



ALVER KOMMUNE  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar

Svein Undheim, 51 56 89 08

## Klageavgjerd - dispensasjon og samtykke til frådelling av tomt med bustad – gnr. 319, bnr. 5 i Alver kommune. Tiltakshavar: Terje Marheim

**Fylkesmannen i Vestland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet og samtykke til å dela frå ei tomt med bustadhus. Statsforvaltaren i Rogaland som settestatsforvaltar gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.**

Statsforvaltaren viser til sending dagsett 29.10.2020 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet der Statsforvaltaren i Rogaland vert oppnemnt som settestatsforvaltar til å avgjere klagen.

### Bakgrunn for saka

Tiltakshavar søkte om dispensasjon frå LNF-føremålet og samtykke til å dela frå tomt med bustadhus og å oppretta ny matrikkeleining, jf. pbl. § 20-1 (m). Fylkesmannen i Vestland rådde frå dispensasjon i brev dagsett 2.6.2020.

Alver kommune gjorde 14.7.2020 følgjande vedtak:

*«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) i kommunedelplanen for Meland, for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 319/5.*

*Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m<sup>2</sup> frå gbnr. 319/5 på følgjande vilkår:*

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.3.2020, jf. pbl. § 29-4.*
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Det skal vere minst 4 meter frå bygningane til eigedomsgrensa.*
- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over gbnr. 319/5 må tinglysast seinast*



*samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.*

*• Vegrett over gbnr. 319/5 må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.*

*Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.»*

Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket i brev dagsett 27.7.2020 og gjorde mellom anna gjeldande at arealet det er søkt om ligg tett opptil overflatedyrka mark og midt på eigedomen. Frådeling vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Frådeling til bustadføremål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg og eigartilhøva er over tid ofte skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. Tomta grenser til dyrka mark på fleire sider. Dette kan potensielt føre til konflikhtar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomen. Klagaren meiner også at på ein landbrukseigedom av denne storleiken må hus nummer to reknast som ein ressurs for bruket. Eigedomen ligg sentralt i Alver med kort veg til Frekhaug og det ligg ikkje føre særlege bustadomsyn som taler for dispensasjon. Det er mange tilsvarande søknadar om dispensasjon i Alver kommune og det er fare for uheldig presedens og for at kommuneplanen som styringsverktøy vert sett til side. Klagaren meiner at omsyna bak kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon. Klagaren kan heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar som taler for dispensasjon og vilkåra for dispensasjon er ikkje oppfylte. Statsforvaltaren viser elles til klagen som er lagt ved saka.

Klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte den 14.10.2020 i sak 131/20 der Alver kommune sitt delegerte vedtak datert 14.07.2020 i sak 20/8253 vart samrøystes oppretthaldt og klagen ikkje tatt til følgje. Vedtaket har følgjande ordlyd:

*«APM- 131/20 Vedtak:*

*20/8253 - 21*

*Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/8253, datert 14.07.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for oppnemning av setjefylkesmann for endeleg avgjerd.*

*Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.*

*Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.»*

### **Statsforvaltaren si vurdering**

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



Eigedomen ligg i eit ikkje regulert område som er avsett til landbruks- natur- og friluftsføremål (LNF-føremål) i kommuneplanen. Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Dispensasjon kan bli gitt etter grunngitt søknad, jf. pbl. § 19-1. Vilkår for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Det er ikkje høve til å gi dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det må dispenserast frå eller omsyna i føremålsparagrafen i pbl. vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. Ved vurdering av dispensasjon frå planar skal det leggest særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål. Kommunen bør ikkje dispensera frå planar eller forbodet i pbl. § 1-8 der ein statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden. I tillegg må fordelane med å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkår i § 19-2 er rettslege føresegner som ikkje kan setjast til side i kraft av forvaltninga sitt frie skjønn.

Statsforvaltaren viser til at planar vert vedtekne av kommunestyret etter ein omfattande prosess der mange omsyn og interesser er vurdert og til dømes føremål og byggegrenser er valt etter ei konkret vurdering. Det er ikkje kurant å fråvike gjeldande plan. Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane sitt verd som kjelde til informasjon og grunnlag for avgjerder. Det er normalt ikkje høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ut i frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det viktig at endringar av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

LNF-føremålet skal verna landbruks-, natur- og friluftsiinteressene og det skal ikkje tillatast tiltak i slike område som ikkje stetter disse interessene. Tiltaket det er søkt om er ikkje er knytt til slike interesser medan bustaden ved generasjonsskifte kan ha verdi for bruket. Det er også eit nasjonalt mål om omdisponere så lite dyrka jord som mogleg og dispensasjon og frådeling er i strid med denne målsettinga.

Etter frådeling vert eigedomen ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Det er erfaring for at det kan oppstå konflikt mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, særleg dersom bustaden får eigarar med mindre toleranse for ulempene som følgjer med landbruksverksemda, som til dømes støy, lukt og støv. Eigedomen ligg midt på bruket og grenser til dyrka mark på fleire sider og det er potensiale for framtidig interessekonflikt som kan legga band på landbruksverksemda. Statsforvaltaren vurderer det slik at dispensasjon set til side omsyna bak LNF-føremålet.

Statsforvaltaren er samd men klagaren i at frådeling av tomta fører til ei uheldig oppsplitting av landbruksarealet, men legg til at denne verknaden må reknast som mindre når ein tar omsyn til at huset på tomta allereie er bygt. Eigedomen ligg sentralt i kommunen i nærleiken av Frekhaug og det gjer seg ikkje gjeldande vesentlege busetjingsomsyn som talar for tiltaket.



Statsforvaltaren ser det som viktig å unngå at kommuneplanen sitt verd som kjelde for informasjon og grunnlag for avgjerder vert uthola. Det er opplyst at det er mange liknande delingssaker i kommunen og dispensasjon i denne saka kan skapa uheldig presedens og forventningar hos andre grunneigarar om å få dispensasjon.

Frådeling av tomta er ein fordel for tiltakshavaren, men etter praksis kan det vanlegvis ikkje leggst vekt på personlege ønsker og behov ved vurdering av dispensasjon. Det er hovudsakleg samfunnsmessige tilhøve som er relevante i denne samanhengen, som omsynet til god areal- og ressursutnytting.

Statsforvaltaren finn at fordelane med dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Det vert vist til ulempene for landbruksverksemda og faren for presedensverknader. Samstundes er det ikkje vesentlege fordelar ved dispensasjon. Kommunen har grunnleggjande dispensasjonen mellom anna med at det er ein økonomisk fordel for bruket å sleppe vedlikehaldsutgifter på hus nummer to, at storleiken på jordbruksteigane gjer at det berre er småskala husdyrdrift som er pårekeleg driftsform og at parsellen har eigen tilkomst. Disse tilhøva kan nok i nokon grad redusera ulempene ved dispensasjon men ikkje slik at fordelane vert større enn ulempene. Vilkåra for dispensasjon er ikkje oppfylt. Statsforvaltaren må gjere om kommunen sitt vedtak og avslå søknaden.

Tiltaket krev også samtykke med heimel i jordlova. Når dispensasjon er avslått er det ikkje naudsynt å vurdere samtykke etter jordlova.

**Vedtak:**

**Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 14.7.2020 og avslår søknaden. Klagen er tatt til følgje.**

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

Erik Thomsen  
seniorrådgivar

Svein Undheim  
seniorrådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland Njøsavegen 2 6863 LEIKANGER  
Terje Marheim Dalstøvegen 86 5918 Frekhaug