



Ranveig Vatne
Vatne 43
5912 SEIM

Saksbehandlar, innvalstelefon
Ida Loftesnes Kvåle, 5764 3155

Alver kommune - gbnr. 170/3 - klage på avslag på søknad om deling av eigedom

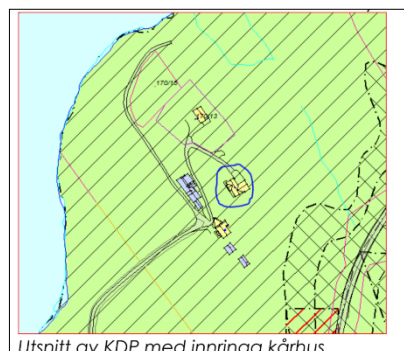
Vi viser til oversending av klagesak frå Alver kommune den 12.04.2022, og klage datert 27.01.2022.

Vedtak

Statsforvaltaren stadfestar Alver kommune sitt vedtak datert 10.01.2022, sak 22/1704, vedtak 21/8778, administrativt vedtak saksnr. 032/22. Det vert ikkje gitt dispensasjon for deling av eigedom.

Bakgrunn for saka

Alver kommune har den 10.01.2022, sak 22/1704, vedtak 21/8778, administrativt vedtak saksnr. 032/22 gitt avslag på søknad¹ om dispensasjon frå LNF-føremålet og oppretting av ny grunneigedom med kårhus (1972) på om lag 800 m², frå eigedomen gbnr. 170/3 i Alver kommune. Det er opplyst at eigedomen gbnr. 170/3 har eit samla areal på om lag 356 daa.



Søknaden er sendt inn i samband med generasjonsskifte. Far din har burett i kårhuset. Kårhuset skal haldast i familien etter frådelinga, men ein vil ved å dela ifrå huset minske dei økonomiske hefta ved generasjonsskifte.

Avslaget er grunngjeve med at vilkåra for å gi dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 ikkje er stetta, og eigedomen kan difor ikkje delast ifrå, jf. plan- og bygningslova § 26-1, jf. § 20-1 bokstav m, jf. § 20-2, jf. § 20-4 bokstav d.

Du har klaga på vedtaket den 26.01.2022. Klaga er grunngjeven med at delinga skal skje i samband med eit generasjonsskifte på garden, og at to bustadhus på garden gir ei svært høg (og unødvendig) overtakingssum og høg kostnad for garden vidare. Det er hevda at det ikkje er mogeleg å drive

¹ Søknad datert 12.10.2021, tilleggsopplysningar er motteke 13.12.2021. Sjå uttale frå landbruk datert 05.01.2022, sak 22/723 og uttale frå Statsforvaltaren i Vestland datert 17.12.2021, sak 2021/17149.



garden med to våningshus. Alternativet er difor å ikkje gjennomføre generasjonsskifte/legge ned garden. Kårhuset er ikkje naudsynt av omsyn til drift på landbrukseigedomen.

Klaga vart handsama av utval for areal, plan og miljø i møte den 23.03.2022, sak 046/22. Klaga vart ikkje teken til følgje og saka vart sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Regelverk

Statsforvaltaren er delegert mynde til å avgjere klager som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, sjå plan- og bygningslova § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og distriktsdepartementet.

Statsforvaltaren kan under klagehandsaminga prøve alle sider ved vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, jf. forvaltningslova § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnet skal Statsforvaltaren legge stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Det går fram av plan- og bygningslova § 11-6 at kommuneplanen er bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak. I LNF-område er det ikkje tillate med frådeling eller bygging utanom til landbruksføremål eller næringsverksemd basert på bruket sine ressursar, jf. plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova, kan berre godkjennast dersom det samstundes vert gjeve dispensasjon frå føresegna tiltaket strid mot, jf. plan- og bygningslova kapittel 19.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova. Kommunen kan ikkje dispensere dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i formålsføresegna i lova, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å dispensere vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjønn. Det er derfor ikkje høve til å legge nemneverdig vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Dispensasjon krev grunngjeven søknad. Etter forvaltningspraksis skal grunngjevinga for å dispensere vere spesiell og gjelde særleg for tiltaket, og kommunen skal ikkje dispensere ut frå meir generelle vurderingar.

Plan- og bygningslova § 26-1 har føresegner om oppretting og endring av eigedom, jf. også § 20-1 bokstav m.

Planstatus

Eigedomen er ikkje regulert. I gjeldande kommunedelplan² er eigedomen sett av til *LNF-formål*, dvs. landbruk-, natur- og friluftsfarmål. Området er i tillegg omfatta av omsynssone *landbruk, H510_oL30*.

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren finn at saka er tilstrekkeleg opplyst til å gjere vedtak, jf. forvaltningslova § 33. Vidare har du klagerett og det er klaga til rett tid, jf. forvaltningslova §§ 28 og 29.

² Kommunedelplan for Lindås



Oppretting eller endring av ein grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak, jf. plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m, jf. § 20-2. Vidare følgjer det av plan- og bygningslova § 26-1 at deling ikkje må gjerast på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med gjeldande lov, forskrift eller plan.

