

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-323/3, FA-L42

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 20.08.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
122/21	Utval for areal, plan og miljø	01.09.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom – gbnr 323/3 Frekhaug  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/155, datert 14.04.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

**Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

**Handsaming:**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

**Fellesframlegg v/Sveinung Toft-V:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21 /1 55, datert 1 4.04.2021 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 1 9-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål grønstruktur i kommunedelplan for Meland og for byggjegransa mot sjø (plan- og bygningslova sin § 1-8) for oppretting av ny grunneigedom som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket er:

- Den bebygda tomta med nyare bustadhus og med eldre hage mot vest har ei naturleg arrondering omkransa av veg og bratt terreng mot sjøsida. Ei deling vil difor i liten grad endra framtidig bruk av området eller påverka andre arealinteresser rundt tomta.
- Omsøkt dispensasjon vil ikkje råka fellesskapsinteresser, miljø-/ landbruk-/ friluft- eller kulturminneverdiar i området.
- Omsøkt dispensasjon vil heller ikkje råka born eller ungdom sine interesser knytt til leik eller uteopphald.
- Tomta ligg i god avstand frå sjøen og på ei hylle med tett vegetasjon nedunder, og det medfører at frådelinga ikkje vil påverka strandsoneinteressene i det heile.
- Det er ingen negative merknader frå naboar.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak arealføremålet og forbodet mot deling i 100

metersbeltet ikkje vert vesentleg tilsidesett om det vert gjeve dispensasjon, jf. kravet i plan- og bygningslova sin § 19-2. Vidare meiner utvalet at fordelene ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene ut frå ei samla vurdering. Det vert vist til grunngjevinga i kulepunkta ovanfor.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **APM- 122/21 Vedtak:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21 /1 55, datert 1 4.04.2021 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 1 9-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål grønstruktur i kommunedelplan for Meland og for byggjegrensa mot sjø (plan- og bygningslova sin § 1-8) for oppretting av ny grunneigedom som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket er:

- Den bebygda tomta med nyare bustadhus og med eldre hage mot vest har ei naturleg arrondering omkransa av veg og bratt terreng mot sjøsida. Ei deling vil difor i liten grad endra framtidig bruk av området eller påverka andre arealinteresser rundt tomta.
- Omsøkt dispensasjon vil ikkje råka fellesskapsinteresser, miljø-/ landbruk-/ friluft- eller kulturminneverdiar i området.
- Omsøkt dispensasjon vil heller ikkje råka born eller ungdom sine interesser knytt til leik eller uteopphald.
- Tomta ligg i god avstand frå sjøen og på ei hylle med tett vegetasjon nedunder, og det medfører at frådelinga ikkje vil påverka strandsoneinteressene i det heile.
- Det er ingen negative merknader frå naboar.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak arealføremålet og forbodet mot deling i 100 metersbeltet ikkje vert vesentleg tilsidesett om det vert gjeve dispensasjon, jf. kravet i plan- og bygningslova sin § 19-2. Vidare meiner utvalet at fordelene ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene ut frå ei samla vurdering. Det vert vist til grunngjevinga i kulepunkta ovanfor.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 323/3  
Adresse: Løypetona 19, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/tinglyst eigar av eigedomen: Bjørn Steffen Thorsen  
Opplyst eigar av våningshuset: Dotter til tinglyst eigar

Opplyst bebuar med familie i våningshuset: Dotter til tinglyst eigar

Klagar: Bjørn Steffen Thorsen

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/155, datert 14.04.2021, om dispensasjon frå arealformål grønstruktur i kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 323/3 med etablert våningshus.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

*«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål*

*grønstruktur i kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom.*

*Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»*

Omsøkt areal er oppgjeve til å vera om lag 1500m<sup>2</sup>. Det står eit nytt våningshus på omsøkt parsell som er gjeve igangsetjingsløyve den 28.11.2016 og midlertidig bruksløyve den 08.12.2017. Eigedom er opplyst av tiltakshavarane å vere ca. 30 mål. Matrikkelen opplys at den er ca. 37 mål. På eigedom er det etablert våningshus, som vert nytta som heilårsbustad, samt fritidsbustad, løe og naust/båthus. Eigedom er tinglyst på tiltakshavar frå 20.08.2014, men det er dottera som eig og bur i våningshuset med sin familie.

Bustaden på omsøkt parsell, med bygningsnummer 3005922848, er definert som type 113 – våningshus. Landbruksareala vert drifta av ein annan landbrukseigedom i drift då garden ikkje sjølv er i drift. Eigedomens framstår utad som ein landbrukseigedom med eit nytt etablert våningshus og har i årevis vore nytta som landbrukseigedom uavhengig av eigedom sin status i kommuneplanen som grønstruktur. Dette er også lagt til grunn av Landbruksavdelinga. Statsforvaltaren legg også til grunn at eigedom er ein landbrukseigedom med etablert våningshus, der landbrukseigedom ikkje er i sjølvstendig drift og jorda vert pakta bort til andre.

Jordlovas føremål og andre bestemmelser i jordlova vil gjere seg gjeldande for heile landet i høve bruk og disponering av arealressursar som sikrar gode driftsmesige løysingar, jf. jordlovas §1. I vår sak vert landbruksressursane til landbrukseigedom forvalta av nabobruk i drift og arealressursane fell difor innfor føremålsbestemmelse i §1 i jordlova. Jordlovas bestemmelser om omdisponering §9 og deling §12 gjeld ikkje for vår sak da eigedom er uregulert med arealføremålet grønstruktur, jf. jordlova §2 første ledd bokstav b) pkt. 2.

Administrasjonen viser også til vedtaket om dispensasjon på vilkår for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 323/3 frå UDU (Utval for drift og Utvikling i Meland) i sak 15/2662 den 19.04.2016 med søknad frå 2015. Eksisterande våningshus vart den gang nytta som fritidsbustad. Gjenoppføring av våningshuset skulle nyttast som heilårsbustad slik den også vert nytta som i dag. Tiltakshavar og heimelshavar, Bjørn Steffen Thorsen, var tiltakshavar og heimelshavar til søknaden frå 02.09.2015 på lik linje for noverande søknad om frådeling med etablert våningshus. Dette betyr at våningshuset, nytta som heilårsbustad, skal vere godt kjent og opplyst for klagar.

Administrasjonen viser også til at det ikkje er arealføremålet som definerer eigedom eller bygningsmassen på eigedom. Til dømes kan ein eigedom ha arealføremålet fritidsbustad og vere bebygd med ein einbustad slik at eigedom vert ein bustadeigedom, men arealføremålet fritidsbustad står fast. Dette for å belyse at det ikkje er arealføremålet grønstruktur som definerer kva eigedom med bygning skal definerast som. I vår sak er det belyst og dokumentert at eigedom er ein landbrukseigedom med etablert våningshus, som vert nytta som heilårsbustad, uavhengig av arealføremålet grøntstruktur.

På denne bakgrunn vert eigedom benevnt som landbrukseigedom med etablert våningshus, der det er søkt om å opprette ny grunneigedom/frådele parsell med etablert våningshus. Landbrukseigedom er ikkje i drift

og jorda vert forvalta av nabobruk i drift.

Med grønstruktur meiner vi eit samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område, som ligg innanfor eller tilknytning til utbyggingsområde eller tettstad. Omsyna bak grønstruktur skal i hovudsak leggje til rette for og verne om større samanhengande areal som sikrar innbyggjarane lett tilgang til varierte turområde, kulturlandskap, elvekorridorar og område langs sjøen. I område med tett utbygging er det særleg viktig å ta vare på korridorar for grønt struktur slik det er i vår sak med større bustadfelt rundt landbrukseigedomen. Administrasjonen viser til at planavdelinga i klageomgangen har opplyst at grønstruktur på generelt grunnlag vert nytta som arealføremål for å gje nærliggande tett bebyggelse ein «grøn lunge».

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i sak 21/155, datert 14.04.2021.

## **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 21/155, datert 14.04.2021 er sendt ut den 21.04.2021. Klagen er mottatt den 04.05.2021 innan fristen.

## **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for APM (Utval for areal, plan og miljø), og blir ikkje handsama innan fristen grunna ferieavvikling for kommunen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

## **Planstatus**

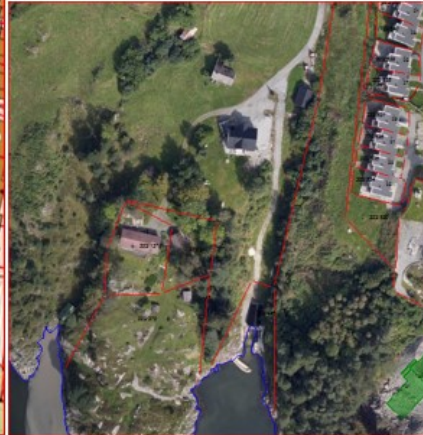
Arealet ligg i uregulert område sett av til grønstruktur i kommunedelplan for Meland.

## Dispensasjon

Arealet som omsøkt parsell ligg på krev dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur i kommunedelplan for Meland. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

## Kart/foto

Plassering av tiltaket er synt i kartvedlegg til dispensasjonssøknaden motteken 06.01.2021.



Frå kartvedlegg til søknad

Ortofoto 2018



Utsnitt frå kommunedelplan for Meland



Utsnitt frå gardskart/ AR5

Ortofoto som illustrerer ca. 1 mål tomt utarbeida av administrasjonen



### Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Landbruksavdelinga i kommunen. Landbruksavdelinga rår frå at det vert gjeve dispensasjon i skriv datert, 04.03.2021 samt kommentar i skriv etter avslaget av 10.05.2021. Avdeling Kultur i Alver kommune har også fått saka til uttale. Dei kan ikkje sjå at tiltaket kjem i konflikt med kulturminne eller friluftsiinteresser og har ingen merknader til søknaden i skriv datert, 15.02.2021. Saka har vore sendt Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland rår i utgangspunktet frå at det vert gjeve dispensasjon i saka i skriv datert, 05.02.2021.

### Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar opplys om det går kviger på jordbruksareala i sumarhalvåret og innmarka vert høsta. Det vert i så henseende inga hensiktsmessig utvikling å ha arealføremålet grønstruktur når areala vert drifta som jordbruksareal.

Det er opplyst at våningshuset er eid av dottera til tinglyst eigar og det er ho og hennar familie som er busett der. Klagar er garantist for lån på det nye våningshuset. Det er klagar som eig grunnen. Klagar ønskjer å skilje frå våningshuset på garden for å unngå splid i eit arveoppgjer. Dersom dottera får skilt ut parsellen med våningshuset, vil banken fråfalle kravet til garanti og dette vil gje barna til tiltakshavar eit rettferdig arveoppgjer. Klagar presiserer at dette er eit tungtveiande grunn til å gje dispensasjon. Klagar viser til pbl. §19-2 med følgjande avsnitt:

*”Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt.”*

Klagar viser så til demokratiske prinsipp. Administrasjonen forstår klagar dithen at der kommunen med sin lokal kjennskap og vurdering av området ikkje har nokon innvendingar til tiltaket, slik klagar oppfattar vår sak, så må denne lokalkunnskapen vege tyngre enn generell uttale frå Statsforvaltaren då den hindrar hensiktsmessig utvikling. Klagar viser til pbl. §19-2 med følgjande avsnitt:

*”Det er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.”*

Klagar imøteser reduksjon av tomtens storleik for å få innvilga dispensasjon, men ønskjer ikkje å gi frå seg landbruksareala til naboeigedom i drift. Areal har tilhørt familien i 173 år og vore drifta sidan 1848. Magnar Askeland og no Magnar Askeland har drifta området sidan 1958. Familien har sterke historiske band til eigedomen og ønskjer difor ikkje å gi opp areal i forbindelse med søknad om frådelling av våningshuset. Klagar stiller også spørsmål om nabobruket i drift som forvaltar jordbruksressursane på gbnr 323/3 vil kjøpe jordbruksareal som har arealføremålet grønstruktur og ikkje arealføremålet LNF. Klagar viser til pbl. §19-2 med følgjande avsnitt:

