tiltakshavar: Thore Knarvik

Statsforvaltaren i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om løyve til oppretting og frådelling av ny bustadtomt. Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak til avslag.

Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementet si oversending av 15.03.2022, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som settestatsforvaltar.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om oppretting og frådelling av ny bustadtomt. Det er søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel.

Det er ikkje kome inn nabomerknad mot søknaden.

Utval for areal, plan og miljø gjorde 08.10.2021 følgjande vedtak:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 6.7 i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, Planid: 1263-200905. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny bustadtomt som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådelling av ny bustadtomt på om lag 1500m² frå gbnr 121/1 som omsøkt, med situasjonsplan motteken 20.09.2021. (...)»

Vedtaket blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 26.10.2021. Klagaren peiker m.a. på at:

- Ei frådelling i saka vil ikkje berre omdisponere sjølve bustadtomta, men òg i vesentleg grad svekke landbruksverdien for resten av marka.
- Klagar kan ikkje sjå at landbruksverdiane i området vart vurdert då det vart opna for 3 nye einingar i området, samstundes som området vart redusert i 2010. Det var derimot fastsett lokaliseringskriterier, ved at ein ikkje skulle bygge på dyrka eller dyrkbar mark.
- Området sin overvegande karakter skal vere, og skal kunne oppretthaldast som open og ikkje tett bygd. Bustadene ligg i dag på rekke i landbruksområde. Ein ny bustadtomt vil



forsterke området sin karakter som tett bygd. Det er ikkje nok avstand mellom husa til at det er brukbart LNF-område mellom dei.

- Arealet er i ferd med å miste det preget eit LNF-spreidd område skal ha, og det går på kostnad av landbruksverdiane i området. Det er tidlegare delt frå ei tomt frå same teig, som har redusert verdien av teigen. Omsøkt frådelling vil redusere verdien av teigen endå meir og truleg gjere restarealet lite eigna for landbruk.
- Jordvernet er vesentleg innskjerpa sidan 2010.

Utval for areal, plan og miljø behandla klagen 19.01.2022 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Tiltakshavar kom med tilsvaret til klagen. Brevet frå tiltakshavar er ikkje datert.

Det er gitt utsett iverksetjing av vedtaket.

Statsforvaltaren viser elles til dokumenta i saka.

Statsforvaltaren si vurdering

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

Ved handsaming av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fv. § 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 rettsbrukskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvaltaren.

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

Eigedommen er i gjeldande Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, godkjent 16.09.2010, avsett til LFN- Spreidd bustadbygging.

I punkt 6.7 i føresegna til kommunedelplanen heiter det:

«Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Avstand til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter, og bygging ikkje må føre til auka trafikk gjennom gardstun. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.»

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanføresegna punkt 6.7. 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, 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.

Omsynet bak punkt 6.7 i kommuneplanen er å sikre landbruksinteresser.



Tomta ligg mellom eksisterande bustadhus og veg og ny bustadtomt vil vere på om lag 1500m².

Når det gjeld dispensasjon frå arealplaner har departementet uttalt følgjande i Ot.prp. 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 kurant 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.

Kommunen skriv i vedtak datert 08.10.2021 at ei viss endring av landskapet må til for å kunne bygge hus. Kommunen vektlegg at landskapsvernet i området er i varetatt i omsynsona som er lagt inn for store deler av bygda. Vi kan ikkje sjå at ein kan tillegga dette avgjerande vekt. Statsforvaltaren vurderer at landbruksomsyn vil svekkast.

Søknaden er grunngeven med mellom anna at det er ein veg som er i dagleg bruk rundt heile marka som har tilkomst til dei andre bustadane. Vidare er det vist til at vatn og kloakk allereie går over marka. Statsforvaltaren vil vise til at det i felles brev datert 23.03.2022 med tittel «*Ta vare på matjorda*» frå landbruks- og matministeren og kommunal- og distriktsministeren, sendt til alle kommunar, igjen blir understreka at kommunane må føre ein streng jordvernspolitik. Vi ynskjer å peike på at 1,5 dekar er eit stort areal til bustadtomt og at det normalt ikkje bør skiljast frå bustadtomter i LNF-områder av denne storleiken.

I dispensasjonssøknaden går det fram at marka ikkje er eigna for dyrking, samt at bonde har den oppfatning at det er meir arbeid enn utbytte ved å nytte marka til landbruk. Statsforvaltaren i Vestland skriv at frådelling vil redusere verdien av teigen endå meir og truleg gjere restarealet lite eigna for landbruk.

Som og Statsforvaltaren i Vestland viser til vil ny bustadtomt forsterke området sin karakter som tett bygd. Det kan stillast spørsmål ved om frådellinga vil trenge dispensasjon frå arealføremålet sett hen til avstanden mellom bustadane sett i forhold til det brukbare LNF-område mellom dei. Vi viser til at utgangspunktet er at det berre skal vere spreidd bustad, slik at området karakter skal vere opent og ubygd.

Frådellinga inneberer ei planlagt nedbygging av landbruksareal. Statsforvaltaren vurderer at ein dispensasjon i denne saka vesentleg vil setje til side omsynet bak punkt 6.7 i kommuneplanen.

Vidare vil vi vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Det er hovudsakeleg samfunnsomsyn som er relevant i denne samanheng, som til dømes omsynet til hensiktsmessig areal- og ressursutnytting. Ei frådelling av ny bustadtomt vil svekke landbruksinteressene, jf. det vi skriv over. Statsforvaltaren kan ikkje sjå at det er vist til klare fordelar av betyding ved dispensasjon.



Etter ei samle vurdering er det Statsforvaltaren sin konklusjon at fordelane ved ein dispensasjon ikkje er klårt større enn ulempene, slik at dispensasjon ikkje kan bli innvilga med heimel i pbl. § 19-2.

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 08.10.2021 til avslag,

Klagen blir tatt til følge.

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

Odd-Arild Holen
rådgivar

Ida Helle
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Thore Knarvik	Knarvikgarden 71	5955	Lindås
STATSFORVALTAREN I VESTLAND	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER