



Alf Rykkje
Vestbygdvegen 288
5919 Frekhaug

Saksbehandler, innvalgstelefon
Hilde Skogli, 5557 2363

Byggesak - Alver - 311/29 og 311/1 - dispensasjon - arealoverføring

Vi viser til klage datert 19.12.2019. Videre viser vi til Alver kommune sin oversendelse av klagesaken, mottatt her den 17.02.2020.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester Meland kommune sitt vedtak av 26.11.2019, sak 103/2019.

Sakens bakgrunn

Det ble søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen for overføring av et areal på 450 m² fra landbrukseiendommen gbnr 311/1 til boligeiendommen gbnr 311/29.

Tidligere Meland kommune, nå Alver kommune, ga dispensasjon for overføring av deler av arealet, ca. 200 m² i vedtak datert 26.11.2019, sak 103/2019. Det ble ikke gitt dispensasjon for overføring av det resterende omsøkte arealet.

I brev datert 19.12.2019 har du klaget på den delen av vedtaket som gjaldt avslag. Du ønsker at det skal innvilges dispensasjon også for det resterende arealet, og du mener at vilkårene for dette er oppfylt. Du viser til at eieren av tomten det skal overføres areal fra er enig i at arealet bør overføres slik at det blir renere linjer på tomten. Slik situasjonen er nå blir det et unaturlig skille av tomt. Området sør for veien kan heller ikke brukes til noe annet enn parkering, da det er fjell, stein, og skog der. Det kan derfor ikke brukes til for eksempel gårdsdrift og annet. Du anfører også at du taper økonomisk på at det resterende arealet nektes overført. Vi viser til klagen i sin helhet.

Klagesaken ble behandlet av Alver kommune v/ Utval for areal, plan og miljø i møte den 05.02.2020, under sak 014/20. Klagen ble ikke tatt til følge. Vedtaket var enstemmig. Saken ble deretter sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen mottok tilleggsmerknader fra deg den 11.03.2020. I merknadene skriver du at du synes det er merkelig at kommunen gir avslag, når du og nåværende eier er enige i arealoverføringen. Du viser til at nåværende eier aldri har brukt dette området, og har ikke bruk for det. Du har alltid hatt vedlikehold på arealet, og ved å overføre dette til deg, blir det klarere linjer på



tomten. Du viser til flyfoto hvor det er markert viser hvordan eiendommen har blitt disponert. Slik du ser det vil arealoverføringen verken gå utover landbruksproduksjon, friluftsliv, skogbruk eller naturområder. Denne plassen er i dag planert, gruset, og blitt brukt som parkeringsplass/vedlagring. Dette har ingenting med personlig vinning å gjøre, men er ønskelig for å få orden på tomten, slik den alltid har blitt disponert. Vi viser til merknadene i sin helhet.

Når det gjelder sakens bakgrunn for øvrig, viser vi til sakens dokumenter. Vi forutsetter at du er kjent med disse. Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. fvl § 17.

Regelverk og plangrunnlag

Forvaltningsloven gjelder for Fylkesmannens saksbehandling, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saken, herunder også nye omstendigheter, jf. fvl § 34 andre ledd.

Plangrunnlag

Eiendommen som arealet skal overføres fra er en landbrukseiendom. Eiendommen som arealet skal overføres til er en bebygget boligeiendom. Begge eiendommene har status LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål), med spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel. Arealoverføringen krever dispensasjon fra bestemmelsene om tomteutforming og høyeste tillatte arealoverføring i disse områdene, jf. kommuneplanen pkt. 3.2.1 og pbl § 19-2.

Dispensasjon

Det fremgår av pbl § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon fra regler fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Vilårene for å gi dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Loven stiller med dette opp to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. I forarbeidene til plan- og bygningsloven fremheves det at dispensasjon fra arealplaner reiser særlige spørsmål. Slike planer har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunestyret som er kommunens øverste folkevalgte organ. Planene omhandler konkrete forhold knyttet til arealutnyttelse innenfor et bestemt område. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike en gjeldende plan.

Av forarbeidene fremgår det videre at ut ifra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. På denne bakgrunn er det høy terskel for å gi dispensasjon fra en gjeldende plan.

Miljøverndepartementet har i brev av 26.10.2009 uttalt at av hensyn til det lokale selvstyret skal fylkesmennene i saker som gjelder dispensasjon fra planer være *«svært tilbakeholdne med å omgjøre kommunenes avslag på søknad om dispensasjon»*

Fylkesmannens vurdering

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra bestemmelser til arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel, for å få overført areal fra landbrukseiendom til boligeiendom, jf. pbl § 11-11 nr. 2, 11-7 nr. 5 bokstav b og § 19-2.