*”Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon – så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering om de finner grunn til å gi dispensasjon. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår)”*

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

## **VURDERING**

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

### **«Dispensasjon**

*Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.*

*Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.*

*Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.*

*Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.*

*Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er i følgje søkjar eit ønske om at eigar av våningshuset skal få ein sjølvstendig tomt som forskot på arv.*

*Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til grønstruktur i kommunedelplan for Meland. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.*

*I søknad om dispensasjon for riving og oppføring av nytt våningshus datert 02.09.2015 står:*

Planen er at nåværende hjemmelshaver av eiendommen vil stå som tiltakshaver og det vil ikke søkes om fradeling. Dette for å imøtekomme prinsippet med å ivareta gården slik som den fremstår i dag.

*Kommunen legg til grunn at dette var med i vurderinga då dispensasjon til riving og oppføring av nytt våningshus vart gjeve.*

*Vurdering av omsynet bak føresegna.*

*Formålet har ikkje føresegn knytt til seg i kommunedelplanen. Dette reknar ein med er ei utegløyning. Grønstruktur fangar opp ulike typar bruk; naturområde, turdrag, friområde og parkar. Med grønstruktur meiner vi eit samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område, som ligg innanfor eller tilknytning til utbyggingsområde eller tettstad. Omsyna bak Grønstruktur er i hovudsak å leggje til rette for og verne om større samanhengande areal som sikrar innbyggjarane lett tilgang til varierte turområde, kulturlandskap, elvekorridorar og område langs sjøen. I område med tett utbygging er det særleg viktig å ta vare på korridorar for grønt struktur.*

*Oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus vil ikkje få andre verknader for dei omsyna som skal ivaretakast gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. I lys av at det alt eksisterer eit bygg der, ser ikkje administrasjonen at oppretting av ny grunneigedom vil ha noko å sei for omsynet Grøntområde skal ivareta. Oppstyking av samanhengande landbruksareal vert ikkje gjeldande då huset allereie står der. Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigdommen.*



*Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.*

*Vurdering av fordelar og ulemper.*

*Ved ei vekting av fordelar og ulemper av å gje dispensasjon frå arealformålet er det allmenne interesser som skal vurderast.*

*Slik kommunen vurderer det kan oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre grønt strukturen gjennom ytterlegare privatisering rundt huset. Dette mellom anna på grunn av storleiken på tomta som vert omsøkt.*

*Det kan vera ei ulempe for kulturmiljøet å opprette ei eiga tomt ut frå at tun og omkringliggjande jordbruksareal vert splitta opp. Ein ulempe ved å tillate oppretting er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom. Sjølv om dagens eigar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedom og bustadeigedom vil då vera til stades.*

*Planstatus Grønt struktur gjer at jordlova sine bestemmelser om omdiponering (§9) og deling (§12) ikkje gjeld. Gbnr 323/3 er ein liten landbrukseigedom der arealet pr. i dag vert driven som leigejord. Om det i framtida skulle vera aktuelt å gjennopta drifta av jorda vil det å ha våningshus vera ein viktig ressurs for bruket.*

*Kommunen vurderer vidare at oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus ikkje vil verke negativt inn på strandsona i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag. Det er i vurderinga også teke med at ei oppretting av ny grunneigedom ikkje ha innverknad på ålmenta sin tilgang til sjø då det ligg fleire tomter mellom omsøkt tomt og sjøen samt at området er utilgjengeleg på grunn av topografien. Allmenta sin tilgang til sjø er naturleg andre stadar enn over arealet ein no søker frådelt.*

*Oppretting av ny tomt rundt huset vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik.*

*Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.*

*Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn søker og eigar av huset ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. At det ikkje føreligg vesentlege ulemper ved å gje dispensasjon veg ikkje opp for mangelen av fordelar. Søknaden er grunngjeven med at den er eit ledd i arveoppgjer. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.*

