



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar
Malene Hoås Tyberø, 51568932
Malene.tybero@statsforvalteren.no

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 351 bnr. 1, Landsvik 27, Alver kommune - tiltakshavar: Hege Landsvik

Statsforvaltaren i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om løyve til etablering av veg. Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak til avslag.

Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementet si oversending av 08.08.2023, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som settestatsforvaltar.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad og dispensasjon frå arealføremålet LNF, føresegn 3.2 i kommunedelplan sin arealdel for Meland, og avstandskrav (pbl. § 29-4) om løyve til etablering av veg. Vegen vil vere ca. 8 meter brei og 65 meter lang. Til saman utgjer dette ca. 520m².

Det er kome inn to nabomerknadar mot søknaden.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 16.05.2022 rådd ifrå at dispensasjon blir gitt, og skreiv mellom anna:

«Den omsøkte vegen vil omdisponere mark som er registrert som innmarksbeite i makslagskart. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere under 3000 daa dyrka mark årleg, og dette målet skal vere nådd innan 2025. Kommunen har eit klart ansvar for å nå dette målet. Vegen vil også splitte opp eit samanhengande område med innmarksbeite, noko som kan vere uheldig arealdisponering i eit langtidsperspektiv.»

Kommunen si landbruksavdeling ga fråsegn 27.05.2022, og skreiv då at:

«Sjølv om vegen er planlagt innanfor eit området som er sett av til LNF-spreidd bustad står det i føresegnene at det ikkje kan byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite (ref pkt 3.2 i føresegner for kommunedelplan Meland.

Gardskart Nibio syner at vegen er planlagt over innmarksbeite, men tett på gardsgrensa. Dette er eit innmarksbeite som det har vorte gitt SMIL-midlar til å gjerda inn og rydda, og som er i full drift.

Innmarksbeite har eit areal på 9,6 daa i tillegg heng det saman med 2,1 daa overflatedyrka jord.

Kommuneplanen har avsatt eit område med tanke på bygging av inntil 4 tomtar, men med den begrensinga att det ikkje må byggast på dyrka mark.



Landsvik er eit område som treng fleire fastbuande og det er difor positivt at det er lagt til rette for dette. Landbruksavdelinga kan ikkje sjå at vegen som tilkomst til to tomtar, slik den er vist i kartet kan gjennomførast utan å måtte ha dispensasjon frå føresegnene. Det er vanskeleg å ta stilling til veg når ein ikkje veit noko om kvar tomtane er tenkt plassert. Det nasjonale jordvern målet skal vega tungt i slike saker, og landbruksavdelinga kan ikkje rå til at det vert gitt dispensasjon.»

Alver kommune gav først avslag på dispensasjon i vedtak av 25.07.2022. Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar og kommunen gav delvis medhald i klagen i delegert vedtak datert 06.09.2022 ved å gi dispensasjon frå pbl. § 29-4. Handsaminga av klage frå tiltakshavar på avslag på dispensasjon frå arealføremålet blei utsett til behandling i Utval for areal, plan og miljø 08.02.2023. Kommunen sitt vedtak av 06.09.2022 vart klaga på av nabo Arnt Landsvik.

Alver kommune ved Utval for areal, plan og miljø fatta 08.02.2023 behandla klagen frå tiltakshavar og klagen frå nabo Arnt Landsvik samla, og fatta følgjande vedtak politisk:

«APM- 023/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/2823 med saknr. 804/22 datert 25.07.2022, med avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet og føresegn 3.2 i kommunedelplanen sin arealdel for Meland (om at det ikkje kan «byggast på samanhengande innmarksbeite») samt avslag på søknad om etablering av veg - gbnr 351/1 Landsvik, vert teken til følgje.

Søknad om dispensasjon i medhald av pbl sin § 19-2 frå planføremål LNF-område og dispensasjon frå § 29-4 avstandskrav for oppføring av veg vert godkjent. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til oppføring av køyreveg vert godkjent. Dette vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-3.

Grunngjeving går fram av punkta nedunder:

- Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Kommunen legg til grunn at eksisterande avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyremakta før, og at det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett for eksisterande hytter.

- APM meiner at tiltaket kan få gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering. Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at det vert minimalt med terrenginngrep. Det vert vektlagt at vegen også vil gå parallelt med eksisterande steinmur, og at denne ikkje vert berørt av tiltaket.

- Sidan vegen vil verta liggjande nært opp til grensa til naboeigedomen og steingarden, vert det ikkje oppsplitting av beitet i særleg grad. Jordmassar frå avgravinga skal nyttast til å forbetre beitet der det er berg i dagen i beiteområdet.

- Den nye tilkomstvegen vil styrka trafikktryggleiken på staden, ved at den vil gå utanom tunet til nabobruket på bnr 3.

