



HARRIS ADVOKATFIRMA AS
Postboks 4115 Sandviken
5835 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Caroline Sandven Taule, 55572232

Vedtak - Byggesak - Alver - 305/83 - Fløksand - oppføring av einebustadnebolig.

Viser til Alver kommune sin oversendelse av klagesak, mottatt her 13.10.2022.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland stadfester Alver kommune sitt vedtak av 29.03.2021, saknr. 20/18341, om avslag på søknad om oppføring av enebolig på gbnr. 305/83.

Sakens bakgrunn

Tiltakshaver, Bjørn Systad, har søkt om tillatelse til oppføring av enebolig på gbnr. 305/83. Alver kommune avsto søknaden i vedtak av 29.03.2021 saknr. 20/18341, under henvisning til at vilkårene for å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 ikke var oppfylt.



Illustrasjon 1: Flyfoto er hentet fra kommunekart.no og viser det aktuelle området der tiltaket søkes oppført.



Illustrasjon 2: Gårdskartet er hentet fra sakens dokumenter og viser markslag og plassering mellom andre tomter.

Vedtaket ble påklaget av Harris Advokatfirma AS på vegne av tiltakshaver, Bjørn Systad, i brev av 19.04.2021. I klagen vises det til at utval for areal, plan og miljø i 2016 har gitt dispensasjon til å oppføre to eneboliger på både gbnr. 305/83 og gbnr. 305/84, men at dispensasjonene gikk ut før det forelå tillatelse til å bygge på eiendommene. Dette bør derfor tale til tiltakshaver sin fordel.

I klagen fastholdes det videre at en dispensasjon vil derfor ikke sette hensynene bak det aktuelle arealformålet vesentlig til side. Det vises også til at i vurderingen av fordeler og ulemper for å gi dispensasjon må det legges vekt på de konsekvensene et avslag vil ha for grunneier. Vi viser ellers til klagen i sin helhet.

Alver kommune har behandlet klagen din, men opprettholdt avslaget sitt og oversendte saken til Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse.

Regelverk

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens behandling av klagesaken, jf. pbl. § 1-9 første avsnitt. Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter pbl. § 1-9 femte avsnitt og rundskriv T-2/ 09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Statsforvalteren skal som klageinstans se til at kommunen under behandling av saken har fulgt de lovene, forskriftene og saksbehandlingsreglene som gjelder på området. Under klagebehandlingen kan vi prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til eventuelle nye omstendigheter, jf. fvl. § 34.

Som klageinstans har vi kompetanse til å treffe nytt vedtak i saken, stadfeste kommunens vedtak eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34.

Kommuneplanens arealdel (KPA) er bindende for utvidelse av eksisterende tiltak og nye tiltak, jf. pbl. § 11-6. Tiltak som er i strid med plan skal dermed avslås, jf. pbl. § 1-6 annet ledd.



Det kan søkes dispensasjon fra bestemmelser i lov og plan etter pbl. § 19-2 første ledd:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.»

Vilkårene for å dispensere fra lov og plan fremgår av pbl. § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Etter forarbeidene, Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242, skal dispensasjon fra planbestemmelser ikke være kurant da planene er vedtatt etter bred demokratisk prosess og i kommunens høyeste organ.

Miljøverndepartementet har i brev av 26.10.2009 uttalt at statsforvalterne (den gang fylkesmennene) skal være *«svært tilbakeholdne med å omgjøre kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra plan»*.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 33 siste avsnitt, jf. fvl. § 17.

Det er på det rene at tiltaket er betinget av dispensasjon for bygging i LNF-område. I tillegg er tiltaket avhengig av dispensasjon fra KPA § 1.6.10 hvor det oppstilles et krav til utforming av snuareal for bil på egen grunn.

Det er søkt om dispensasjon fra landbruks-, natur- og friluftsfomålet (LNF-fomålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Det er også søkt om dispensasjon fra KPA § 1.6.10.

Når noen søker om å utføre et tiltak i strid med det som følger av lov- og plangrunnlaget, er utgangspunktet at søknaden skal avslås, med mindre de rettslige vilkårene for å dispensere er oppfylt, og kommunen etter en konkret vurdering finner å kunne innvilge slik dispensasjon.