*Dersom resten av eigedomen vart seld til eit gardsbruk i drift i nærleiken ville ein sikra at det var eit våningshus på garden og samstundes styrke grunnlaget for drift av landbruksarealet.*

*Ein ville då oppnå ein fordel for samfunnet og vurderinga kunne vorte annleis. Også storleiken på tomta burde vore vesentleg redusert for å redusere det privatiserte området mest mogleg og for å unngå vidare press på verdiane som ligg i området.*

## **Konklusjon**

*Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål grøen struktur i kommunedelplanen ikkje er stetta.»*

Administrasjonen viser at søknaden gjeld oppretting av ny grunneigedom frå landbrukseigedom med eit nyleg etablert våningshus nytta som heilårsbustad. Landbrukseigedomen er ikkje i sjølvstendig drift og jorda vert forvalta av nabobruk i drift. Arealføremålet presiserer at arealførmeålet grøenstruktur ikkje er til hinder for at jordbruksareala på eigedomen kan overtas av naboeigedom i drift då det er den dagens faktiske bruk som er avgjerande, slik Landbruksavdeling også legg til grunn.

Vidare er det er opplyst at våningshuset er eid av dottera til tinglyst eigar. Klagar er garantist for lån på det nye våningshuset. Det er klagar som eig grunnen. Klagar ønskjer å skilje frå våningshuset på garden for å unngå splid i eit arveoppgjer. Dersom dottera får skilt ut parsellen med våningshuset, vil banken fråfalle kravet til garanti og dette vil gje barna til tiltakshavar eit rettferdig arveoppgjer. Klagar presiserer at dette er eit tungtveiande grunn til å gje dispensasjon. Klagar viser til pbl. §19-2 med følgjande avsnitt:

*“Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt.”*

Administrasjonen opplyst at klagar viser til tredje ledd i dispensasjonsbestemmelsen §19-2 tredje ledd og uttale i forarbeidene før lovendringa av 01.07.2021 vist med understrekning:

*«Tredje ledd angir at det ved dispensasjon fra bestemmelser i lov, vedtekt eller forskrift skal legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette vil særlig gjelde i byggesaker. Formålet er at dispensasjoner ikke må innebære løsninger til nevneverdig skade for slike hensyn.*

Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven».

Endring endring av dispensasjonsbetemmelsen §19-2 frå 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser og forarbeidene lyder no:

*«I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse»*

Kommunen har mange søknader om frådelling av bustadtomt frå landbrukseigedom med etablert våningshus grunngeven i økonomiske omsyn. Økonomiske omsyn går under fanen personlege og menneskelege omsyn. Dei skal i utgangspunktet tilleggs lite vekt og undergis ein restriktiv praksis. Vår sak skilljer seg ikkje nemneverdig frå andre tilsvarande saker om frådelling, der det vert påberopt økonomiske omsyn. Økonomiske omsyn vert såleis ikkje vektlagt i vår sak.

Klagar viser så til demokratiske prinsipp. Administrasjonen forstår klagar dithen at der kommunen med sin lokal kjennskap og vurdering av området ikkje har nokon innvendingar til tiltaket, slik klagar oppfatter er tilfellet i vår sak, så må denne lokalkunnskapen vege tyngre enn generell uttale frå Statsforvaltaren då den hindrar hensiktsmessig utvikling. Klagar viser til pbl. §19-2 med følgjande avsnitt:

*”Det er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.”*

Administrasjonen opplyser at klagar viser til dispensasjonsbestemmelsen §19-2 første ledd første punktum og uttale i forarbeidene før lovendringa av 01.07.2021 vist med understreking:

«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 [Det] er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene»

Utgangspunktet er at kommunen skal vere restriktive med å gje enkeltvise dispensasjonar då ein planprosess tilgodeser omsyna til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen. I vår sak er det gjeve administrativt avslag på dispensasjon då den lokalkunnskap som administrasjonen besitter talar samla sett imot dispensasjon og lokalkunnskap kan difor ikkje påberopast av klagar.