På bakgrunn av dette meiner APM at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vidare meiner APM at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå i lova si føremålsvilkår ikkje vert vesentleg sett til side på grunn av omsøkt tiltak.

Utval for areal, plan og miljø gjev dispensasjon frå § 29-4 om avstandskrav, for oppføring av veg. Vedtaket her er heimla i plan- og bygningslova § 19-2. Følgjande vilkår ligg til grunn for denne delen av vedtaket:

- Næraste avstand frå avkøyrsløse med tilhøyrande grøft skal ikkje vere mindre enn 0,5 meter til nabogrense mot gbnr 351/56.



- Revidert kart med påvist ny avstand skal sendast inn før byggjearbeid skal startast ved innvilga dispensasjon frå planføremaal og byggeløyve.»

Vedtaket vart klaga på av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 20.04.2023. Klagaren peiker mellom anna på at den omsøkte vegen er planlagt i innmarksbeite på 9,6 daa, som er knytt til overflatedyrka jord på 2,1 daa. Opparbeiding av vegtilkomst vil omdisponere og splitte opp eit samanhengande landbruksområde. Det er også vist til at området ligg i kjerneområde landbruk, ifølgje temakart som ligg som vedlegg i kommuneplanen for Meland. Klagar peikar på at ut frå kravet til å ivareta landbruksomsyn i planlegginga er det svært uheldig med ei bit for bit utbygging av landbruksareal. Dersom tiltakshavar ønskjer å dele i frå bustadtomter på eigedomen sin, må naudsynte tilkomstvegar vurderast saman med dette. Ein kan då i større grad vurdere dei beste løysingane, sjå den totale verknaden, og vurdere om dette LNF-spreidd området kan byggast ut i samsvar med kommuneplanen.

Alver kommune ved Utval for areal, plan og miljø behandla klagen politisk 07.06.2023 og oppretthaldt kommunen sitt tidlegare vedtak.

Klagar har i brev av 20.04.2023 bede om at vedtaket blir gitt utsett iverksetting. Alver kommune behandla spørsmålet 08.06.2023 og kom til at det var grunnlag for å gi vedtaket utsett iverksetting.

Statsforvaltaren viser elles til saka sine dokument.

Statsforvaltaren si vurdering

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

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det og sende saka tilbake til kommunen for heilt eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gi dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan bli prøvt fullt ut av Statsforvaltaren.

Søknadsplikt og planstatus

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

Eigedomen er i gjeldande kommunedelplan for Meland 2015-2026, vedteke 16.10.2019, avsett til *LNF-areal med spreidd bustadbygging*, dvs. landbruks- natur- og friluftsområde med spreidd bustadbygging – noverande (SB_21).

Naudsynte dispensasjonar

I områder avsett til LNF-føremål er det i utgangspunktet berre tillate med tiltak som er naudsynt for landbruksdrift som eit ledd i næring, samt gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a. Føremålet gir bindande rammer for arealutnyttinga. Søkt veg er ikkje knytt til landbruksdrift og vil vere i strid med LNF-føremålet. Vi viser til den landbruksfaglege vurderinga av 27.05.2022 og støtter oss til denne. Det er naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen.

Veg med avkøyrsel ligg delvis på gnr. 351 bnr.3, og gnr. 351 bnr. 56. Det ligg føre samtykke frå eigar av gnr. 351 bnr.3, men det er ikkje gitt samtykke frå eigar av gnr. 351 bnr. 56. Det er derfor naudsynt med dispensasjon frå pbl. § 29-4, avstandskrav frå nabogrense på fire meter.

Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon bli gitt etter grunngeven søknad.

Vilkåra for dispensasjon

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Søknaden må bli vurdert opp mot dei offentlege omsyna som skal bli varetatt gjennom plan- og bygningslova og den aktuelle planen, og



spesielt omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, omsyna i lova si føremålsføresegn 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.

Plan- og bygningslova føreset at rommet til å gi dispensasjon frå arealplanar er snevert. Departementet uttala i tilknytning til «kar»-skjønnnet i pbl. § 19-2 fyrste ledd følgande i førearbeida, jf. 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. 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 departementet si uttale ovanfor inneberer at det generelt skal bli vist atterhald med å dispensere frå arealplanar, òg når dei rettslege vilkåra i pbl. § 19-2 er til stades, jf. Sivilombodet si uttale i SOM-2019-589. Sjølv om det siterte direkte gjeld kommunen sitt frie skjønn, gir det uttrykk for eit generelt standpunkt som tilseier at terskelen for at vilkåra i andre ledd skal vere innfridd, òg må vere høg.

Vurdering av dispensasjon frå LNF-føremålet

Omsyna bak LNF-føremålet er mellom anna å verne om ferdsel- og friluftsliv og landbruksinteressene samt bevaring av det eksisterande landskapsbilete.

Føremålet ved å avsette eit areal til LNF-føremål er mellom anna å oppnå styring og kontroll med utviklinga av området, samt å sikre at ulike tiltak i størst mogleg grad inngår i ein heilskapleg plan som samsvarar med ønska arealutnytting. Det er areal som i det vesentlege skal vere ubyggd, men kor det kan tillatast utbygging som fremjar arealføremålet, til dømes utbygging i tilknytning til landbruksverksemd.

Moglegheita for å dispensera og gjere endringar for landbrukseigedomar blir stadig stramma inn ved nasjonale føringar. I 2017 blei det for dispensasjonsvurderinga etter pbl. § 19-2 lagt til føresegna at konsekvensar for jordvern skal bli gitt særleg vekt, jf. § 19-2 tredje ledd. Omsynet til vern av dyrka jord er også framheva i punkt 6.3 i Kommunal- og distriktsdepartementet sitt dokument Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023–2027¹.

I kommunedelplanen for Meland er det i punkt 3.2.3 fastsett at i området Landsvik (SB_21) kan det opprettast fire nye einingar. Tiltakshavar har i søknaden opplyst om at ho ynskjer å dele frå si eigedom slik at det blir to nye einingar. Søkt eigedom nyttar i dag ein veg som går gjennom tunet til nabo eigedom, gnr. 351 bnr.3, men nabo ynskjer ikkje økt trafikk på tunet, og tiltakshavar har derfor grunngjeve søknaden med at det er naudsynt med ny veg som inkluderer dei to nye fråskilde eigedomane. Det er ikkje søkt om frådeling av gnr. 351 bnr. 1 per i dag.

Statsforvaltaren har forståing for tiltakshavar sitt behov for og ynskje om ny veg. Vi visar likevel til at søkt tiltak er av ein vesentleg storleik, ca 520 m², og vil utgjere eit større inngrep i landskapet. Veggen vil dele eit innmarksbeite som totalt er på 9,6 daa, som er knytt til overflatedyrka jord på 2,1 daa. Opparbeiding av vegtilkomst vil omdisponere og endre eit samanhengande landbruksområde. Området ligg også i kjerneområde landbruk, ifølgje temakart som ligg som vedlegg i kommuneplanen for Meland. Vi visar i

¹ [Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023–2027 \(regjeringen.no\)](https://www.regjeringen.no)



denne sammenheng til dei nasjonale føringane om at konsekvensar for jordvern skal bli gitt særleg vekt i dispensasjonsvurderingar.

Statsforvaltaren vurderer at det hadde vore føremålstenleg om tiltakshavar hadde søkt om frådelling av eigedomen samstundes med ny veg, slik at behovet for tilkomstveg kunne blitt vurdert i sammenheng med ein eventuell frådelling. Det hadde slik vore enklare å sjå den totale verknaden på landskapet og området, og vurdert det opp i mot omsyna bak arealføremålet.

Tiltakshavar har gjort greie for at tiltaket ikkje vil føre til større terrenginngrep og at søkt veg vil bli liggjande nært opp til grensa til naboeigedomen og eksisterande steingard, og at det slik ikkje vert oppsplitting av beitet i særleg grad. Statsforvaltaren har likevel lagt avgjerande vekt på at tiltaket ligg på innmarksbeite og at det nasjonale målet om jordvern skal vege tungt. Vi har også lagt vekt på kommunen si landbruksavdeling si fråsegn, og at Statsforvaltaren i Vestland som sektorstyresmakt har vore negativ til tiltaket.

Statsforvaltaren har funne at dei nasjonale omsyna må vege tyngst og gjer om kommunen sitt vedtak til avslag.

Omsyna bak LNF-føremålet er vesentleg sett til side. Statsforvaltaren finn derfor ikkje grunnlag for å vurdere om omsyna bak pbl. § 29-4, lova si føremålsfråsegn eller nasjonale og regionale interesser er vesentleg sett til side. Vi finn det heller ikkje naudsynt å vurdere om fordelane er større enn ulempene, i og med at det første vilkåret for dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er innfridd.

Tiltaket er med dette endeleg avslått av forvaltninga.

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 08.02.2023 til avslag. Det blir ikkje gitt dispensasjon til etablering av veg på eigedomen gnr. 351 bnr. 1 i Alver kommune.

Klagen blir tatt til følge.

Vedtaket kan ikkje bli klagt på til overordna forvaltingsorgan, jf. fvl. § 28.

Odd-Arild Holen (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Malene Hoås Tyberø
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTAREN I VESTLAND
Hege Landsvik
Arnt Landsvik
GRIPSGÅRD BYGG AS

Njøsavegen 2
Øvre Lyngbø 35
Strandgaten 234
Rosslandsvegen 364A

6863 LEIKANGER
5164 LAKSEVÅG
5004 BERGEN
5918 FREKHAUG