Gjeldande eigedom er vist som LNF-område i kommunedelplanen. Oppretting av sjølvstendige bustadeigedomar i landbruksområde er ikkje i tråd med LNF-føremålet. Det er difor naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen for å kunne dele i frå kårhus på gjeldande eigedom. Delinga krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen og det er søkt om slik dispensasjon.

Vurderinga av dispensasjon frå arealføremålet LNF

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at det kan gis dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Omsynet bak føreseigna det vert dispensert frå må ikkje verte sett vesentleg til side, og fordelane ved å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene.

Spørsmålet er først om ein dispensasjon i gjeldande sak vil føre til at omsynet bak LNF-formålet vert sett vesentleg til side.

Omsyna bak LNF-føremålet er å ta vare på landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Eit anna viktig omsyn er å unngå oppstykking av jordbruksareal. Desse områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv og oppstykking av jord og/eller tap av kulturlandskap skal unngåast. Landbruksinteressene skal vektast tungt ved søknad om tiltak innanfor desse områda.

Søknaden om frådelling gjeld ei tomt med kårhus. Garden er i drift og søknaden er grunngjeven med at det vil vere økonomisk meir gunstig å gjennomføre eit generasjonsskifte etter at kårhus er frådelt, noko som igjen vil styrka næringsgrunnlaget for vidare drift på garden. Det er hevda at ei deling ikkje vil få konsekvensar for friluftsliv eller drift på garden.

Vi vil innleiingsvis vise til at det er positivt at det er ønskeleg å gjennomføre eit generasjonsskifte på garden. Det er også positivt at kårhuset er opparbeida med VVA og tilkomst, og at det difor ikkje vert tatt areal til infrastruktur.

Vi viser til at i tillegg til at området er sett av til LNF-område, ligg eigedomen innanfor omsynssone landbruk, som hevar graden av omsyn til landbruket og landbruket skal ha eit særskilt vern. Området er det største samanhengande landbruksområdet i tidl. Lindås kommune, og det er framleis mange aktive gardsbruk der. Samstundes er det opplyst at omsynssona er utsett for utbyggingspress.

Ut frå dokumentasjonen i saken meiner vi at delinga i utgangspunktet ikkje vil føre til ei direkte endring av arealbruken i området eller endre inntrykket av området. Delinga vil heller ikkje påverke ålmenta sin tilgang til natur og turområde.

Vidare er parsellen omkransa av landbruksareal og det er uheldig at kårhuset har tilkomst gjennom gardstunet, tett på driftsbygningen. Vi legg vidare vekt på at ein frådelt eigedom vil vere fritt omsetteleg, og at sjølv om intensjonen er at kårhuset skal vere i familien, kan dette endre seg over tid. Dette kan på sikt ha potensiale for konflikt med landbruket. Det er generelt uheldig med fritt omsettelege bustadtomter tett opptil landbruket.



Frådeling av eigedomen vil også medføre ei oppstykking av landbrukseigedomen, som er eit viktig omsyn bak LNF-føremålet. Vi viser til at eit sterkt landbruksmiljø er avhengig av at ein kan drive tradisjonelt landbruk/jordbruk utan restriksjonar på drifta av omsyn til bustader i området.

Eit av omsyna bak arealføremålet LNF er å leggje opp til at areal og ressursar vert disponert i eit langsiktig perspektiv. Ei frådeling vil klart vere egna til å svekke dette omsynet, uavhengig av om det ikkje ligg føre konkrete planar om å føre kårhuset ut av familien.

Grunngjevinga for søknaden om frådeling er basert på reine private forhold, og har ikkje grunnlag i ei langsiktig planlegging av arealbruken. Vi har etter dette konkludert med at omsyna bak LNF-føremålet framleis gjer seg gjeldande med styrke og difor blir «*vesentlig tilsidesatt*» dersom det vert gjeve dispensasjon for deling.

Sidan ein dispensasjon frå kommuneplanen føresett at begge vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er til stades, er det som utgangspunkt ikkje naudsynt å ta stilling til eventuelle fordelar og ulemper med frådelinga.

Statsforvaltaren vil likevel understreke at vi er einig med kommunen sine vurderingar også på dette punktet. Etter vår forståing er det reine private fordelar som ligg til grunn for søknaden, og som ikkje er relevante ved vurderinga av dispensasjon. Vi har forståing for ønskje om å leggje til rette for generasjonsskifte, men har kome at det ikkje er grunnlag for å dispensere frå kommuneplanen.

Oppsummering

Statsforvaltaren har kome til at vilkåra for å dispensere frå arealføremålet ikkje er til stades.

Alver kommune har vurdert saka grundig og forsvarleg etter gjeldande regelverk, og vi kan ikkje sjå at det er lagt vekt på usaklege eller utanforliggjande omsyn. Klagen har dermed ikkje ført fram, og vi stadfestar Alver kommune sitt vedtak.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd.

Med helsing

Anne-Kjersti Sande
fagdirektørfagdirektør

Ida Loftesnes Kvåle
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune

Postboks 4

5906

FREKHAUG