I vedtak av 26.11.2019 innvilget kommunen delvis søknaden, ved at det ble gitt dispensasjon for arealoverføring av deler av arealet, ca. 200 m². Det ble samtidig gitt avslag på det resterende arealet, ca. 200 m², og det er denne delen av kommunens vedtak som er påklaget.

Da det kun er den delen av vedtaket som gjelder avslag som er påklaget, er det kun den delen av vedtaket Fylkesmannen vil ta stilling til i det følgende. Vi vil likevel for ordens skyld vise til at vi ikke har merknader til at kommunen har gitt dispensasjon for overføring av deler av arealet slik det går frem av vedtaket, jf. § 19-2.

Vi vil i det følgende ta stilling til om vilkårene for å dispensere fra arealformålet også er oppfylt for det resterende arealet som er omfattet av søknaden.

Kommunen har avslått dispensasjon for arealoverføring av det resterende arealet fordi de mener at fordelene ved å dispensere fra arealformålet når det gjelder denne delen av arealet, ikke er «klart» større enn ulempene, jf. § 19-2.

I vedtak av 26.11.2019 skriver kommunen følgende:

«Når det gjeld arealet som er brukt som tilkomstveg og arealet sør for vegen, kan ikkje rådmannen sjå kva fordelar som talar for å overføre dette arealet til gbnr. 11/29, anna enn private fordelar. Vi kan dermed ikkje sjå at det ligg føre fordelar som er «klart» større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon for heile det omsøkte arealet er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.»

Videre skriver kommunen følgende under behandling av klagesaken den 05.02.2020:

«Arealoverføringa av dei resterande 250m² til tilkomstveg og areal sør for vegen er grunngjeven i private fordelar. Sjølv om tiltakshavar kan vise til dokumentasjon på at det er han som grunneigar som har rett til å bae eige og drifte arealet, så er dette privatrettslige tilhøve som kun gir private fordelar for bustadeigedomen.

Vidare har arealet sør for vegen ein naturleg tilknytning til landbrukseigedomen, mens vegen vil skilje det frå bustadeigedomen. Administrasjonen er av den oppfatning om at det er ein ulempe om arealet vert overført til bustadeigedomen.»

Fylkesmannen vil vise til at det stilles strenge krav i pbl § 19-2. Ved å gi dispensasjon gjøres det unntak fra gjeldende regler. Det må foreligge særegne omstendigheter for å kunne si at vilkårene er oppfylt. Det vil i hovedsak være fordeler knyttet til samfunnsmessige og allmenne interesser av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som kan tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen. Vi har forståelse for argumentene som fremsettes i klagen, men vi er etter en samlet vurdering enig med kommunen i at det ikke er vist til relevante og objektive fordeler som er «klart» større enn ulempene ved å dispensere fra arealformålet i dette tilfellet, jf. § 19-2.

Som det følger av kommunens begrunnelse er planmyndighetene ikke enig at ønsket ditt om større tomt, gir noen vesentlig bedre arrondering av eiendommen, men at eiendomsgrensene mer naturlig støter mot veg. Høyeste tillatte arealoverføring i disse områdene er 200 m², og kommunen har til at en slik begrensning også gir den beste eiendomsutformingen. Vi ser at det kan være ulike oppfatninger om dette, men at dette er en vurdering kommunen har myndighet til å avgjøre.



Vi vil også vise til at Fylkesmannen skal være svært tilbakeholden med å omgjøre kommunens avslag på søknad om dispensasjon.

Vilkårene for å dispensere fra arealformålet er etter dette ikke oppfylt, jf. § 19-2. Vi finner ikke grunn til å ta stilling til om hensynene bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt, da begge vilkårene i § 19-2 må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Vi kan utover klagegrunnene deres heller ikke se at det foreligger andre grunner for omgjøring eller oppheving.

Oppsummering

Etter en gjennomgang av saken har ikke Fylkesmannen funnet grunnlag for å sette til side Meland kommune sitt vedtak av 26.11.2019, sak 103/2019. Klagen har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgjevar

Hilde Skogli
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune	Havnevegen 41 A	5918	FREKHAUG
Tor Helge Thorvaldsen	Vestbygdvegen 284	5919	Frekhaug