



Jens Bjordal

Saksbehandlar, innvalstelefon

Silje Sævik Bøe, 5557 2125

Alver kommune, gbnr. 351/13, Lyngnesvegen 15, Rossland, frådelling av tomt til fritidsbustad

Vi viser til di klage av 13.05.2022 og til kommunen si oversending av 30.09.2022. Du har klagerett i saka, og det er klaga innanfor klagefristen.

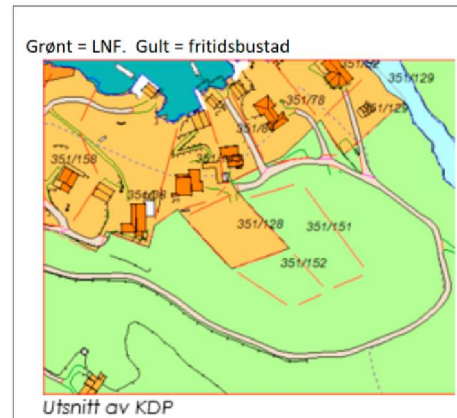
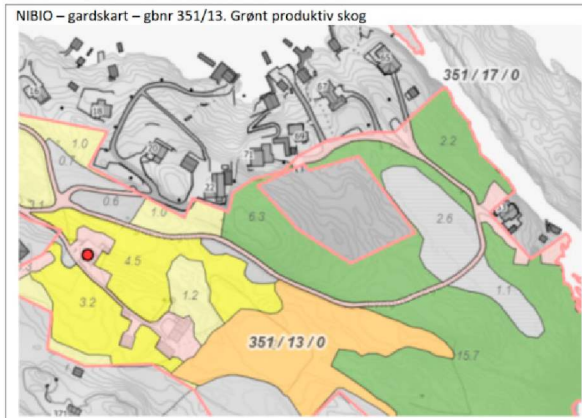
Vedtak

Statsforvaltaren i Vestland stadfestar Alver kommune sitt vedtak av 27.04.2022, sak 21/8553.

Bakgrunn for saka

Alver kommune ga i vedtak av 27.04.2022, sak 21/8553, avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og søknad om løyve til frådelling av tomt til fritidsbustad på gbnr. 351/13, Landsvik. Det er gitt dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 om byggje- og deleforbod mot sjø. Den omsøkte tomta for fritidsbustad er på om lag 1200 m², og er søkt delt frå landbrukseigedommen gbnr. 351/13, som har eit areal på om lag 65 daa. Det omsøkte arealet er registrert som skog med høg bonitet i NIBIO sitt gardskart. Tiltakshavar/ eigar er Øyvind Landsvik.





Bileta er henta frå saksdokumenta og viser situasjonsplan, flyfoto av området, Nibio sitt gardskart og utsnitt frå KDP.

Du klaga på vedtaket som ansvarleg søker på vegne av tiltakshavar den 13.05.2022. I klaga seier du mellom anna at parsellen er tilrettelagd for utbygging med infrastruktur, og at parsellen er ei fortetting av eit aktivt nytta hytteområde og at hytteområdet dermed vil bli betre utnytta. Du seier vidare at oppdatert situasjonskart i klageomgangen viser at den planlagde fritidsbustaden vil bli plassert på ei lågare kote, slik at ho ikkje blir eksponert i landskapet. Du seier også at området ikkje er turområde, og at det er lite tilgjengeleg for ålmenta. Vidare seier du at alle dispensasjonar kan skape presedens, og at dette dermed ikkje kan leggjast vekt på. Du seier at det ikkje ligg føre ulemper med frådellinga, og meiner at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte. Vi viser elles til klaga.

Kommunen v/ administrasjonen var på synfaring i saka den 17.02.2022, og Utval for areal, plan og miljø var på synfaring før møtet den 07.09.2022.

Statsforvaltaren i Vestland v/ planseksjonen ga fråsegn i saka den 01.02.2022. Landbruksavdelinga i Alver kommune ga fråsegn i saka den 05.02.2022.

Utval for areal, plan og miljø handsama saka den 07.09.2022, sak 107/22. Klaga blei ikkje tatt til følge, og saka er send over til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Når det gjeld bakgrunnen for saka elles, viser vi til dokumenta i saka. Vi føreset at partane er kjende med desse. Statsforvaltaren finn at saka er tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl.) § 33 siste ledd.