Hovudregelen er at endring av plan ikkje skjer gjennom enkelståande dispensasjonar, men det det er opna opp for dispensasjon frå eldre planer som ikkje er fullt utbygget i tråd med plan og der dei resterande eigedomane ikkje får ein hensiktsmessig utvikling med den utdaterte planen. Dette er ikkje tilfellet i vår sak. Gbnr 323/3 er uregulert og har vore og vert nytta som landbrukseigedom og jordbruksareala vert halde i hevd av naboeigedom i drift. Det skal ikkje skje nokon vidare utvikling av grønaarealet då arealet er tiltenkt som ein «grøn lunge» mellom tettbygde bustadstrøk og det er ikkje lagt opp i plan ytterlegare utbygging av eigedomen med etablert våningshus, fritidsbustad, løe og naust/båthus. Etter dette så er eigedomen utvikla i tråd med sitt potensiale og ytterlegare utvikling er ikkje påreknleg slik at uttale frå Statsforvaltaren verken hindrar eller motverker ein hensiktsmessig utvikling av landbrukseigedomen.

Klagar imøteser reduksjon av tomta si storleik for å få innvilga dispensasjon, men ønskjer ikkje å gi frå seg landbruksareala til naboeigedom i drift. Areala har tilhørt familien i 173 år og vore drifta sidan 1848. Magnar Askeland og no Magnar Askeland har drifta området sidan 1958. Familien har sterke historiske band til eigedomen og ønskjer difor ikkje å gi opp areal i forbindelse med søknad om frådelling av våningshuset. Klagar stiller også spørsmål om nabobruket i drift som forvaltar jordbruksressursane på gbnr 323/3 vil kjøpe jordbruksareal som har arealføremålet grønstruktur og ikkje arealføremålet LNF. Klagar viser til pbl. §19-2 med følgende avsnitt:

*”Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon – så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering om de finner grunn til å gi dispensasjon. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår)”*

Administrasjonen opplyser at klagar viser til dispensasjonsbestemmelsen §19-2 redegjort for i artikkel frå Kommunal og moderniseringsdepartementet frå 2009 som er før lovendringa av 01.07.2021 vist med understreking :

«Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon – så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering om de finner grunn til å gi dispensasjon. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår). Dette kan for eksempel være at de vil se saken i større sammenheng, eller at det har vært mange nok dispensasjoner i området og at det ev. bør utarbeides ny plan før det gis tillatelse til flere tiltak.»

Kommunen kan veile å gi dispensasjon dersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Det må ligge føre sakleg grunn for å ikkje gi dispensasjon og som ikkje kan avbøtast med dispensasjonsvilkår i dei saker der det ligg føre rettsleg og faktisk likskap. På denne måten vert like tilfelle behandla likt. I vår sak er det kun aktuelt med dispensasjon frå grøntarealet for denne landbrukseigedomen då omkringliggende areal i hovudsak er utbygd med bustadar i tråd med reguleringsplan slik at det ikkje ligg føre rettsleg og faktisk likskap med den omkringliggende bebyggelse. Det er heller ikkje naudsynt å sjå søknaden i større samanheng då denne eigedomen er vurdert til å vere grøntareal til omkringliggende bustader og jordbruksareala vert drifta slik dei har vore drifta i årtier.

Administrasjonen orienterer at dispensasjonsbestemmelsen pbl. §19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser. Målet er kunne forenkle bruken av denne unntaksbestemmelsen og kunne gi ein meir forutsigbar praktisering. Dispensasjon er framleis eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Da ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv, så skal dispensasjonen sin presedensverknad samt konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vere ein del av vurderinga om vesentleg tilsidesetting.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene.

Fortsatt skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt først ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse.

Kommunen «kan» velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon dersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilråra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

I klageomgangen vert det vurdert på lik linje, som ved behandlinga av søknaden, at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen grøstruktur, nasjonale og regionale interesser i form av byggeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

I vår sak er nasjonale og regionale interesser tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett. Uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. Statsforvaltaren er negativ til dispensasjon og fråråder uttale, men kan alternativ gå inn for å sette vilkår for dispensasjonen ved å redusere eigedomens storleik og overføre restareala til landbrukseigedom i drift.

