



ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Asbjørn Herredsvela, 51568738

Klageavgjerd i delingssak - gnr. 34 bnr. 3, Bjørnevoll, Alver kommune-tiltakshavar: Øyvind Krossvoll

Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon til frådelling av bustadtomt. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak.

Me viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 18.11.2019, der Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnt som settefylkesmann.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld klage på kommunen sitt vedtak om dispensasjon til frådelling av bustadtomt. Plan- og miljøutvalet gjorde 15.5.2019 følgjande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel jf. pbl § 11-6 for frådelling av tomt med bustadhus. Grunngevinga går fram av saksframlegget.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på opp til 1700 m² frå gbnr. 34/3 på følgande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med Landbrukssjefen sitt vedtak etter jordlova, datert 04.04.2019, sjå vurderinga i landbruksaka, jf. pbl. § 29-4. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.*
- 2. I samband med gjennomføring av oppmålingsforretning og tinglysing av den nye parsellen skal det ligga føre:*
 - Avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på privat grunn. (...) "*

Vedtaket om dispensasjon blei påklaga av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 5.6.2019. Klagaren peiker m.a. på at frådelinga vil innebera at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom som grensar til dyrka mark. Ei frådelling i denne saka vil difor på sikt kunne føra til konflikhtar mellom bustad- og landbruksinteressene. Det blir også vist til at saka ikkje skil seg frå mange tilsvarende saker både frå Lindås og Nordhordland generelt. Presedensfaren er av den grunn stor og ein



dispensasjon vil kunne vera med på å undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. Det blir i tillegg vist til at frådellinga inneber at jord klassifisert som dyrka mark blir omdisponert i strid med nasjonalt jordvernmål, og at bustadhus nr. 2 utgjør ein ressurs for bruket. Klagar gjer gjeldande at omsyna bak LNFR-føremålet i kommuneplanen blir vesentleg tilsidesett og klagar kan heller ikkje sjå at det er vist til fordelar med frådellinga som veg opp for ulempene.

Byggesaksavdelinga behandla klagen 10.7.2019 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøva alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka, oppheva eller senda det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling.

Frådelling av eigedom krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. § 20-1 bokstav m, jf. § 20-2.

Eigedomen er i kommuneplanen 2011-2023, vedteken av kommunestyret 22.9.2011, vist med føremålet landbruk, natur og friluft samt reindrift (LNFR-føremål).

Innan LNFR-føremålet er det tillate med "*nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*", jf. pbl. § 11-5 nr. 5 bokstav a.

Det aktuelle tiltaket inneber at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Tiltaket er ikkje eit nødvendig tiltak i landbruket og tiltaket krev soleis dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vera sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det følg av lova at kommunen som utgangspunkt ikkje bør gi dispensasjon når statleg sektororgan har uttala seg negativt sånn som i denne saka og at det i dispensasjonsvurderinga m.a. skal leggjast særleg vekt på omsynet til jordvern. Elles heiter det i plan- og bygningslovas førearbeid følgjande når det gjeld spørsmålet om dispensasjon frå arealplanar:

"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."

Hovudomsynet bak LNFR-føremålet i kommuneplanen er å ivareta landbruksinteressene i området.

Spørsmålet er om dei ovannemnte omsyna blir vesentleg sett til side ved frådeling til bustadføremål i denne saka.

Ein dispensasjon vil i dette tilfellet innebera at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit landbruksområde.

Omsynet til ei rasjonell drift i landbruket tilseier at å dela frå bustadtomter i eit landbruksområde er noko ein bør unngå. Fylkesmannen si erfaring viser at etablering av ordinære bustadtomter utan tilknytning til landbruksverksemda i slike områder kan medføre konfliktar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, til dømes pga. lukt og støy frå landbruket. Slike konfliktar kan medføre at landbruksinteressene i eit område på sikt blir pålagt driftsrestriksjonar som sett frå landbruket si side er lite ønskelege. Fylkesmannen viser til at den aktuelle bustaden ligg like ved jord klassifisert som overflatedyrka jord og ikkje langt frå areal klassifisert som innmarksbeite. Det er difor etter Fylkesmannens vurdering ikkje usannsynleg at eit løyve til frådeling på sikt kan medføre slike konfliktar som det er peika på ovanfor. Bygningen på den aktuelle parsellen er vidare ein resurs for gardsbruket, til dømes ved at den kan nyttast til utleigebustad. Ein kan heller ikkje sjå heilt bort frå at det i framtida kan bli behov for bygningen i samband med landbruksverksemd på eigdommen.

Den aktuelle bustadtomta har ein betydeleg storleik og består til dels av areal klassifisert som overflatedyrka jord. Jordvern er blant omsyna som har særleg vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. pbl. § 19-2, 3. ledd. Dette er også i tråd med nasjonal politikk med skjerpa føringar for jordvern, jf. m.a. nasjonal jordvernstrategi med mål om maksimal årleg omdisponering av jordbruksareal på 4000 dekar. Det er viktig at omsynet til jordvern også blir følgt opp i einskildsakene.

Me kan heller ikkje sjå at eigedomen skil seg betydeleg frå andre eigedommar når det gjeld i kva grad omsyna bak LNFR-føremålet blir påverka. Søknaden ser for Fylkesmannen i hovudsak ut til å vera grunngjeven i private og økonomiske årsaker. Slike individuelle omsyn har etter lovførearbeida avgrensa betydning i dispensasjonssaker. Dersom det blir gitt dispensasjon i denne saka er det fare for at andre med tilvising til denne saka vil kunne få ei forventning om å utføre liknande frådelingar på sine eigedommar. Ein dispensasjon kan på den måten føra til ei uheldig tilsidesetjing av kommuneplanen som eit viktig informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

Fylkesmannen finn etter ei samla vurdering at omsyna bak LNFR-føremålet blir sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon for frådeling i denne saka. Me har i denne samanheng lagt spesielt vekt på at saka må vurderast i eit lengre perspektiv, omsynet til jordvern, samt at ein dispensasjon kan føre til lite ønskelege presedensverknader i andre saker der det kan vera ønskje om liknande frådelingar i kommunen.

Begge vilkåra for å gi dispensasjon må vera oppfylte for at dispensasjon skal kunne gis, og sidan det første vilkåret ikkje er oppfylt, går ikkje Fylkesmannen inn på ei nærare vurdering av om det andre vilkåret er oppfylt. Fylkesmannen kan med bakgrunn i det ovannemnte heller ikkje sjå at det i saka er vist til fordelar som veg opp for ulempene ved å gi dispensasjon.



Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at vilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 ikkje er oppfylte, og at kommunens vedtak må gjerast om.

Fylkesmannen vil understreka at vurderinga av om vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte er eit rettsbrukskjønn som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen. Forvaltningslova sine reglar om vektlegging av det kommunale sjølvstyret kjem derfor berre i betraktning ved interesseavveginga dersom lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylte. Som det går fram over, har Fylkesmannen kome til at vilkåra ikkje er oppfylte.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 15.5.2019, slik at det ikkje blir gitt dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen.

Klagen blir teken til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Asle Wiik
seniorrådgivar

Asbjørn Herredsvela
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland
Øyvind Krossvoll

Njøsavegen 2
Bjørnevoll 94

6863
5913

LEIKANGER
EIKANGERVÅG

Secilie Krossvoll

Bjørnevoll 90

5913

EIKANGERVÅG