



ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Svein Asle Wiik, 51 56 87 51

Klageavgjerd i byggjesak - gnr. 121 bnr. 1, løyve til frådelling, Alver kommune - tiltakshavar: Thore Knarvik

Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon og løyve til deling av eigedom. Fylkesmannen gjer om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon og løyve

Vi viser til kommunen si oversending av 19.06.2020.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld dispensasjon og løyve til frådelling av tomt i LNF-område.

Det blei gitt avslag på søknad om dispensasjon i administrativt vedtak den 10.05.2019. Vedtaket blei klaga på av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar og Plan- og miljøutvalet tok klaga til følgje i møte den 30.10.2019.

Alver kommune gjorde 30.10.2019 følgjande vedtak:

Klagen vert tatt til følgje. Plan og miljø utvalet (PMU) gir klagar dispensasjon frå § 1-8 i planog bygningslova og LNF-formålet i kommunedelplan og gir løyve til frådelling.

På vilkår av at veg fram til eigendomen vert lagt om utanom tunet beståande av dagens våningshus og garasje eller dagens våningshus og garasje vert rive og bygd nytt slik at vegen ikkje går gjennom tunet. Landbruksmynde i Lindås kommune er positiv til frådelling etter landbruksfagelige vurderingar; det er ikkje behov for hus nr 2 på eigendomen og tomten ligg i utkant av jorbruksareal, grensar mot skog/ås.

Å gi dispensasjon frå 100-metersbelte mot sjø ser PMU som uproblematisk da dette ikkje er etableringar eller endra bruk av alt eksisterande bygningar. Dispensasjon endrar ikkje naturog kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser og ein ser ikkje at regionalmynde sin uttale tar oppi seg formålet i pbl §1-8.



PMU kan ikkje sjå at overordna endringa av arealformålet frå LNF til bustad er tilfelle i denne saka då arealendringa i praksis skjer når bustaden blei etablert som hus nr,2 på gardsbruket.

Forholdet til føresegn 5.12 i kommuneplanen der de er sett krav til minimum 100 meter i frå eigedom til nærmaste driftsbygning er ikkje relevant då eigendommen alt er bebyggt. PMU meiner at Føresegna det visast til gjeld nye byggingar, ikkje etablerte.

PMU ser ikkje at dispensasjon ut frå ei heilskapleg vurdering sett formålet med kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad til side. Dispensasjon har liten til ingen negativ konsekvensar for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelegheit. Dispensasjon gir betre sikkerhet for trafikk, jordvernet vet betre i varetatt i form av muligheit for generasjonsskifte vert gjort mogleg med tanke på endra rammer for jordbruket etter nasjonal politikk. Lindås kommune samfunnsplan skal leggja til rette for at innbyggjara skal bu i eigen heim lengst mogleg og det gir positive verknader på helse.

Utfordringar med landbruksdrift opp mot eigendommen er ikkje utfordrande då dette er forhold rundt landbruk i drift som alt er tilstade og vil vere synlig ved framtidig endra bruk/eigarforhold på omsøkt eigedom.

Ut frå ei samla vurdering ser PMU fordelane som klart større enn ulempene og gir dispensasjon.

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 19.11.2019. Klagaren peiker på følgjande:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 18.12.2018. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«Arealet det er søkt om ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tilkomstvegen gå igjennom store delar av landbrukseigedomen på gnr. 121 bnr. 1. Det omsøkte området vil ligge tett opptil dyrka mark på fleire sider. Begge delar kan potensielt føre til konfliktar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling av hus nr 2 på gnr. 121 bnr. 1.»

I vedtaket er det sett vilkår om at vegen «vert lagt om utanom tunet beståande av dagens våningshus og garasje eller dagens våningshus og garasje vert rive og bygd nytt slik at vegen ikkje går gjennom tunet.» Fylkesmannen kan ikkje sjå at ny tilkomstveg er kartfesta, og vil peike på at ny tilkomstveg til bustadhus vil trenge dispensasjon frå LNF-formålet. Vi meiner at om tilkomstvegen



ikkje skal vere som i dag, så må den nye vegen kartfestast og handsamast saman med dispensasjon til frådelling. Det er fulldyrka eller overflatedyrka mark rundt heile tunet og ny veg kan føre til omdisponering av dyrka jord. Vi kan ikkje ta stilling om vilkåret i vedtaket er betre eller verre for landbruket.

Kommunen har vurdert at det ikkje er behov for hus nr. 2 på garden. Fylkesmannen vil likevel peike på at hus to er ei ressurs for garden. Det kan til dømes leigast ut. Vi ser også ofte at i samband med generasjonsskifte vil det i periodar vere behov for to hus også på mindre landbrukseigedomar. Det er uheldig om det ved neste generasjonsskifte vert naudsynt å byggje enda eit hus på eigedomen.

