

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-323/3, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 27.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
163/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

### **Klage på vedtak om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 323/3 Frekhaug RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert teke til følge og vedtak i sak 21/155 med saknr. 1221/21, datert 01.09.2021, vert gjort om. Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom – gbnr 323/3 Frekhaug.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

#### **Utval for areal, plan og miljø 10.11.2021:**

##### **Handsaming:**

##### **Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:**

Klagen vert ikke teke til følge. APM – utvalet har fatta positivt vedtak i denne saka (sak 122/21) den 01.09.21 etter synfaring og grundig sakshandsaming i møte. Vedtaket vart samrøystes. Grunngjevinga kjem fram i saka. Utvalet kan ikkje sjå at klagar(Statsforvaltar) kjem med nye opplysningar som skulle tilseie at utvalet gjer om dette vedtaket. Vedtaket blir såleis ståande og sendt til settestatsforvaltar.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

##### **APM- 163/21 Vedtak:**

Klagen vert ikke teke til følge. APM – utvalet har fatta positivt vedtak i denne saka (sak 122/21) den 01.09.21 etter synfaring og grundig sakshandsaming i møte. Vedtaket vart samrøystes. Grunngjevinga kjem fram i saka. Utvalet kan ikkje sjå at klagar(Statsforvaltar) kjem med nye opplysningar som skulle tilseie at utvalet gjer om dette vedtaket. Vedtaket blir såleis ståande og sendt til settestatsforvaltar.

##### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 323/3  
Adresse: Løypetona 19,

5918 Frekhaug

Tiltakshavar/tinglyst eigar av eigedomen: Bjørn Steffen Thorsen  
Opplyst reell eigar av våningshuset: Dotter til tinglyst eigar

Opplyst bebuar med familie i våningshuset:

Dotter til tinglyst eigar

Klagar:

Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på politisk vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø (APM) i sak 21/155 med saknr. 1221/21 datert, 01.09.2021, om dispensasjon frå arealformål grønstruktur i kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom oppgjeve til å vera om lag 1500m<sup>2</sup> frå gbnr 323/3 med etablert våningshus .

Vedtaket har følgjande ordlyd:

**«APM- 122/21 Vedtak:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21 /1 55, datert 1 4.04.2021 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål grønstruktur i kommunedelplan for Meland og for byggjegrensa mot sjø (plan- og bygningslova sin § 1-8) for oppretting av ny grunneigedom som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket er:

- Den bebygda tomta med nyare bustadhus og med eldre hage mot vest har ei naturleg arrondering omkransa av veg og bratt terreng mot sjøsida. Ei deling vil difor i liten grad endra framtidig bruk av området eller påverka andre arealinteresser rundt tomta.
- Omsøkt dispensasjon vil ikkje råka fellesskapsinteresser, miljø-/ landbruk-/ friluft- eller kulturminneverdiar i området.
- Omsøkt dispensasjon vil heller ikkje råka born eller ungdom sine interesser knytt til leik eller uteopphald.
- Tomta ligg i god avstand frå sjøen og på ei hylle med tett vegetasjon nedunder, og det medfører at frådelinga ikkje vil påverka strandsoneinteressene i det heile.
- Det er ingen negative merknader frå naboar.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak arealføremålet og forbodet mot deling i 100 metersbeltet ikkje vert vesentleg tilsidesett om det vert gjeve dispensasjon, jf. kravet i plan- og bygningslova sin § 19-2. Vidare meiner utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene ut frå ei samla vurdering. Det vert vist til grunngjevinga i kulepunkta ovanfor.»

Saka har vore handsama av APM 1 gang tidlegare.

1. handsaming

APM handsama klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom i møte den 01.09.2021. Vedtaket vart gjort om og det var gjeve dispensasjon til tiltaket.

Saka blei samrøystes vedteke

Det er det politiske vedtaket av 01.09.2021 som Statsforvaltaren i Vestland no har påklaga og som skal handsamast av APM i møte den 10.11.2021.

