



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd - dispensasjon for frådelling av bustadtomt - gnr. 1, bnr. 4 i Alver. Tiltakshavar: Camilla Flatøy

Fylkesmannen i Vestland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet og plankrav og samtykke til å dela frå bustadtomt. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Fylkesmannen viser til sending datert 19.6.2020 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet der Fylkesmannen i Rogaland vert oppnemnt som settefylkesmann til å avgjere klaga.

Bakgrunn for saka

Tiltakshavar v/NHB Vest AS søkte om dispensasjon frå LNF-føremålet og krav om områdeplan og samtykke til å dela frå ei bustadtomt. Fylkesmannen i Vestland rådde frå dispensasjon i brev datert 25.10.2019. Alver kommune avslo søknaden i vedtak datert 11.12.2019. Etter klage gjorde Utval for areal, plan og miljø 11.3.2020 følgjande vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø tek klagen til følgje. Det vert gjeve dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6 kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom i område sett av til LNF samt søknad om dispensasjon frå områdeplankravet på gbnr. 1/4.»

Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket i brev datert 20.4.2020. Klagaren gjorde mellom anna gjeldande at arealet ligg i tilknytning til gardstunet og er ein del av bruket sitt ressursgrunnlag. Sjølv om det ikkje er drift på garden i dag og beitemarka er leigd ut til naboar kan dette endra seg i framtida. Ein frådelt parsell vert ein fritt omsetjeleg bustadeigedom. Klagaren meiner det er uheldig å gje dispensasjon til å dele ifrå ei parsell slik det er søkt om. Klagaren forstår at det i nokre høve kan vere behov for å rive eksisterande bustad og byggje ny. Dette må likevel ikkje skje på kostnad av dyrka mark.



Arealet der dagens bustad ligg mellom vegen og dyrka mark er svært lite. Parsellen det er søkt om ligg for ein stor del på overflatedyrka jord og klagaren vurderer det slik at dispensasjon er uheldig og gir ein uheldig presedens. Klagaren legg til at frådelling fører til ei uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen. Området er registrert som kjerneområde jordbruk og kulturlandskap og inngår i temakart som er vedlegg til kommuneplan for tidlegare Meland kommune. I tillegg er dette eit sentralt område i Alver kommune med stort byggepress. Det er ikkje bustadomsyn å ta i saka. Klagaren viser til at det er mange liknande saker i Alver kommune og at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. Landbruksomsyna som er sikra i arealdelen til kommuneplanen vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon i denne saka. Fordelane ved dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Fylkesmannen viser elles til klaga som er vedlagt saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagaren har klagerett. Klaga vart sett fram seks dagar etter klagefristen. Kommunen ga oppreisning og behandla klaga. Fylkesmannen kan behandle klaga, jf. forvaltningslova (fvl.) kap, VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Frådelling av parsell og etablering av ny grunneigedom er søknadspliktig, jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1(m). Eigedommen ligg i eit ikkje regulert område og er avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål). LNF-føremålet skal ta i vare omsynet til landbruks-, natur- og friluftssinteressene og det skal berre tillatast tiltak som stetter slike interesser. Tiltaket er ikkje naudsynt for å ta i vare LNF-føremålet og krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Tiltaket ligg i sone H810_6 i kommuneplanen der det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39, jf. føresegn 4.5 i kommuneplanen. Tiltaket krev også dispensasjon frå kravet om områdeplan.

Ein del av parsellen ein vil dela frå er dyrka eller dyrkbar jord og det er også naudsynt med samtykke til omdisponering med heimel i jordlova § 9 og delingsløyve etter jordlova § 12.

Dispensasjon kan bli gitt etter grunngjeven søknad. Vilkåra for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på er sentrale i vurderinga. Det vert særleg 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.

Tiltaket medfører at om lag 0,6 deka dyrka jord vert omdisponert til bustadføremål. Sjølv om arealet i dag ikkje vert nytta til landbruksverksemd må ein likevel sjå tiltaket på lang sikt. Tilhøva kan endra seg og landbruksdrift igjen bli aktuelt. Kommunen opplyser mellom anna at det er etterspurnad etter mindre landbrukseigedomar. Det er i alle høve viktig å



bevara landbruksjord og dette er eit av omsyna bak LNF-føremålet. Fylkesmannen ser det slik at dispensasjon og samtykke til frådelling set til side omsyna bak LNF-føremålet.

Etter frådelling vert den nye parsellen ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Det er erfaring for at bustader i LNF-område utan tilknytning til landbruksverksemda kan føra til konflikhtar mellom bustad- og landbruksverksemda som i verste fall kan leggja band på landbruksverksemda. Dette er særleg tilfelle dersom bustaden får eigarar med mindre toleranse for ulemper som følger med landbruksverksemd. Den nye tomta får tilkomst felles med gardstunet, ei løysing som er uheldig av omsyn til eventuell framtidig gardsdrift. Kommunen opplyser at Flatøy er eit pressområde og at det ikkje er busetjingsomsyn som talar for tiltaket. Det er ofte ønske om å dela frå bustadtomter i LNF-område utan at tiltaka er knytt til landbruksverksemd. Dispensasjon og samtykke til slike tiltak kan derfor skapa presedens for framtidige liknande saker.

Kravet om områdeplan skal mellom anna sikra at nye tiltak skjer etter ei heilskapleg vurdering av området der relevante interesser og behov vert vurderte. Samtykke til einskilde tiltak utan plan gjer ei slik heilskapleg planlegging vanskelegare. Planlegging sikrar også openheit, forutsigleghet og medverknad for alle interesserte partar og myndigheiter. Fylkesmannen vurderer det slik at dispensasjon i denne saka set til side omsyna bak plankravet.

Fylkesmannen legg til grunn at det er fleire ulemper ved dispensasjon i denne saka. Samstundes er det ikkje vesentlege relevante fordelar. Dispensasjon er rett nok ein fordel for tiltakshavaren, men personlege ønsker og behov kan det til vanleg ikkje leggast vekt på ved vurdering av dispensasjon. Det er i hovudsak samfunnsmessige fordelar som er relevante i denne samanhengen. Fylkesmannen finn etter ei samla vurdering at fordelane ved dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Vilkåra for dispensasjon er ikkje oppfylt og kommunen sitt vedtak må gjerast om.

Når Fylkesmannen legg til grunn at ein ikkje kan gi dispensasjon frå LNF-føremålet og plankravet er det ikkje naudsynt å ta stilling til om ein kan gi samtykke etter jordlova.

Vedtak

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 11.3.2020 og avslår søknaden. Klagen vert tatt til følgje.

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

Erik Thomsen
seniorrådgivar

Svein Undheim
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:
Camilla Flatøy Flatøyvegen 52 5918 FREKHAUG