Plan og miljøutvalet kan ikkje sjå at overordna endringa av arealformålet frå LNF til bustad er tilfelle i denne saka då arealendringa i praksis skjer når bustaden blei etablert som hus nr,2 på gardsbruket. Fylkesmannen er ikkje samd i denne vurderinga. Hus nr 2 på eit gardsbruk er ein del av gardens ressursgrunnlag og er ein del av garden. Ei frådelt bustadtomt er fritt omsetjeleg og kan seljast til personar utan tilknytning til garden. I vedtaket står det også at «Utfordringar med landbruksdrift opp mot eigedommen er ikkje utfordrande då dette er forhold rundt landbruk i drift som alt er tilstade og vil vere synlig ved framtidig endra bruk/eigarforhold på omsøkt eigedom.» Fylkesmannen vil peike på at det likevel viser seg at det kan oppstå konflikhtar i eit langtidsperspektiv. Vi viser til rundskriv M-1/2013: «Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra en som utsettes for ulempen.» Det er sauedrift på garden i dag og bustadhuset ligg tett opp til dyrka mark, som ein må rekne med skal både gjødslast og slåast. I tillegg går tilkomstvegen igjennom fulldyrka areal. Fylkesmannen si vurdering er at det er pårekeleg at det kan oppstå driftsulemper i eit langtidsperspektiv.

...

Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarende dispensasjonar både frå Lindås og frå Nordhordland generelt. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. Det er i kommuneplanen/kommunedelplanen ein skal bestemme kvar ein eventuelt kan tillate spreidde bustadeigedomar (LNF-spreidd). I kommunedelplanen har omsøkt område status som LNF, med omsynssone landbruk.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling av bustadtomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for å kunne innvilge dispensasjon er etter vårt syn då ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 30.10.2019, saksnr. 109/19

Alver kommune behandla klagen 10.06.2020 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.



Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefrista, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Frådeling av tomt krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1. Kommunen skal gje løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med føresegn gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4

Eigedommen ligg innafor LNF-område i kommuneplan og innanfor byggje- og deleforbodssona i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8. Tiltaket er ikkje nødvendig for landbruksverksemd på eigedommen og tiltaket krev difor dispensasjon både frå arealføremålet i kommuneplanen og frå pbl. § 1-8.

Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt, jf. pbl. § 19-1.

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 vere 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 bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar, heiter det i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s 242:

«De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyre. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.».

Kommunen bør ikkje gi dispensasjon "når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden", jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

Fylkesmannen legg til grunn at i det aktuelle området er hovudomsynet bak LNF føremålet i kommuneplanen å ivareta landbruksinteressene i området og spørsmålet er difor om ein deling vil sette dette omsynet vesentleg til side.

Arealet det er søkt om å dele frå ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og Fylkesmannen i Rogaland er einig med klagar i at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføremål vil vidare innebere at eigedommen vil bli ein fritt omsetteleg bustadeigedom kor eigartilhøve kan vere skiftande. Erfaring tilseier at det kan vere problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde då støy og lukt frå landbruket kan forårsake konflikhtar mellom landbruksverksemda og dei som bur i ein slik frådelt bustad. Slike konflikhtar kan medføre at landbruksverksemda i området blir pålagt lite ønskelege driftsrestriksjonar. I denne saka vil dessutan tilkomstvegen gå igjennom store delar av landbrukseigedomen på gnr. 121 bnr. 1 noko som bidrar til å gjere konfliktpotensiale stort i denne saka.



Fylkesmannen i Rogaland er også enig med klagar i at faren for presedens er stor, og at det er fare for at ein dispensasjon kan medverke til å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, jf. ovanfor.

Fylkesmannen ser det slik at i det aktuelle området gjer omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen seg gjeldande med styrke. Fylkesmannen ser det vidare slik at den ovannemnde konfliktfaren inneber at ein dispensasjon vil sette omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen vesentleg sett til side.

Vilkåra for dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen er på denne bakgrunn ikkje oppfylte.

På bakgrunn av at vilkåra for dispensasjon frå arealføremål ikkje er oppfylt, er det ikkje nødvendig å gå nærare inn på ein vurdering av om vilkåra for dispensasjon frå bygge- og deleforbodet i pbl. § 1-8 er oppfylt.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunens vedtak av 30.10.2019 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon og løyve.

Klagen blir tatt til følge.

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

Erik Thomsen
seniorrådgivar

Svein Asle Wiik
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ARKOCONSULT AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Thore Knarvik	Knarvikgarden 71	5955	Lindås