



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar
Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@fylkesmannen.no

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 21, bnr. 10, Sylta indre, Radøy (nå Alver) kommune - tiltakshavar: Stine Valdersnes

Fylkesmannen i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon og løyve til frådelling av eigedom. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon eller løyve til frådelling.

Vi viser til oversending datert 11.03.2020 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann til å gjere vedtak i klagesaka.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om frådelling av eigedom på ca. 1109 m² til bustadføremål. Eigedomen er i hovudsak registrert som innmarksbeite, med det er òg registrert fulldyrka jord på austsida. Det er frå før nokre gamle murar kor det tidlegare stod driftsbygningar. Tilkomstvegen skal i hovudsak gå over innmarksbeite fram til felles avkøyrse. Eigedomen grenser mot innmarksbeite i nord og sør, og mot fulldyrka jord i vest og aust.

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 22.05.2019 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Radøy kommune gjorde i delegert sak 29.05.2019 følgande vedtak:

"Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20 for frådelling av ny matrikkeleining vert avvist.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1m (deling), 26-1 og 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12."

Vedtaket blei klaga på av ansvarleg søkar e-post av 25.06.2019 med ettersendt grunngivnad i brev datert 08.08.2019. Klagaren peiker mellom anna på at tiltakshavar på sikt skal overta bruket, men eksisterande kårhus er for lite for ein voksande familie og lite egna for tilbygg. Det er heller ikkje



noko til sals i nærleiken. Det vises òg til at det for tiltakshavar ikkje vil bli konflikt knytt til lukt og støy frå landbruket og til at bygda er prega av fråflytting.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune behandla klaga 11.12.2019 og gjorde følgjande vedtak:

"Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 135/2019, datert 29.05.2019, vert gjort om.

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til frådelling til ny bustadtomt på ca. 1109 kvm som søkt om på følgjande vilkår;

- 1. Det skal etablerast felles tilkomstveg til ny eigedom, samt landbruksareal på gbnr. 21/10 og eigedomen gbnr 21/2.*
- 2. Det må ligg føre tingslyst vegrett over gbnr. 21/10 og gbnr 21/2.*
- 3. Det er gjerdeplikt på eigedomen.*

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m, 26-1 og 19-2."

Vedtaket blei klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 03.01.2020. Klagaren peiker m.a. på at det ikkje skal vere kurant å gi dispensasjon frå plan som har vore gjennom omfattande prosess og er vedteken av kommunestyret. Vidare viser klagar til at frådelling vil omdisponere dyrka mark. Tiltaket vil føre til uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen, og vil skape ein fritt omsetteleg bustadeigedom med dyrka mark på alle kantar, som kan skape konflikt. Det blir òg peika på at det må vere mogleg å bygga på kårhuset. Ein dispensasjon kan føre til uheldig presedens og kan undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

I brev datert 29.01.2020 er det gjort avgjerd om å gi utsett iverksetting av dispensasjonsvedtaket, fram til klagesaka er endeleg avgjort.

Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune behandla klaga 05.02.2020 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen i Rogaland viser til dokumenta i saka.

Fylkesmannen i Rogaland si vurdering

Fylkesmannen i Rogaland legg til grunn at klagar har klagerett og at klaga er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Fylkesmannens 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 selvstyre."



Frådeling av eigedom krev løyve frå kommunen etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m. Kommunen skal gi løyve dersom byggetiltaket ikkje er i strid med føresegn som er gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4 og pbl. § 1-6 andre ledd.

Eigedomen er uregulert og i kommuneplanen vist med arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsliv (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.

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. Vurderinga av om lovens vilkår for å kunne dispensere er oppfylt vil vere eit rettsbruksskjøn. Forvaltningslovas regel om å vektlegge det kommunale sjølvstyret kjem difor berre til bruk ved interesseavveginga om dispensasjon skal gis når lovas formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør "dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden". Fylkesmannen i Vestland gav negativ uttale. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttala følgande i 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. dispensereres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene».

Tiltaket vil skape ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit landbruksområde og kan føre til konflikt mellom bustad- og landbruksinteressene. Slike konflikhtar kan vere knyta til støy, støv, lukt og anna. Sjølv om dette ikkje gjeld for tiltakshavar, endrar eigedomsforhold seg over tid. I tillegg kan tiltaket skape ein uheldig presedens som vidare svekker landbruksinteressene. Tiltaket kan i tillegg svekke kommuneplanen som styringsverktøy. Ein dispensasjon vil medføre at jord som er registrert som innmarksbeite og fulldyrka blir omdisponert til utbyggingsformål. Dette er lite ønskeleg, jf. statlege føringar som peiker på at jordvern skal prioriterast meir enn før, òg i enkeltsaker. Fylkesmannen visar òg til at det i ein dispensasjonsvurdering etter pbl. § 19-2 skal leggjast særleg vekt på ein dispensasjon sine konsekvensar for jordvernet.

Fylkesmannen finn at frådeling av bustadeigedom i denne saka vil vesentleg sette til side omsyna bak arealføremålet, og at dispensasjon difor ikkje kan bli gitt. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane vil



vere klart større enn ulempene. Lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er ikkje oppfylt og Fylkesmannen finn difor å måtte gjere om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gjeve dispensasjon frå LNF-føremål eller løyve til frådelling.

Vedtak:

Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak av 11.12.2019 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon eller løyve til frådelling av eigedom.

Klaga blir tatt til følge.

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

Svein Undheim
seniorrådgivar

Odd-Arild Holen
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Stine Valdersnes	Kjenesvegen 43	5937	BØVÅGEN
HAMMAR-KAMERATANE AS	Hella 60	5936	MANGER
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER