



AUSTRHEIM KOMMUNE
Sætre marka 2
5943 AUSTRHEIM

Kontakt saksbehandler

Odd-Arild Holen, 51568714

Odd-arild.holen@Statsforvaltaren.no

Klageavgjerd i byggjesak – frådelling, gnr. 131, bnr. 11 , Fønnes, Austrheim kommune- tiltakshavar: Cato Fønnes

Statsforvaltaren i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon til frådelling av eigedom. Statsforvaltaren i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak til avslag.

Vi viser til oversending datert 28.09.2023 frå Kommunal- og distriktsdepartementet med oppnemning av Statsforvaltaren i Rogaland som settestatsforvaltar til å gjere vedtak i klagesaka.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon til frådelling av eigedom på ca. 1,2 dekar med eit eksisterande bustadhus. Det er i dag to bustadhus på eksisterande eigedom og eigedomen er eigd av tre personar.

Søknaden er mellom anna grunnlagt med at det er uheldig med tre eigarar, og planen er at tiltakshavar skal overta frådelt bustad mens ein annan eigar skal ha livsvarig burett på den andre bustaden og tredje eigar skal overta garden. Ved at garden får eineigar vil han då kunne ta på seg investeringar i garden.

Formannskapet i Austrheim kommune gjorde 08.06.2023 følgande vedtak:

«Formannskapet gjev på vilkår dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bebygd tomt på gnr. 131/11 på Fønnes.

Vilkår 1. er at det vert tinglyst naudsynte rettar og pliktar knytt til VVA til omsøkt frådelt bustadtomt.

Vilkår 2. er at det vert tinglyst gjerdeplikt omkring omsøkt bustadtomt.

Vilkår 3. er at frisikta til avkjørsla til omsøkt bustadtomt alltid må verta ivareteke.

Grunngjeving for vedtaket står i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 12-4.



Saka vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.»

Vedtaket blei klaga på av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 13.07.2023. Klagaren peiker mellom anna på at bustadhuset ligg i eit større samanhengande LNF-område med dyrka mark. Sjølv om ikkje arealet som er søkt frådelt har dyrka mark, grensar det til dyrka mark i mot nord, aust og vest. Eit frådelt bustadhus vil ikkje lenger vere ein ressurs for garden, og vil vere fritt omsetteleg i marknaden. Eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande, og bustadomsyn kan kome i konflikt med landbruksomsyn.

Tiltakshavar, Cato Fonnes, har i brev datert 21.08.2023 gitt tilsvar til klagen. Han peiker mellom anna på at berre ein mindre del av eigedomen vil grense mot dyrka mark som er i drift, mot vest.

Formannskapet behandla klagen 31.08.2023 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Statsforvaltaren viser elles til dokumenta i saka.

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren 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. Statsforvaltarens kompetanse ved behandling av klagesaka går fram av fvl. § 34 andre ledd som lyder:

"Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret."

Frådeling av eigedom krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. § 20-2 jf. § 20-1. Kommunen skal gi løyve dersom byggjetiltaket ikkje er i strid med føresegn som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4.

Eigedomen er i kommuneplanen vist med arealføremålet landbruks- natur- og friluft (LNF). I slike område er det berre tillate bygge- og anleggstiltak knytt til natur og friluftsliv eller som er nødvendige for landbruket, og gardstilknyta næringsverksemd, jf. pbl. § 11-7 første ledd nr. 5. Tiltaket er ikkje nødvendig for gardstilknyta næringsverksemd eller natur- og friluftsliv og krev difor dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen jf. pbl. § 11-6 andre ledd. Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon bli gitt etter grunngjeven søknad.

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 «kan»-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. dispenserer 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 om at terskelen for at vilkåra i andre ledd skal vere innfridd, òg må vere høg.

LNf-føremålet skal mellom anna sikre landbruksinteresser og ferdsle-, friluft-, og landskapsinteresser og hindre tiltak som kan skade landskapsinteressene og virke privatiserende og skade området sin verdi som rekreasjons- og friluftsområde for allmenta. Større samanhengande jord- og skogbruksareal er viktig for eit berekraftig landbruk. I LNf-område der landbruksinteressene gjer seg gjeldande, vil derfor omsynet til å hindre ei uheldig fragmentering og nedbygging av landbruksområde stå sentralt. Arealføremålet skal òg sikre gode bruksvilkår for dei som driv landbruk. Dette inneberer mellom anna at det er viktig at det ikkje blir gjennomført tiltak som påfører landbruket driftsulemper.

Tiltaket vil skape ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit større samanhengande LNf-område med dyrka mark, og kan føre til konflikt mellom bustad- og landbruksinteressene. Slike konfliktar kan vere knyta til støy, støv, lukt og anna. Eigartilhøve er skiftande over tid. Landbrukseigedomen vil miste sin bustad nummer to, og den frådelt egedomen kan fritt bli selt.

Det er hovudsakleg fordelar som har samanheng med dei omsyn som plan- og bygningslovgivinga skal ivareta, som det kan bli lagt vekt på. Relevante fordelar etter lova skal i hovudsak bli avgrensa til generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn, jf. Ot. prp. 169 L (2020-2021). Slik Statsforvaltaren vurderer det gir tiltaket først og fremst private fordelar til tiltakshavar, og ikkje samfunnsmessige fordelar som gjeld areal- og ressursdisponeringsomsyn. For kva gjeld påstanden om at det er ein fordel at garden har ein eineigar, så vurderer vi at dette er eit privatrettsleg spørsmål. Statsforvalteren skal ikkje ta stilling til slike privatrettslege forhold jf. pbl. § 21-6. Vi kan difor ikkje sjå at påstanden kan føre fram.

Statsforvaltaren finn at ein dispensasjon ikkje har klart større fordelar enn ulempene det er peika på ovanfor. Lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er ikkje oppfylt, og Statsforvaltaren må difor gjere om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon eller løyve.



Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 08.06.2023 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon frå LNF-føremål.

Klagen blir tatt til følge.

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

Med hilsen

Svein Undheim (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Odd-Arild Holen
juridisk seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTAREN I VESTLAND
Cato Andre Fønnes

Njøsavegen 2
Austrheimsvegen 156

6863 LEIKANGER
5953 FONNES