Regelverk og plangrunnlag

Statsforvaltaren er delegert mynde til å avgjere klager på enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og distriktsdepartementet. Statsforvaltaren kan prøve alle sider av vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, jf. fvl. § 34. Statsforvaltaren skal leggje stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøving av det frie skjøn.

Eigedommen er ikkje omfatta av reguleringsplan, og er i kommunedelplan for Alver kommune (kommuneplan for tidlegare Meland kommune) vist som LNF-føremål. Den omsøkte parsellen ligg innanfor byggjegransa mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

Tiltaket, som inneber frådelling av tomt til fritidsbustad, krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen. Det er gitt dispensasjon frå byggje- og deleforbodet mot sjø, jf. pbl. § 1-8.



Etter plan- og bygningslova § 11-6 er kommuneplan juridisk bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak. Tiltak som er i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova, kan berre tillatast dersom det blir gitt dispensasjon frå føresegnene tiltaket strir mot, sjå pbl. kapittel 19.

Kommunen kan med heime i pbl. § 19-2 gi dispensasjon frå føresegner gitt i eller med heime i plan- og bygningslova. Etter § 19-2 kan det ikkje givast dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, omsyna i lova si føremålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilråra i pbl. § 19-2 andre ledd er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjøn. Det er difor ikkje høve til å leggje nemneverdig vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Grunnleggjande for å dispensere skal etter forvaltningspraksis vere spesiell og gjelde særleg for tiltaket, og kommunen skal ikkje dispensere ut frå meir generelle vurderingar.

Statsforvaltaren si vurdering

Første vilkår for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, omsyna i lova si føremålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje blir vesentleg sette til side. Det følgjer av lovførearbeida¹ at avvik frå arealplanar reiser særlege 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. Innstrammingen 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 LNF-føremålet skal ivareta samanhengande landbruksområde og grønstruktur, og unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av slike område. Vidare skal LNF-føremålet ivareta omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eit LNF-område skal i utgangspunktet vere ubyggd, med unntak av bygningar som er naudsynt for drift av landbrukseigedommen.

Tiltaket inneber frådelling av parsell for fritidsbustad på om lag 1200 m², og skal delast frå landbrukseigedommen gbnr. 351/13, som har eit areal på om lag 65 daa og utgjer ei driftseining saman med gbnr. 351/17 (totalt 184 daa). Det omsøkte arealet er registrert som produktiv skog. Det er opplyst at frådellinga ikkje vil føre til omdisponering av dyrka mark, og området ligg i utkanten av landbrukseigedommen, mellom veg og tidlegare frådelt tomte. Søknaden inneber at det skal gå ein tilkomstveg til fritidseigedommen på 70-80 meter gjennom landbrukseigedommen.

Du seier i klaga mellom anna at den planlagde fritidsbustaden ikkje vil bli eksponert i landskapet, og at området er lite tilgjengeleg for ålmenta. Vidare seier du at den omsøkte parsellen er ei fortetting av eit aktivt nytta hytteområde, og at hytteområdet blir betre utnytta ved ein dispensasjon.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.



Landbruksavdelinga til kommunen vurderer at arealet ikkje kan reknast som eit viktig skogsområde for bruket, og kommunen la i avslaget på dispensasjon av 27.04.2022 ikkje avgjerande vekt på omsynet til landbruk. Kommunen viser likevel til at landbruksavdelinga rår ifrå dispensasjon, der dei seier at utlegging av hyttefelt er noko som bør avklarast i overordna arealplan og er uheldig at skjer gjennom enkeltsaker. Det blir vist til at sjølv om det ligg mange hytter i området, vil det vere ei føremon at tomtedeling, infrastruktur mv. blir sett i samanheng for dette området, og at utbygginga sine konsekvensar for omkringliggende landbruksareal vil vere ein del av denne vurderinga. Kommunen viser også til at Statsforvaltaren sin planseksjon rår ifrå dispensasjon, der det mellom anna blir vist til at tilkomstvegen til fritidseigedomen vil splitte opp LNF-området. Statsforvaltaren sin planseksjon seier at det er uheldig å dele frå areal som kan vere ei ressurs for gardsbruket no eller i framtida, og at dette må vurderast i overordna plan i staden for ein bit for bit nedbygging av LNF-området.

Kommunen viser også til at omsøkte parsell ligg på ein markert høgde i området. Kommunen vurderer at sjølv om det er positivt at ein ønskjer å tilpasse framtidig plassering av hytte på ein av dei lågare kotane på parsellen, er det tale om eit opent og ubyggt landskap, og ei framtidig hytte vil dermed bli eksponert i landskapet. Kommunen seier at sjølv om arealet ikkje har vesentlege interesser for friluftsliv, vil det vere uheldig å tillate bygging av hytte på ei slik tomt ved dispensasjon. Kommunen vurderer at ein dispensasjon vil endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, og endre grønstrukturen gjennom privatisering ved bygging på parsellen. Kommunen meiner at det er det er i overordna plan at ein må sjå på samanhengen mellom landbruk, fritidsbustad og ålmenta si noverande og framtidige bruk av omkringliggende areal som rekreasjonsområde.

På bakgrunn av det ovannemnde og etter ei vurdering av saka, har Statsforvaltaren ikkje vesentlege merknadar til kommunen si vurdering av at omsyna bak LNF-føremålet blir sette til side ved ein dispensasjon. Sjølv om arealet ikkje er vurdert som eit viktig skogsområde for bruket, kan det vere ei ressurs for gardsbruket no eller i framtida, og ein dispensasjon vil føre til ein oppstyking av LNF-området. Vidare ligg den aktuelle tomte eksponert til i landskapet, slik at ein dispensasjon kan få uheldige verknader for landskap og tilgang til natur i området. Slik vi ser det, gjer dermed omsyn til landbruk, landskap og tilgang til natur seg framleis gjeldande for området, noko som tilseier at ein bør sjå frådeling av hyttetomta i ein større samanheng i plan.

Det skal mykje til for å fråvike ein gjeldande plan. Kommunen har i plansamanheng tatt stilling til kva areal som skal settast av til LNF-føremål og fritidsbustad i det aktuelle området. Omsynet til heilskapleg planlegging av området og at kommunepanen ikkje skal undergravast som styringsverktøy, tilseier at utviklinga ikkje bør styrast ved enkelte dispensasjonar, men heller ved plan.

Ved at tiltaket blir vurdert i plansamanheng, kan ein sikre forsvarleg handsaming, der ein i ein større og meir heilskapleg samanheng vurderer dei omsyna som arealføremålet skal verne om. Vi viser vidare til at Statsforvaltaren skal vere svært tilbakehalden med å omgjere kommunen sitt avslag på søknad om dispensasjon frå plan, uavhengig av om planen ivaretek viktige nasjonale interesser/omsyn, eller om planen i hovudsak er eit resultat av ulike lokale avvegingar.²

Vi har vidare ikkje vesentlege merknadar til kommunen si vurdering av at fordelane ved ein dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Som kommunen seier, er det generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn som kan leggest vekt på i vurderinga. Fordelar er at tiltakshavar betre kan utnytte eigedommen. Når det gjeld ditt utsegn om at hytteområdet blir betre utnytta ved ein

² Miljødepartementet si fråsegn i sak UMD-2010-2535.



dispensasjon, viser vi til vurderinga ovanfor om at dei ulike interessene i området tilseier at utbygging av hyttefeltet bør skje i plan. Ulemper er at ein dispensasjon vil kunne ha uheldige verknader for landbruk, landskap og tilgang til natur i området, og at ein ikkje får ei heilskapleg avklaring av arealbruken i plan.

Etter dette er vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd ikkje oppfylte. Det kan dermed ikkje givast dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen (kommuneplanen for tidlegare Meland kommune), jf. pbl. § 19-2.

Vi vil kort presisere at omsynet til presedens, som kommunen viser til, ikkje er relevant i vurderinga av vilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd, sidan dette gjeld rettsbruk. Omsynet til presedensverknader er først relevant i vurderinga etter føresegna sitt første ledd, som gjeld fritt skjøn, dersom vilkåra i andre ledd er oppfylte.³

Vi har ikkje tatt stilling til dispensasjon frå byggegrense mot sjø, sidan det ikkje får betydning for saka her.

Avslutningsvis

Statsforvaltaren finn etter dette ikkje grunnlag for å omgjere Alver kommune sitt vedtak av 27.04.2022, sak 21/8553. Klaga har ikkje ført fram.

Statsforvaltaren sitt vedtak på side 1 er endeleg, og kan ikkje påklagast vidare, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgjevar

Silje Sævik Bøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Øyvind Landsvik
Alver kommune

Storamyra 7
Postboks 4

5355
5906

KNARREVIK
FREKHAUG

³ Sjå også Sivilombudet si fråsegn SOM-2022-1042.