



ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Asbjørn Herredsvela, 51568738

Klageavgjerd i delingssak - gnr. 24 bnr. 3, Fammestad, Alver kommune-tiltakshavarar: Merethe Vindenes og Morten Tveit

Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon og løyve til frådelling av bustadtomt. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak.

Me viser til kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 25.9.2020, der Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnt som settefylkesmann.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld klage på kommunen sitt vedtak om dispensasjon og løyve til frådelling av bustadtomt. Utval for areal, plan og miljø gjorde 29.4.2020 følgjande vedtak:

"(...) Utval for areal, plan og miljø gjev, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 1 9-2, 1 1 -6 og 1 -8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommunedelplanen sin arealdel for frådelling av ny bustadtomt som omsøkt på ca. 1 400m² frå gbnr 24/3.

Med heimel i pbl § 26-1 , jf. §§ 20-1 , bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådelling av ny bustadtomt som omsøkt på ca. 1 400m² frå gbnr 24/3.

Grunngjevinga følgjer:

Utval for plan, areal og miljø meiner det ligg føre ei overvekt av omsyn som talar for å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2. Det vert vist til at omsøkt tomt grensar inntil to eksisterande tomter og punkterer såleis ikkje urørt landskap. Vidare ligg tomta i god avstand til dei samanhengande innmarksområda på Fammestad. Så ei eventuell deling vil ikkje påføre landbruket i området drifts- eller miljømessige ulemper. Det vert vist til landbruksfagleg fråsegn i saka som støttar dette. Vidare vil ein vise til at området låg inne som LNF- spreidd for bustadar i kommuneplanen sin arealdel for perioden 2011 - 2023, og at det difor tidlegare er gjort arealvurderingar som støttar opp under at arealet er eigna til bustadføre mål, og at tiltaket i svært liten grad kjem i konflikt med viktige miljø og landbruksinteresser m.v.



Utval for areal, plan og miljø meiner difor etter ei samla vurdering at fordelane er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova sin § 19-2 om dispensasjon. Utvalet kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon på denne staden til omsøkt føremål vil medføra at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispenserast i frå vil verta vesentleg tilsidesett."

Vedtaket om dispensasjon og løyve blei påklaga av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 18.6.2020. Klagaren peiker med tilvising til tidlegare høyringsfråsegn på at kommunen etter ei konkret vurdering har valt å tilbakeføra området til LNF-føremål i samband med ein kommuneplanprosess. Kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal soleis ikkje vera kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Klagar viser vidare til at det omsøkte området ligg på ein landbrukseigedom og er registrert som produktiv skog. Arealet er av verdi for landbrukseigedommen og klagar er samd med administrasjonen i Alver kommune i at ei frådeling vil føra til ei uheldig omdisponering og ytterlegare fragmentering av landbrukseigedommen. I tillegg viser klagar til at det er sett av områder til bustadføremål i nærleiken og at kommunen har vurdert at det er tilstrekkeleg med områder for bustadbygging i kommuneplanen også i distrikta. Klagar kan ikkje sjå at det i denne saka ligg føre bustadomsyn.

Utval for areal, plan og miljø behandla klagen 2.9.2020 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak. Utvalet har ved si klagebehandling kome med ytterlegare grunngeving av det påklaga vedtaket, der det blir lagt vekt på at det er få ledige og utbyggingsklare tomter i den aktuelle skulekrinsen. Etter utvalet sitt syn er det viktig å gi dispensasjon i denne saka for å bidra til at folketalet i denne bygda kan oppretthaldast med tilvising til at skulekrinsen i lengre tid har hatt negativ folketalutvikling.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøva alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka, oppheva eller senda det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling.

Frådeling av eigedom krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. § 20-1 bokstav m, jf. § 20-2.

Eigedomen er i kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune, vedteken av kommunestyret 15.10.2019, vist med føremålet landbruk, natur og friluft samt reindrift (LNFR-føremål).

I denne saka er det søkt om løyve i november 2019. Plangrunnlaget som gjaldt ved utløp av saksbehandlingsfristen skal leggjast til grunn ved behandlinga av saka, jf. § 21-7 femte ledd. Det er ikkje tvil om at den nye kommuneplan i denne saka skal leggjast til grunn. Kommunen har i førebels svar til søknaden også opplyst om arealføremålet etter den nye kommuneplanen og i saka vidare peika på at ytterlegare frådeling med tanke på bustadbygging også ville vore i strid med førre kommuneplan.

Innan LNFR-føremålet er det tillate med "*nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*", jf. pbl. § 11-5 nr. 5 bokstav a og kommuneplanføresegn 3.4.1.



Det aktuelle tiltaket inneber at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Tiltaket er ikkje eit nødvendig tiltak i landbruket og tiltaket krev soleis dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen.

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 vera 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 leggast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det følg av lova at kommunen som utgangspunkt ikkje bør gi dispensasjon når statleg sektororgan har uttala seg negativt sånn som i denne saka. Elles heiter det i plan- og bygningslova sine førearbeid følgjande når det gjeld spørsmålet om dispensasjon frå arealplanar:

"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."

Hovudomsynet bak LNFR-føremålet i kommuneplanen er å ivareta dei langsiktige landbruksinteressene på staden. LNFR-føremålet skal i tillegg ivareta omsyna til natur og landskap.

