



Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale - Alver - 433/11 - Hella indre - oppretting av grunneigedom - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 08.06.2022. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus. Tomta er oppgjeve til å vera omlag 2 daa.

Gbnr 433/11 er registrert med eit areal på om lag 78 daa i matrikkelen. Eigedomen er bygd med fleire bygg. Blant anna 2 våningshus, løe, garasje og naust. Huset som no vert søkt frådelt er det nyaste av dei to våningshusa. Huset vart teke i bruk i 1989.

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, 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 gjere unntak frå gjeldande plan. Ut frå 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.

I dispensasjonssaka er det viktig å vurdere om frådelinga er fornuftig arealdisponering i eit langtidsperspektiv. Når ein deler ifrå eit bustadhus frå ein landbrukseigedom, vil den vere fritt omsetjeleg, og kan ikkje lenger regnast som ein ressurs for garden. Å ha to våningshus på ein landbrukseigedom kan vere viktig, særleg ved eit generasjonsskifte. I samfunnsdelen til kommuneplanen, har kommunen sett som prinsipp for landbruksutviklinga at det skal leggest til rette for at ein kan etablere bustadhus nr. to og tre på gardsbruk som har eller planlegg for aktiv drift. Sjølv om det ikkje er aktiv drift på denne garden i dag, så kan det bli det ein dag, og då er det uheldig om ein har delt frå eit av våningshusa. Dette kan gjere at det vert eit press for å føre opp eit nytt våningshus på dyrka mark.



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 ligg våningshuset midt på ein landbrukseigedom, som allereie er oppsplitta av fleire andre tiltak. Tiltaket vil splitte opp landbrukseigedomene meir. Den omsøkte tomta ligg i nærleiken av overflatedyrka mark, og dette kan føre til driftsulemper på lengre sikt.

Ei frådeling av våningshus er ein type dispensasjon vi ser mange av i kommunen, og grunngevinga er ofte generasjonsskifte og økonomi, slik det også er i denne saka. Dette gjer at faren for å tilsidesette kommuneplanen som styresverktøy gjer seg gjeldande i saka.

Statsforvaltaren rår i frå dispensasjon for frådeling i denne saka. Vi vurderer at frådelinga vil splitte opp landbrukseigedomene enda meir, og at landbrukseigedomene vil miste ein ressurs. Det er også påreknleg med driftsulemper i eit langtidsperspektiv.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Med helsing

Gunn Tove Nyheim
seniorrådgjevar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vestland fylkeskommune

Postboks 7900

5020

BERGEN