



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar
Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd – søknad om dispensasjon og byggeløyve for bustadhus – gnr. 214, bnr. 4 – Alver kommune. Tiltakshavar: Arve Fyllingsnes

Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om løyve til oppføring av bustad nr. 2 og tilkomstveg. Fylkesmannen i Rogaland gjer om på kommunen sitt vedtak slik at søknaden vert avslått.

Fylkesmannen viser til brev datert 28.5.2020 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet der Fylkesmannen i Rogaland vert oppnemnt som settefylkesmann til å avgjere klagesaka.

Bakgrunn for saka

Tiltakshavar søkte om dispensasjon frå arealføremålet landbruks,- natur- og friluftsmål (LNF-formål) i kommuneplanen for tidelgare Lindås kommune og byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av bustad nr. 2 og tilkomstveg på gnr. 214, bnr. 4. Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 05.11.2019. Søknaden vart først avslått men etter klage ga Utval for areal, plan og miljø (APM) i vedtak datert 05.02.2020 dispensasjon for bustadhus og tilkomstveg. Vedtaket lyder:

«APM tek klagen til følge. Med heimel i plan- og bygningslova § 1 9-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel og forbodet som gjeld i 100 metersbeltet som omsøkt, for oppføring av ein bustad med tilkomstveg på gbnr 214/4 på Fyllingsnes. Vedtaket vert grunngjeve med at det er viktig å oppretthalde drift på bruket, og då er det påtrengande at det kan oppførast eit nytt våningshus for eigaren, som no bur ein annan stad i krinsen. Eit nytt våningshus vil etter APM si vurdering kunne sikre at det vert drift av verdifullt slåtteareal og at det kan vera husdyrhald på bruket. Det å gje dispensasjon som omsøkt, er difor i tråd med omsyna bak LNF føremålet i kommuneplanen, fordi dette vil ivareta landbruket på staden. Ein bustad på omsøkt stad vil ikkje på noko vis vera til ulempe for strandsoneverdiar eller andre interesser knytt til strandsona, jf. plan- og bygningslova sin § 1-8. Ut frå ei samla vurdering meiner APM at omsøkt tiltak er klart større enn ulempene, og det difor kan gjevast dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2.»



Vedtaket vart klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 14.02.2020. Klagaren viser til administrasjonen si vurdering i kommunens vedtak i sak nr. 472/19, datert 17.09.2019. Det vart delt ifrå bustad nr. 2 i 2012 grunnlagt med at det ikkje er naudsynt med to hus på garden. Det er uheldig å dela frå hus nr. 2 for deretter å byggje nytt hus få år seinare. Ein slik praksis kan på lengre sikt føre til ei bit for bit nedbygging av landbruksareala. Plasseringa av nytt hus betyr endra disponering av fulldyrka mark og innmarksbeite og uheldig fragmentering av landbruksareal. Dispensasjon i denne saka kan gi presedens for andre saker og ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid. Klagaren legg vekt på at plasseringa fører til oppsplitting av dyrka mark og at det er viktig med langsiktig arealdisponering av landbruksareal og at ein dispensasjon i denne saka kan føre til ein bit for bit nedbygging av LNF-område og landbruksareal. Klagaren si vurdering er at omsyna bak kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon til oppføring av våningshus. Det er heller ikkje overvekt av grunnar for dispensasjon. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Klagaren ber om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Utval for areal, plan og miljø handsama klaga i møte den 29.04.2020 og gjorde følgjande vedtak:

Utval for areal, plan og miljø ta ikkje klager til følge. APM utvalget har hatt synfaring og hatt saka oppe til vurdering i møte 05.02.2020 og opprettheld vedtaket med heimel i plan- og bygningslova § 1 9-2. Det vert difor gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel og forbudet som gjeld i 100 metersbeltet som omsøkt, for oppføring av ein bustad med tilkomstveg på gbnr 214/4 på Fyllingsnes.»

Det er gitt utsett iverksetting etter forvaltningslova § 42.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagaren har klagerett og at klagen er levert i rett tid, jf. forvaltningslova (fvl) § 28 og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Klageinstansen kan prøve alle sider ved saka og ta omsyn til nye omstende, jf. fvl. § 34.

Det aktuelle området er ikkje regulert og avsett til LNF-føremål i kommuneplanen. Ein del av tilkomstvegen ligg i 100-metersbeltet mot sjøen. Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8 andre ledd. Tiltaket krev òg dispensasjon frå LNF-føremålet.