Omsøkt areal er oppgjeve til å vera om lag 1500m<sup>2</sup>. Det står eit nytt våningshus på omsøkt parsell som er gjeve igangsetjingsløyve den 28.11.2016 og midlertidig bruksløyve den 08.12.2017. Egedomen er opplyst av tiltakshavarane å vere ca. 30 mål. Matrikkelen opplys at den er ca. 37 mål. På egedomen er det etablert våningshus, som vert nytta som heilårsbustad, samt fritidsbustad, løe og naust/båthus. Egedomen er tinglyst på tiltakshavar frå 20.08.2014, men det er dottera som er opplyst å vere reell eigar av våningshuset og som er busett i våningshuset med sin familie.

Tiltakshavar ønskjer å skilje frå våningshuset på garden for å unngå splid i eit arveoppgjer. Dersom dottera får skilt ut parsellen med våningshuset, vil banken fråfalle kravet til garanti og dette vil gje barna til tiltakshavar eit rettferdig arveoppgjer.

Administrasjonen viser at søknaden gjeld oppretting av ny grunneigedom frå landbrukseigedom med eit nyleg etablert våningshus nytta som heilårsbustad. Landbrukseigedom er ikkje i sjølvstendig drift og jorda vert forvalta av nabobruk i drift. Arealføremålet presiserer at arealføremålet grønstruktur ikkje er til hinder for at jordbruksareala på egedomen kan overtakast av naboeigedom i drift då det er den dagens faktiske bruk som er avgjerande, slik Landbruksavdeling også legg til grunn.

Bustaden på omsøkt parsell, med bygningsnummer 3005922848, er definert som type 113 – våningshus. Landbruksareala vert drifta av ein annan landbrukseigedom i drift då garden ikkje sjølv er i drift. Egedomens framstår utad som ein landbrukseigedom med eit nytt etablert våningshus og har i årevis vore nytta som landbrukseigedom uavhengig av egedomen sin status i kommuneplanen som grønstruktur. Dette er også lagt til grunn av Landbruksavdelinga. Statsforvaltaren legg også til grunn at egedomen er ein landbrukseigedom med etablert våningshus, der landbrukseigedom er i sjølvstendig drift og jorda vert pakta bort til andre.

Jordlovas føremål og andre bestemmelser i jordlova vil gjere seg gjeldande for heile landet i høve bruk og disponering av arealressursar som sikrar gode driftsmesige løysingar, jf. jordlovas §1. I vår sak vert landbruksressursane til landbrukseigedom forvalta av nabobruk i drift og arealressursane fell difor innafor føremålsbestemmelse i §1 i jordlova. Jordlovas bestemmelser om omdisponering §9 og deling §12 gjeld ikkje for vår sak da egedomen er uregulert med arealføremålet grønstruktur, jf. jordlova §2 første ledd bokstav b) pkt. 2.

Administrasjonen viser også til vedtaket om dispensasjon på vilkår for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 323/3 frå UDU (Utval for drift og Utvikling i Meland) i sak 15/2662 den 19.04.2016 med søknad frå 2015. Eksisterande våningshus vart den gang nytta som fritidsbustad. Gjenoppføring av våningshuset skulle nyttast som heilårsbustad slik den også vert nytta som i dag. Tiltakshavar og heimelshavar, Bjørn Steffen Thorsen, var tiltakshavar og heimelshavar til søknaden frå 02.09.2015 på lik linje for noverande søknad om frådeling med etablert våningshus. Dette betyr at våningshuset, nytta som heilårsbustad, skal vere godt kjent og opplyst for klagar.

Vidare er det ikkje er arealføremålet som definerer egedomen eller bygningsmassen på egedomen. Til dømes kan ein egedom ha arealføremålet fritidsbustad og vere bebygd med ein einebustad slik at egedomen vert ein

bustadeigedom, men arealføremålet fritidsbustad står fast. Dette for å belyse at det ikkje er arealføremålet grønstruktur som definerer kva eigedomen med bygning skal definerast som. I vår sak er det belyst og dokumentert at eigedomen er ein landbrukseigedom med etablert våningshus, som vert nytta som heilårsbustad, uavhengig av arealføremålet grøntstruktur.

På denne bakgrunn vert eigedomen benevnt som landbrukseigedom med etablert våningshus, der det er søkt om å opprette ny grunneigedom/frådele parsell med etablert våningshus. Landbrukseigedomen er ikkje i drift og jorda vert forvalta av nabobruk i drift.

Jordbruksareala har tilhørt tiltakshavars familie i 173 år og vore drifta sidan 1848. Magnar Askeland og no Magnar Askeland har, som naboeigedom i drift, drifta området sidan 1958. Familien til tiltakshavar har sterke historiske band til eigedomen og ønskjer difor ikkje å gi opp areal i forbindelse med søknad om frådeling av våningshuset.

Eigedomen ligg innafør arealføremålet grønstruktur. Arealføremålet grønstruktur er eit samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område, som ligg innanfor eller tilknytning til utbyggingsområde eller tettstad.

Omsyna bak arealføremålet grønstruktur skal i hovudsak leggje til rette for og verne om større samanhengande areal som sikrar innbyggjarane lett tilgang til varierte turområde, kulturlandskap, elvekorridorar og område langs sjøen. I område med tett utbygging er det særleg viktig å ta vare på korridorar for grønt struktur slik det er i vår sak med større bustadfelt rundt landbrukseigedomen. Grøntstruktur vert nytta som arealføremål for å gje nærliggande tett bebyggelse ein «grøn lunge».

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland over politisk vedtak i sak 21/155 med saknr. 1221/21 datert, 01.09.2021, om dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur i kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 323/3 med etablert våningshus. Det er mottatt tilsvaret frå tiltakshavar.

## **Klagerett og klagefrist**

Statsforvaltaren i Vestland har som sektorstyresmakt klagerett.

Politisk vedtak i sak 21/155 med saknr. 1221/21 datert, 01.09.2021, er sendt ut den 10.09.2021. Klagen er mottatt innan klagefristen på 3 veker den 27.09.2021. Tilsvaret er mottatt den 18.10.2021.

### **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for APM (Utval for areal, plan og miljø) den 10.11.2021 og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland v/settestatsforvaltaren 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**

Arealet ligg i uregulert område sett av til grønstruktur i kommunedelplan for Meland.

### **Dispensasjon**

Arealet som omsøkt parsell ligg på krev dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur i kommunedelplan for Meland. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

#### **Kart/foto**

Oversiktskart frå tiltakshavar– innmark og utmark



Plasering av tiltaket er synt i kartvedlegg til dispensasjonssøknaden motteken 06.01.2021.



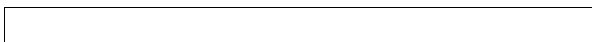
Frå kartvedlegg til søknad

Ortofoto 2018



Utsnitt frå kommunedelplan for Meland

Utsnitt frå gardskart/ AR5



Ortofoto som illustrerer ca. 1 mål tomt utarbeida av administrasjonen



### Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Landbruksavdelinga i kommunen. Landbruksavdelinga rår frå at det vert gjeve dispensasjon i skriv datert, 04.03.2021 samt kommentar i skriv etter avslaget av 10.05.2021. Avdeling Kultur i Alver kommune har også fått saka til uttale. Dei kan ikkje sjå at tiltaket kjem i konflikt med kulturminne eller friluftsiinteresser og har ingen merknader til søknaden i skriv datert, 15.02.2021. Saka har vore sendt Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland rår i utgangspunktet frå at det vert gjeve dispensasjon i saka i skriv datert, 05.02.2021.

### Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Alver kommune har no gjeve dispensasjon for frådelling. Statsforvaltaren vurderer at ein dispensasjon i denne saka er uheldig for landbruksinteressene, og at fordelane difor ikkje er større enn ulempene i denne saka.

Fordelane i dispensasjonssaker skal avgrensast til tilhøve som tek i vare generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Det skal først ein restriktiv praksis i å vektlegge spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn jf. prop. 169 L (2020-2021). Tiltakshavar vil ved dispensasjon i denne saka sikre eit enklare arveoppgjer. Vi kan ikkje sjå at dette er eit omsyn som kan vektleggast i særleg grad. Dette er også ei grunngjeving som vil gjere seg gjeldande i svært mange saker.