Vurdering av dispensasjon fra arealfomålet

Etter pbl. § 19-2 annet ledd kan dispensasjon gis dersom hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

I forarbeidene til plan- og bygningsloven fremgår det at det ikke skal være en kurant sak å få dispensasjon. Begrunnelsen for dette er at de ulike bestemmelser og planer ofte har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning tilsier derfor at endring av arealbruk sammenlignet med det som er fastlagt i plan fortrinnsvis bør skje gjennom en planprosess.¹

Hensynene bak LNF-fomålet er å sikre allmenne ferdsel- og friluftsinnteresser, bevare landbruksareal, naturområder og/eller friluftsområder. Et annet viktig hensyn er å unngå oppstyking av landbruksareal. Når kommunen legger ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre de interessene som faller inn under fomålet.

I klagen er det vist til at det tidligere er gitt dispensasjon til oppføring av to eneboliger på både gbnr. 305/83 og gbnr. 305/84, og at dette må tale til tiltakshaver sin fordel.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242



Kommunen har i klagebehandlingen vist til at arealet var avsatt til LNF både når forrige eier kjøpte eiendommen, og når nåværende eier kjøpte eiendommen. Videre viser kommunen til at tiltakshaver var i forhåndskonferanse med Meland kommune den 08.11.2016. I referat fra dette møte ble det presisert at rammetillatelsen/igangsettingen av arbeidet måtte være i gang innen 3 år etter at det ble gitt dispensasjon, altså innen 01.03.2019.

Kommunen har i avslaget videre vist til at Hordaland fylkeskommune har undersøkt det aktuelle området, og har registrert en jordkjeller og to eldre steinmurer. Kommunen har på bakgrunn av dette vist til at selv om det stilles som vilkår at det skal tas hensyn til disse kulturminnene ved utbyggingen, så vil en dispensasjon til å bygge innebære at kommunen i liten grad senere kan styre bruken av eiendommen. Kommunen har videre vist til at eiendommen er egnet til beitemark.

Statsforvalteren har forståelse for at det vil være i grunneiers interesse å kunne bygge bolig på tomtene, men dette veier ikke i seg selv opp mot de samfunnsmessige ulempene som oppstykkningen av LNF-området.

I dette området er det som påpekt i klagen allerede en god del boliger fra før – uregulert i LNF-området. Dette kan på sikt bli en utfordring fordi en ikke får sikret et tilstrekkelig godt bomiljø for barn og unge slik Statlige retningslinjer for barn og planlegging har som intensjon. Dersom kommunen ønsker at dette LNF-området skal bygges ut, bør dette skje ved at området reguleres. Dette er fordi det er et behov for å se på arealbruken samlet, og i den anledning bør det vurderes om det skal bevares noe vegetasjon, om det skal legges til rett for grøntområder og lekeareal mm.

En bit-for-bit-nedbygging av området gjennom dispensasjoner er uheldig for arealplanleggingen i området. Under forberedelsene til plan- og bygningsloven av 2008 ble det fremmet et ønske om å stramme opp forutsetningene for bruk av dispensasjoner². I stedet for en utstrakt bruk av dispensasjoner bør arealbruken avgjøres gjennom en helhetlige planer over området. Dette gjør seg særlig gjeldende i et område med kryssende interesser. Videre vil en praksis med bruk av dispensasjoner på sikt kunne svekke kommuneplanen som styringsverktøy for arealbruken i kommunen.

Plan- og bygningsloven § 19-2 inneholder to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for å kunne innvilge dispensasjon. Vi har kommet til at hensynet bak LNF-formålet gjør seg gjeldende med styrke, og at hensynet bak LNF-formålet blir «vesentlig tilsidesatt» dersom det blir gitt dispensasjon jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt. Vi finner derfor ikke grunn til å vurdere nærmere hvorvidt fordelene ved å gi dispensasjon i vil være «klart større enn ulempene». Vilråene for dispensasjon er ikke oppfylt.

Statsforvalteren mener likevel at vi heller ikke kan se at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene. Etter vår forståelse er det rene private fordeler som ligger til grunn for søknaden, og som ikke er relevante ved vurderingen av dispensasjon.

Øvrige avslagsgrunner

Ettersom tiltaket er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA), finner vi det ikke nødvendig å vurdere spørsmålet knyttet til om det kan gis dispensasjon fra KPA § 1.6.10. Det er tilstrekkelig for avslaget at tiltaket er i strid med LNF-formålet.

² NOU 2001:7 s.220 flg.



Oppsummering

Statsforvalteren finner etter dette ikke grunnlag for å omgjøre Alver kommunes vedtak av 29.03.2021, saknr. 20/18341. Klagen har ikke ført frem.

Statsforvalterens vedtak på side én er endelig, og kan ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Caroline Sandven Taule
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Randi Digranes
Alver kommune

Fyllingsnesvegen 235
Postboks 4

5913
5906

EIKANGERVÅG
FREKHAUG