Dispensasjon kan gis etter grunngeven søknad, jf. pbl. § 19-1. Vilkåra for dispensasjon står i pbl. § 19-2. Søknaden må vurderast i høve til dei offentlege omsyn som skal tas i vare gjennom plan- og bygningslova og den aktuelle planen, og spesielt omsynet til ein forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved vurderinga av om ein skal gi dispensasjon frå planar skal det leggst særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna bak lova sitt føremål, blir vesentleg satt til side. I tillegg må føremonene ved dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ein samla vurdering. Det er til vanleg ikkje høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det er søkt om dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke. 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.

Planar er vedtatt gjennom en omfattande prosess der ulike interesser er vurdert og interesserte har hatt høve til å delta. Det er viktig å unngå at dispensasjonspraksis undergrev planen sin verd som grunnlag for avgjerder. Omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad gjer derfor at endring av



arealbruk fastlagt i plan bør skje gjennom ein planprosess og ikkje gjennom einskilte dispensasjonar. Det er derfor ikkje kurant å få dispensasjon.

LNF-føremålet skal ta i vare landbruks-, natur- og friluftinteressene i området. Det skal ikkje tillatast tiltak i LNF-området som ikkje støtter slike interesser. Forbodet mot tiltak i strandsona skal mellom anna hindra nedbygging og privatisering i strandsona. I 100-metersbeltet mot sjøen skal det tas særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jfr. pbl. § 1-8 første ledd.

Fylkesmannen viser til at bustad nummer to i LNF-område berre kan tillatast når bustaden er naudsynt for landbruksdrifta på garden. Kommunen har vurdert det slik at garden sitt ressursgrunnlag og drifta som er på bruket i dag ikkje gir behov for to hus. Det er ikkje opplyst at garden sitt ressursgrunnlag og drifta er vesentleg endra sidan 2012. Det kan då ikkje leggjast vesentleg vekt på at det er mest praktisk for eigaren å bu på garden. Det er opplyst at innmarksareala på garden er små og tilkomstveg og bustad legg beslag på noko fulldyrka jord og innmarksbeite. Fylkesmannen er samd i kommuneadministrasjonen si vurdering om at tiltaket fører med seg til ei uheldig disponering og fragmentering av verdfullt landbruksareal og kan gi uheldige verknadar for landbruksdrifta på eigedomen både for noverande drift og i eit lengre perspektiv.

Dei fleste grunnane som kan tala for dispensasjon i denne saka er også relevante for andre bruk i kommunen. Det er opplyst at det er få eller ingen gardsbruk i tidlegare Lindås kommune med drift som kan forsvare to bustadhus. Dispensasjon kan gi ein uheldig presedens for andre bruk som kan ønske seg eit hus nummer to.

Fylkesmannen legg til at vilkår om å rive det andre bustadhuset når buretten fell bort er lite praktisk når ein tar i betraktning at det er sannsynleg at buretten kjem til å bestå i lang tid.

Fylkesmannen finn etter ei samla vurdering at omsynet bak LNF-føremålet blir sett til side ved dispensasjon og løyve til bustad nummer to. Dispensasjon fører med seg uheldige konsekvensar for landbruksdrifta. Dispensasjon er nok ein fordel for eigaren, men personlege ønske og behov kan det til vanleg ikkje leggjast vesentleg vekt på ved vurderinga av dispensasjon. Det er helst samfunnsmessige høve som er relevante i denne samanhengen, som til dømes omsynet til god areal- og ressursutnytting. Fylkesmannen vurderer det slik etter ei samla vurdering at fordelane ved dispensasjon ikkje er større enn ulempene. Vilkåra for dispensasjon frå LNF-føremålet er ikkje oppfylt og det er ikkje naudsynt å vurdere spørsmålet om dispensasjon frå pbl. § 1-8. Kommunen sitt vedtak må gjerast om. Søknaden vert avslått.

Vedtak:

**Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 5.2.2020 og avslår søknaden.
Klagen vert tatt til følge.**

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

Tage A. T. Eriksen
fagleiar/seniorrådgivar

Svein Undheim
seniorrådgivar



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Arve Fyllingsnes Fyllingsnesvegen 136 5913 EIKANGERVÅG