Ei frådelling til bustadføremaal 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 om støy og lukt frå landbruket. Ein fritt omsetjeleg bustadtomt tett på landbruksareal i drift kan difor føre til konflikhtar mellom landbruk og bustad i eit langtidsperspektiv. I denne saka ligg bustaden tett på fulldyrka mark.

Det er uheldig å dele ifrå einaste våningshus på ein landbrukseigedom. Sjølv om arealet er leigd ut, kan det på lengre sikt verte behov for eit eige våningshus på eigedomen. Ei frådelling vil difor både tappe landbrukseigedomen for ein ressurs og potensielt auke byggepresset på eigedomen.

Vi har tidlegare signalisert at kommunen kunne vurdere eit vilkår om å selje det resterande landbruksarealet til eit gardsbruk i drift, og på den måten styrke eit anna bruk. Slik saka står no, har kommunen ikkje sett vilkår om dette i vedtaket. Så lenge tiltakshavar ikkje ønsker ei slik løysing og det er usikkert om det finst aktuelle kjøparar, er det heller ikkje eit hensiktsmessig vilkår.

Statsforvaltaren vurderer at fordelane i denne saka ikkje er klart større enn ulempene og at kommunen difor ikkje kan gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Vi klagar på kommunen sitt vedtak i møte 01.09.2021, saksnr. 122/21.»

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Eigedomen kan ikkje nyttast som landbrukseigedomen grunna storleiken på innmarks- og utmarksbeite, der innmarksbeite og utmarksbeite tilsaman utgjer 19,9 mål. Synfaringa gjev viktig lokalkunnskap som vert avgjerande i saka. Arealføremålet grøntstruktur vil truleg endrast i revidering av kommuneplanen. Eigedomen er ikkje ein landbrukseigedom, men eit grøntareal. Det er ei tungtveiande grunn at frådelling vil gje eit sjølvstendig panteobjekt. Den tettbygde bebyggelsen i området er tettare på enn den støy-lukt problematikk som gjer seg gjeldande i tilknytning til landbruket.

Det vert vist til tilsvaret 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:

«**Dispensasjon**



Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er i følgje søkjar eit ønske om at eigar av våningshuset skal få ein sjølvstendig tomt som forskot på arv.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til grønstruktur i kommunedelplan for Meland. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

I søknad om dispensasjon for riving og oppføring av nytt våningshus datert 02.09.2015 står:

Planen er at nåværende hjemmelshaver av eiendommen vil stå som tiltakshaver og det vil ikke søkes om fradeling. Dette for å imøtekomme prinsippet med å ivareta gården slik som den fremstår i dag.

Kommunen legg til grunn at dette var med i vurderinga då dispensasjon til riving og oppføring av nytt våningshus vart gjeve.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Formålet har ikkje føresegn knytt til seg i kommunedelplanen. Dette reknar ein med er ei utegløyning. Grønstruktur fangar opp ulike typar bruk; naturområde, turdrag, friområde og parkar. Med grønstruktur meiner vi eit samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område, som ligg innanfor eller tilknytning til utbyggingsområde eller tettstad. Omsyna bak Grønstruktur er i hovudsak å leggje til rette for og verne om større samanhengande areal som sikrar innbyggjarane lett tilgang til varierte turområde, kulturlandskap, elvekorridorar og område langs sjøen. I område med tett utbygging er det særleg viktig å ta vare på korridorar for grønt struktur.

Oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus vil ikkje få andre verknader for dei omsyna som skal ivaretakast gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. I lys av at det alt eksisterer eit bygg der, ser ikkje administrasjonen at oppretting av ny grunneigedom vil ha noko å sei for omsynet Grøntområde skal ivareta. Oppstyking av samanhengande landbruksareal vert ikkje gjeldande då huset allereie står der. Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueiningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigedommen.

Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Ved ei vekting av fordelar og ulemper av å gje dispensasjon frå arealformålet er det allmenne interesser som skal vurderast.

Slik kommunen vurderer det kan oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre grønt strukturen gjennom ytterlegare privatisering rundt huset. Dette mellom anna på grunn av storleiken på tomta som vert omsøkt.

Det kan vera ei ulempe for kulturmiljøet å opprette ei eiga tomt ut frå at tun og omkringliggjande jordbruksareal vert splitta opp. Ein ulempe ved å tillate oppretting er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom. Sjølv om dagens eigar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedomen og bustadeigedomen vil då vera til stades.

Planstatus Grønt struktur gjer at jordlova sine bestemmelser om omdisponering (§9) og deling (§12) ikkje gjeld. Gbnr 323/3 er ein liten landbrukseigedom der arealet pr. i dag vert driven som leigejord. Om det i framtida skulle vera aktuelt å gjenoppta drifta av jorda vil det å ha våningshus vera ein viktig ressurs for bruket.

Kommunen vurderer vidare at oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus ikkje vil verke negativt inn på strandsona i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag. Det er i vurderinga også teke med at ei oppretting av ny grunneigedom ikkje ha innverknad på ålmenta sin tilgang til sjø då det ligg fleire tomter mellom omsøkt tomt og sjøen samt at området er utilgjengeleg på grunn av topografien. Allmenta sin tilgang til sjø er naturleg andre stadar enn over arealet ein no søker frådelt.

Oppretting av ny tomt rundt huset vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn søkjar og eigar av huset ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. At det ikkje føreligg vesentlege ulemper ved å gje dispensasjon veg ikkje opp for mangelen av fordelar. Søknaden er grunnngjeven med at den er eit ledd i arveoppgjær. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

Dersom resten av eigeodomen vart seld til eit gardsbruk i drift i nærleiken ville ein sikra at det var eit våningshus på garden og samstundes styrke grunnlaget for drift av landbruksarealet.

Ein ville då oppnå ein fordel for samfunnet og vurderinga kunne vorte annleis. Også storleiken på tomta burde vore vesentleg redusert for å redusere det privatiserte området mest mogleg og for å unngå vidare press på verdiane som ligg i området.

### **Konklusjon**

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål grøen struktur i kommunedelplanen ikkje er stetta.»

### **Vurdering av klagen frå Statsforvaltaren i Vestland**

Administrasjonen orienterer at dispensasjonsbestemmelsen pbl. §19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser. Målet er kunne forenkla bruken av denne unntaksbestemmelsen og kunne gi ein meir forutsigbar praktisering. Dispensasjon er framleis eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Da ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv, så skal dispensasjonen sin presedensverknad samt konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vere ein del av vurderinga om vesentleg tilsidesetting.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene.

Fortsatt skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse.

Kommunen «kan» velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon dersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. 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 kompensere for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Administrasjonen er eining i Statsforvaltaren si uttale om at tiltakshavarar ønske om eit sikrere arveoppgjer i liten grad skal vektleggast. Dette er ikkje eit unikt økonomisk omsyn, men er eit omsyn som kan påberopast av fleire. Fritt omsetteleg tomt vil gje skiftande eigartilhøve over tid. Det er lukt – støy problematikk med fulldyrka mark rett i nærleiken som gjer seg særleg gjeldande for ein fritt omsetteleg eigedom og dei problem dette gjev for landbruket.

Eigedommen har kun det omsøkte våningshuset. Våningshuset vert ein ressurs for eigedommen i eit langtidsperspektiv dersom det er ønskeleg å ta opp igjen gardsdrifta igjen. Å sette vilkår om å overdra landbruksareala til nabobruk i drift, er ikkje aktuelt då tiltakshavar ikkje ønskjer dette.

I følgje tiltakshavar er ikkje eigedommen ein landbrukseigedom grunna dens storleik, herunder storleiken på innmark- og utmarksbeite. Administrasjonen viser til at landbruksareala vert drifta av naboeigedom i drift og har og vil ha verdi for landbruket. Det er slått fast gjennom saksutgreiinga at vi her opererer med ein landbrukseigedom. I følgje tiltakshavar, så er ikkje eigedommen ein landbrukseigedom, men eit grøntareal. Administrasjonen opplyst at grøntareal ikkje er ein eigen benevnelse på eigedom. Arealføremålet i vår sak er grøntstruktur. Bustadhuset på ein gard er våningshuset. Ved sist søknad i 2015, så brukte tiltakshavar sjølv betegnelsen «gården» i sin søknad. Eigedommen er etter dette ein landbrukseigedom med eit våningshus på garden.

