



Alver kommune  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Arve Meidell, 55 57 21 10

## Klage - Alver - 312/19 - Tveit nedre - oppføring av bustad - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 07.07.2021 med oversending av vedtak til klagevurdering.

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF-område i kommunedelplan for Meland for frådelling av parsell til oppføring av bustad med utleigedel. Det vart opphøveleg gjeve avslag på søknad i vedtak datert 01.02.2021. Vedtaket er klaga på av fullmaktshavar på vegne av tiltakshavarar i brev motteke 20.02.2021. Det ligg òg føre kommentarar til klagen frå landbrukskontoret i brev motteke 20.05.2021. Klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 23.06.2021, der Alver kommune sitt vedtak datert 01.02.2021 vart omgjort og klagen tatt til følgje. Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune fatta 23.06.2021 følgjande vedtak:

### **APM- 103/21 Vedtak**

*Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/18632 vert gjort om. Med heimel i pbl §19-2, vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet i gjeldande kommunedelplan for Meland for fradeling av ny grunneigedom til oppføring av bustad med utleigedel.*

#### *Grunngjeving:*

- *Eigedom er allereie frådelt frå landbrukseigedom.*
- *Omsøkt område kan ikkje nyttast til landbruk, då arealet ikkje er eigna. Det er lite sannsynleg at arealet vert disponert til landbruk i framtida.*
- *Det er ikkje konflikta mellom dei nåverande landbruksdrift og eksisterande bustader i området.*
- *Naboeigedomar er positive til utbygging, og vil gjerne benytta høve til å kobla seg til kommunale leidningar.*
- *APM støtter uttale fra Vestland fylkeskommune om at det skal setjast vilkår om utbetring av eksisterande avkjørsel frå fylkesvei før det kan gjevast igangsettingsløyve.*

*Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.*



## Statsforvaltaren i Vestland klagar med dette på utval for areal, plan og miljø sitt vedtak i sak APM-103/21 møte den 23.06.2021.

### Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Statsforvaltaren i Vestland (tidlegare Fylkesmannen) rådde i frå dispensasjon i brev av 22.12.2020. På vedtakstidspunktet gjekk det fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden, men denne formuleringa var teken ut ved endringa som vart gjort gjeldande per 01.07.2021. Kommunen sitt vedtak vart fatta 1 veke før endringa trådte i kraft.

Vi viser elles til vår fråsegn datert 22.12.2020 som grunnlag for klagen:

*Det omsøkte området består av mark som er registrert som innmarksbeite og produktiv skog i markslagkart. Vi viser til at det eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Det nye huset skal også ligge rett ved samanhengande innmarksbeite på naboeigedomen. Fritt omsetjelege bustader tett opptil landbruksareal kan føre til konflikstar kring støy og lukt frå landbruket. Kulturlandskapet vil også få eit meir bygd preg.*

*Søknaden er grunngjeve med at området er eigna for bustad og lite eigna for landbruk. Dette er ei grunngjeving som kan gjere seg gjeldande i svært mange saker og som kan føre til at kommuneplanen som styresverktøy vert tilsidesett. Vi viser til at det er kommuneplanen som skal fastsette ny arealbruk og vere bindande for nye tiltak jf. pbl. § 11-6. Vi vil også peike på at det er sett av område for LNF-spreidd bustad i nærleiken, og vi kan difor ikkje sjå at det er eit behov for fleire bustad-område her. Fylkesmannen si vurdering er at det er store planmessige ulemper i saka og vi kan ikkje sjå at dei personlege fordelane veg opp for dette.*

Statsforvaltaren vil leggje til at det omkringliggjande området også har kulturlandskapsverdiar, og at den omsøkte tomta ligg på ei høgd. Ein bustad vil såleis verte godt synleg. I grunngjevinga til kommunen står det at det aktuelle arealet ikkje er eigna til landbruk, og at det difor er lite sannsynleg at arealet vert disponert til landbruk i framtida. Statsforvaltaren er ikkje samd i denne vurderinga. Det omsøkte arealet er registrert som innmarksbeite og produktiv skog i markslagkart, og er i tillegg definert som *kjerneområde landbruk* i temakart som er lagt ved kommuneplanen. At det per i dag ikkje er ikkje konflikstar mellom nåverande landbruksdrift og eksisterande bustadar i området betyr heller ikkje at det vil vere slik i framtida.

Alver er elles ein kommune med stort press på areala, særleg nær senterområde. Difor er det særleg viktig at interessene knytt til endra arealbruk, i dette høvet vern om landbruket sine



produksjonsareal, kulturlandskapsverdiane og driftstilhøva på lang sikt, vert handterte gjennom arbeidet med kommuneplanen og ikkje ved tilfeldige dispensasjonar.

Statsforvaltaren si vurdering er etter dette at omsyna bak LNF-formålet i arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon for frådeling av bustadtomt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning. I tillegg kan vi heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er dermed ikkje oppfylte.

Statsforvaltaren i Vestland klagar difor på Alver kommune sitt vedtak av 23.06.2021, sak APM-103/21.

Statsforvaltaren ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om.

Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Med helsing

Egil Hauge  
seksjonsleiar

Arve Meidell  
fagdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*