Spørsmålet er om dei ovannemnte omsyna blir vesentleg sett til side ved frådeling til bustadføremål i denne saka.

Fylkesmannen viser først til at arealbruken på staden er vurdert konkret og blei endra frå LNFR-spreidd bustad til LNFR-føremål ved vedtakinga av den nye kommuneplanen så nyleg som oktober 2019. Allmennheita, grunneigarar og berørte myndigheiter har hatt høve til å uttala seg og påverka innhaldet i kommuneplanen og kommuneplanen er vedteken av kommunestyret på bakgrunn av ein brei og omfattande avgjerdsprosess. Me peikar særleg på at kommuneplanen skal ivareta omsyna til den langsiktige bruken av areala i kommunen. Det skal soleis ikkje vera kurant å fråvika kommuneplanen. Me kan på bakgrunn av det ovannemnte ikkje sjå at vurderingar av arealet sin verdi knyta til førre kommuneplan kan ha vekt av betydning i denne saka eller slutta oss til landbruksavdelinga i kommunen si fråsegn av april 2020. Ei slik vektlegging vil lett kunne setja til side føremåla bak lova til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen og i tillegg kunne undergrava kommuneplanen som eit sentralt og viktig informasjons – og avgjerdsgrunnlag for den langsiktige arealbruken i kommunen.

Når det gjeld den aktuelle bustadtomt har den i seg sjølv ein betydeleg storleik. Arealet er i dag ikkje utbygd og vil vera av verdi for landbrukseigedommen, t.d. ved framtidig uttak av skog eller ved ei omdanning av arealet til innmarksbeite. Attverande parsell med reinseanlegg vil samtidig bli inneklemt mellom den tiltenkte bustadtomt og dei to eksisterande bustadtomtene i nord og sør,



slik at ein framtidig bruk av denne parsellen til landbruksføremål vil svekkast betydeleg. Me finn på denne bakgrunn at ein dispensasjon i denne saka vil innebera vesentlege ulemper med omsyn til ein framtidig bruk av areala til landbruksføremål gjennom ei uheldig omdisponering og ytterlegare fragmentering av landbrukseigedommen. Eit framtidig bustadhus på den aktuelle tomte vil slik me ser det også vera godt synleg og innebera ulempe med omsyn til natur- og landskapskvalitetane på staden.

I tillegg viser me til at det er sett av områder til bustadføremål i nærleiken og me kan ikkje sjå at det ligg føre busetnadsomsyn i det avsette LNFR-området på eigedommen. Me sluttar oss vidare til kommuneadministrasjonen sitt syn i at det i kommunen er sett av tilstrekkeleg med areal til bustadføremål og slik me ser det er bustadreserva gode også i distrikta.

Søknaden ser for Fylkesmannen i hovudsak ut til å vera grunngjeven i private og økonomiske årsaker. Slike individuelle omsyn har etter lovførearbeida avgrensa betydning i dispensasjonssaker. Dersom det blir gitt dispensasjon i denne saka er det fare for at andre med tilvising til denne saka vil kunne få ei forventning om å utføra liknande frådellingar på sine eigedommar. Ein dispensasjon kan på den måten føra til ei uheldig tilsidesetting av kommuneplanen som eit viktig informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Me peiker i den samanheng særleg på at kommuneplanen er nyleg vedteken og at LNFR-føremålet på staden ikkje er meint å ivareta busetnadsomsyn men omsyna til nødvendige tiltak i landbruket.

Fylkesmannen finn etter ei samla vurdering at omsyna bak LNFR-føremålet og lova sitt føremål blir sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon for frådelling i denne saka. Me har i denne samanheng lagt spesielt vekt på at arealbruken på staden nyleg er vurdert ved vedtakinga av kommuneplanen i oktober 2019 og at arealbruken på staden må vurderast i eit langsiktig perspektiv. I tillegg er det lagt særleg vekt på at ein dispensasjon kan føra til forventningar om likebehandling i andre saker der det kan vera ønskje om liknande frådellingar i kommunen.

Begge vilkåra for å gi dispensasjon må vera oppfylte for at dispensasjon skal kunne gis, og sidan det første vilkåret ikkje er oppfylt, går ikkje Fylkesmannen inn på ei nærare vurdering av om det andre vilkåret er oppfylt. Fylkesmannen kan med bakgrunn i det ovannemnte heller ikkje sjå at det i saka er vist til fordelar som veg opp for ulempene ved å gi dispensasjon.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at vilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 ikkje er oppfylte, og at kommunen sitt vedtak må gjerast om.

Fylkesmannen vil understreka at vurderinga av om vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte er eit rettsbrukskjønn som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen. Forvaltningslova sine reglar om vektlegging av det kommunale sjølvstyret kjem derfor berre i betraktning ved interesseavveginga dersom lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylte. Som det går fram over, har Fylkesmannen kome til at vilkåra ikkje er oppfylte.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 29.4.2020, slik at det ikkje blir gitt dispensasjon og løyve til frådelling av bustadtomt.

Klagen blir teken til følgje.



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

Erik Thomsen
seniorrådgivar

Asbjørn Herredsvela
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Merethe Vindenes

Fylkesmannen i Vestland

Morten Tveit

Reikeråsvegen 69

Njøsavegen 2

Reikeråsvegen 69

5913

6863

5913

EIKANGERVÅG

LEIKANGER

EIKANGERVÅG