Vidare er det administrasjonen si oppfatning at synfaringa ikkje vil ha avgjerande vekt i denne saka. Det er dei overordna omsyna til Landbruket, og dei tilknytta utfordringar som oppstår ved oppretting av ein fritt omsetteleg grunneigedom i eit landbruksområde, som må bli avgjerande.

Om arealføremålet grøntstruktur vert endra i revidering av kommuneplanen og kva til er ikkje avklart. Det er opplyst av tiltakshavar at arealet var avsett til LNF (Landbruk-natur og friluftsliv) i førre kommuneplan. No tenar arealet som landbruksareal til ein annan landbrukseigedom i drift og som ei grøn lunge for omkringliggende boligbebyggelse. Å endre arealet frå grøntstruktur til LNF vil difor i mindre grad kunne møte innsigelse frå Statsforvaltaren i ein kommuneplanprosess enn å endre til dømes arealføremålet boligbebyggelse. Administrasjonen kommenterer ikkje dette ytterlegare.

Tiltakshavar framhev at det er ein tungtveiande grunn at frådeling vil gje eit sjølvstendig panteobjekt. Økonomiske omsyn går under fanen personlege og menneskelege omsyn. Dei skal i utgangspunktet tilleggs lite vekt og undergis ein restriktiv praksis. Vår sak skiller seg ikkje nemneverdig frå andre tilsvarande saker om frådeling, der det vert påberopt økonomiske omsyn. Økonomiske omsyn vert såleis ikkje vektlagt i vår sak.

Det vert presisert frå tiltakshavar at den tettbygde bebyggelsen i området er tettare på enn den støy-lukt

problematikk som gjer seg gjeldande i tilknytning til landbruket. Administrasjonen deler ikkje dette syn då støylukt frå landbruket stiller i ein anna kategori enn viss det er menneske involvert. Ein bonde kan på nærare vilkår ha relativt vide fullmakter til å drive Landbruk i nærleiken av bustadområde.

På denne bakgrunn er kravet om vesentleg tilsidesetting ikkje oppfylt, men fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje større enn ulempene etter ei samla vurdering. Søknaden om dispensasjon vert avslått og klagen tas til følgje.

## Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det 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 vert tatt til følgje.

## 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 grunnjevast, 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 vesentlege 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.

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:**

18.10.2021	Uttalelse vedrørende klage på dispensasjon for deling - gbnr 323/3 Frekhaug	1627543
18.10.2021	Gard 323.3 Alver kommune med eigedomsgrenser og størrelser på innmark og utmark, beitemark vedlegg 3	1627544
18.10.2021	Gard 323.3 Alver kommune med eigedomsgrenser vedlegg 2	1627545
18.10.2021	Gard 323.3 Alver kommune med eigedomsgrenser vedlegg 1	1627546
28.09.2021	Klage - Alver - 323/3 - Frekhaug - deling - dispensasjon	1618870
01.09.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom – gbnr 323/3 Frekhaug	1584432
11.05.2021	Kommentar til korreks til uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon frå arealføremål - 323/3 Frekhaug	1557451
04.05.2021	Klage på avslag på dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 323/3 Frekhaug	1553858
19.04.2021	Korreks av uttale	1545387
21.04.2021	Avslag på dispensasjon for oppretting av grunneigedom - gbnr 323/3 Frekhaug	1542794
21.04.2021	Uttale - Alver - gbnr 323/3 Frekhaug - deling - dispensasjon	1546493
21.04.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon frå arealføremål - gbnr 323/3 Frekhaug	1546495
21.04.2021	Dispensasjonssøknad 16.11.20	1546497
05.03.2021	Uttale - Alver - gbnr 323/3 Frekhaug - deling - dispensasjon	1522732
05.03.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon frå arealføremål - gbnr 323/3 Frekhaug	1522721
15.02.2021	Søknad om dispensasjon frå arealføremål til uttale - gbnr 323/3 Frekhaug - uttale kultur	1512286
20.08.2021	Dispensasjon på vilkår for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 23_3	1599698