Administrasjonen presiserer at vilråra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Klagar er tydeleg på at han kan akseptere at eigedomens storleik vert redusert. Administrasjonen tenkjer dette

kan løysast ved å redusere eigedomens storleik frå ca. 1,5 mål til 1 mål som er ein tomtestorleik Statsforvaltaren tidlegare har akseptert i frådelingsaker.

Klagar er like tydeleg på at han ikkje kan akseptere at restareala vert selt til eit gardsbruk i drift i nærleiken grunna historisk tilknytning til eigedomen slik at eigedomen skal fortsette å vere i heimelshavar sitt eie. Dette har klagar også stadfesta i telefonsamtale med administrasjonen den 30.06.2021. I telefonsamtalen vart det fremja at klagen kunne tas til følgje dersom eigedomens storleik vert redusert og restarea vert selt til eit gardsbruk i drift i nærleiken dispensasjon på desse to vilkår fart fremja av administrasjonen utan å lukkast med førespurnaden.

Administrasjonen er av den oppfatning at dispensasjon på vilkår vil sørgje for at landbruksareala vert drifta vidare på same måte som i dag og at desse areala får våningshuset til overtakande landbrukseigedom knytt til seg. Dette har også Statsforvaltaren lagt vekt på. En slik løysing har vi fleire eksemplar på frå dei tre tidlegare kommunane og Alver kommune då Statsforvaltaren i utgangspunktet er positiv til frådeling på vilkår av at tomtestorleik vert halden på eit moderat nivå og at jordbruksareala vert overført til naboeigedom i drift. Imidlertid så aksepterer ikkje heimelshavar vilkåret om overføring av restareala. Det er lite truleg at han vil følgje opp eit positivt vedtak om dispensasjon på vilkår om å overføre jordbruksareala til naboeigedom i drift. På denne bakgrunn er ikkje vilkår for ein dispensasjon aktuelt i vår sak.

I søknad om dispensasjon for riving og oppføring av nytt våningshus datert 02.09.2015 vart det stadfesta av tiltakshavar at det ikkje er ønskeleg å søkje om frådeling for å kunne behalde garden slik den framstår i dag. Det er ca. 5 år sida at klagar vart gjeve løyve til riving og oppføring av nytt våningshus med tilhøyrande lån for å kunne bygge bustad. Administrasjonen legg til grunn at 5 år er ein kort periode for å påberope seg økonomiske forhold som var kjent på tidspunkt for oppføring av bustaden i 2016. Normalt sett har huslån ein løpetid på 20-30 år.

På denne bakgrunn er kravet om vesentleg tilsidesetting ikkje oppfylt, men fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje større enn ulempene etter ei samla vurdering. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

## **Konklusjon**

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

## **Aktuelt regelverk**

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf.

- forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
  3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
  4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
  5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
  6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
  7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
  8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
  9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
  10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
  11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

#### Vedlegg i saken:

11.05.2021	Kommentar til korreks til uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon frå arealføremål - 323/3 Frekhaug	1557451
04.05.2021	Klage på avslag på dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 323/3 Frekhaug	1553858
19.04.2021	Korreks av uttale	1545387
21.04.2021	Avslag på dispensasjon for oppretting av grunneigedom - gbnr 323/3 Frekhaug	1542794
21.04.2021	Uttale - Alver - gbnr 323/3 Frekhaug - deling - dispensasjon	1546493
21.04.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon frå arealføremål - gbnr 323/3 Frekhaug	1546495
21.04.2021	Dispensasjonssøknad 16.11.20	1546497
05.03.2021	Uttale - Alver - gbnr 323/3 Frekhaug - deling - dispensasjon	1522732
05.03.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon frå arealføremål - gbnr 323/3 Frekhaug	1522721
15.02.2021	Søknad om dispensasjon frå arealføremål til uttale - gbnr 323/3 Frekhaug - uttale kultur	1512286
20.08.2021	Dispensasjon på vilkår for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 23_3	1599698