



Alver kommune  
Havnevegen 41 A  
5918 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

## Grunngeving av klage på dispensasjon for oppføring av einebustad med garasje - Alver - ( Meland ) - 318/12 - Øvre Sagstad.

Fylkesmannen klaga i brev av 02.03.2020 på Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak i møte 05.02.2020, sak 010/20. Vi kjem her med grunngeving av klagen.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål LNFR i kommuneplanen sin arealdel for Meland, for oppføring av nytt bustadhus. Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune gav i møte 05.02.2020, sak 010/20, dispensasjon for oppføring av nytt bustadhus.

### Historikk

Det vart i 2017 også søkt om dispensasjon for oppføring av ny bustad på eigedomen og bruksendring frå bustad til anneks for eksisterande bustad. I 2018 vart det gjeve dispensasjon til bustad med vilkår om at eksisterande bustad skulle bruksendrast til anneks/uthus. Fylkesmannen påklaga vedtaket, med vekt på landbruksinteresser og at området er sentrumsnært med stort arealpress. Setjefylkesmann i Rogaland omgjorde kommunens vedtak i klageavgjer datert 06.03.2019. Han skriv mellom anna at:

*«Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at omsynet bak arealføremålet, kommuneplanføresegna 1.16.14 og lovas føremålsføresegn vert sett vesentleg til side dersom det dispenserast for oppføring av omsøkte bustad på eigedomen. Me har i denne samanheng lagt spesielt vekt på omsynet til jordvern og at ein dispensasjon kan føre til lite ønskjelege presedensverknader i andre saker der det kan vera ønskje om liknande tiltak i kommunen. Fylkesmannen har lagt vekt på at saka må vurderast i eit lengre perspektiv.*

*Fylkesmannen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNFR og kommuneplanføresegn 1.16.14 i kommuneplanen ikkje er oppfylte, jf. pbl. § 19-2. Begge vilkåra for å gje dispensasjon må vera oppfylte for at dispensasjon skal kunne gjes, og sidan det første vilkåret ikkje er oppfylt, går ikkje Fylkesmannen inn på ei nærare vurdering av om det andre vilkåret er oppfylt.»*

Det er no søkt om det same men med noko endra plassering, slik at avtrykket av bustadhuset ikkje rårkar areal definert som dyrka mark. Huset er også redusert i storleik slik at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå maks storleik i kommuneplanføresegna 1.16.14.



Rådmannen innstilte i sitt framlegg til vedtak på dispensasjon til ny bustad med vilkår om at eksisterande bustad må rivast slik at det ikkje vert to bustadhus på eigedomen. Utval for areal, plan og miljø gjorde vedtak om dispensasjon til nytt bustadhus men utan vilkår om riving.

#### Fylkesmannen si vurdering og grunngjeving av klagen

Fylkesmannen klager på at det ikkje er sett vilkår om at eksisterande hus skal rivast, for å kunne føre opp eit nytt hus på eigedomen.

Den endra plasseringa av tiltaket vil føre til at fotavtrykket av huset ikkje vil omdisponere dyrka mark, og vil vel difor å ikkje klage på plasseringa av huset. Vi vil likevel peike på at plasseringa, i praksis kan føre til omdisponering av noko av det tilgrensa arealet som er definert som innmarksbeite, då det ikkje vil vere naturleg å nytte jorda tett opptil huset og at det er sannsynleg at deler vil opparbeidast til hage. Det hadde difor vore positivt for landbruksinteressene om huset vart trekt lengre vekk frå dyrka mark.

Eigedomen er ein liten landbrukseigedom som ikkje er i drift. Det er difor ikkje naudsynt med to hus på eigedomen. Det er også tenkjeleg at det vert eit ønskje om frådelling av det eine huset på kort eller lengre sikt. I forvaltning av landbrukseigedomar må ein sjå på områda i eit langtidsperspektiv. Ein dispensasjon her vil også kunne føre til ytterlegare press på landbruksarealet i området.

Vi viser også til at sjølv om eigedomen ikkje ligg langt ifrå skule, har den ikkje tilfredsstillande, sikker skuleveg.

Den omsøkte eigedomen ligg sentralt til i Alver kommune, ikkje langt frå Frekhaug. Det er i kommuneplanen tatt konkret stilling til kor ein skal byggje bustader. Det er sett av område til bustad i nærleiken, og det aktuelle området er sett av til LNF-område. I temakart som ligg som vedlegg til kommuneplanen er området definert som kjerneområde jordbruk og kulturlandskap. Ein har difor tatt konkret stilling til at det i dette området er andre omsyn, enn bustader, som skal ha forrang. Vår vurdering er at det er fare for uheldige presedensverknader og fare for å sette kommuneplanen som styringsverktøy vesentleg til side. Fylkesmannen er opptatt av at dette er eit sentrumsnært område med stort press på areala. Vi viser også til plan- og bygningslova (pbl.) § 11-6 der det mellom anna står at der det ikkje gjeld eller er stilt krav om reguleringsplan, skal kommuneplanen sin arealdel følgjast ved avgjerd av søknad om løyve.

Vurderinga vår er at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon utan vilkår om riving av eksisterande bustad, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte.

Fylkesmannen har difor klaga på Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak i møte 05.02.2020, sak 010/20.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon. Fylkesmannen ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.



Dersom kommunen ikkje tek klaga til følge, skal saka sendast til Fylkesmannen i Vestland. Fylkesmannen vil deretter sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann som fattar endeleg avgjerd.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal  
avdelingsdirektør

Egil Hauge  
seksjonsleiar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*