



Kristen Laastad
Lindåsvegen 1985
5955 Lindås

Saksbehandler, innvalgstelefon
Silje Fagerli Husabø, 5764 3036

Alver kommune, gnr. 91 bnr. 6, Maråsvegen 126. Klage på avslag om dispensasjon og tillatelse til deling

Statsforvalteren viser til oversendelse av klage fra Alver kommune den 23.06.2021. Det er klaget innen firsten, og vilkårene for å behandle klagen er oppfylt.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland stadfester Alver kommunes vedtak av 28.01.2021, ref.: 20/18456 – 21/2229, om avslag på søknad om dispensasjon og tillatelse til deling.

Bakgrunn for saka

Vi forutsetter at partene kjenner saken og gir derfor bare en kort gjennomgang av de viktigste punktene.

Tiltakshaver søkte den 10.11.2020 om salg av landbrukseiendom som tilleggsjord. Søknaden forutsetter at det blir skilt ut 1300 m² areal fra gbnr. 91/6 rundt et våningshus, som skal omdisponeres til fritidsbolig. Kjøper av gbnr. 91/6 eier nabobruket, som er i drift, og ønsker ikke å ta over våningshuset.

Alver kommune ga avslag på søknaden den 28.01.2021. Begrunnelsen for avslaget er at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 for å gi dispensasjon fra arealformålet ikke er oppfylt. Uten dispensasjon fra arealformålet ble søknaden om oppretting av ny grunneiendom også avslått.

Dere klager på vedtaket 17.02.2021, med utfyllende merknader ettersendt den 05.03.2021. I klagen skriver dere at fradeling ikke vil gi noen nye ulemper. Våningshuset har vært i bruk over lengre tid uten at det har ført til konflikter, og under en tid der det var mye mer drift på gården. Videre skriver dere at dersom det ikke blir fradeling på nåværende tidspunkt kan det føre til at naboen ikke ønsker å satse sine ressurser på å utvikle området i tråd med LNF-intensjonene. Dere understreker også at denne søknaden har et annet grunnlag enn søknaden fra 2016 om å dele fra og selge arealet til noen som ikke hadde planer for jordbruk. Vi viser ellers til klagen.



Arealet det er søkt om å fra dele er markert med blått.



Omsøkt areal som er søkt fradelt er inntegnet på bildet rundt våningshuset.

Alver kommune behandlet klagen i møte 09.06.2021. Kommunen tok ikke klagen til følge. Klagen ble da sendt til Statsforvalteren i Vestland for endelig klagebehandling.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 femte avsnitt og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens behandling av saken, se plan- og bygningsloven § 1-9. Statsforvalteren kan prøve alle sider av vedtaket som er påklaget, også de skjønsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre, jf. forvaltningsloven § 34 andre avsnitt. Etter forvaltningsloven § 34 kan klageinstansen stadfeste, omgjøre eller oppheve kommunen sitt vedtak, eller vi kan sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde avsnitt.

Plansituasjon

Omsøkt område er ikke regulert.

I kommuneplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (planident: 1263-200810) har området arealformål LNF (Landbruk-, natur- og friluftsmål).



Dispensasjon

Etter plan- og bygningsloven § 11-6 er kommuneplanen bindende for nye eller utvidelser av eksisterende tiltak.

Tiltak i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven kan bare godkjennes dersom det samtidig blir gitt dispensasjon fra bestemmelsene som tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Kommunen kan ikke dispensere dersom hensynene bak bestemmelsene det blir dispensert fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen i loven, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er rettslige vurderingstema, ikke et kommunalt skjønn. Det er derfor ikke mulighet for å legge nevneverdig vekt på hensynet til det lokale selvstyret. Dersom vilkårene er oppfylt "kan" kommunen gi dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første avsnitt. Ingen har krav på dispensasjon.

Dispensasjon krever begrunnet søknad. Etter forvaltningspraksis skal begrunnelsen for å dispensere være spesiell og gjelde særlig for tiltaket. Kommunen kan ikke dispensere ut fra mer generelle vurderinger.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst til å gjøre vedtak i saken, jf. forvaltningsloven § 33.

Utgangspunktet er at kommunen skal regulere byggeaktiviteten gjennom plan for å få en helhetlig vurdering av bruken av områdene i kommunen. Gjennom en grundig planprosess kan kommunen sikre at offentlige og private standpunkt kommer fram, slik at planer for arealdisponeringen blir fastlagt på et best mulig grunnlag. I planleggingsprosessen må ulike interesser, fordeler og ulemper, veies opp mot hverandre, og det må konkluderes etter en samlet vurdering.

Miljøverndepartementet har i brev av 26.10.2010 uttalt at Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) skal være «*svært tilbakeholden med å omgjøre en kommunes avslag på søknad om dispensasjon fra plan.*» Bakgrunnen er at det er kommunen som er planmyndighet, og planer gir derfor uttrykk for kommunalt selvstyre.

Det er søkt om fradeling av et areal på 1300 m² fra LNF til fritidsformål. Fradelingen er ikke et «*nødvendig tiltak for landbruk [...] og gårdstilknyttet næringsvirksomhet*», jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Når noen søker om et tiltak i strid med det som følger av lov- og plangrunnlag, er utgangspunktet at søknaden skal avslås, med mindre de rettslige vilkårene for å dispensere er oppfylt, og kommunen etter konkret vurdering finner å kunne innvilge slik dispensasjon. Spørsmålet er om dispensasjonen fører til at hensynene bak LNF-formålet, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre avsnitt første setning.

Arealformålet LNF skal ivareta blant annet allmenn ferdsel-, frilufts-, landskaps-, landbruks- og verneinteresser. LNF-områdene skal i utgangspunktet holdes fri for bygninger. Et viktig hensyn bak byggeforbudet i LNF-områdene er å motvirke fragmentering og nedbygging av landbruksområdene, og sikre sammenhengende flater med jord- og skogbruksareal som gjør landbruket bærekraftig.



Ved en omdisponering av arealet på 1300 m² til fritidsboligformål er jordstykket i utgangspunktet tapt til fritidsboligformål i lang tid. Dispensasjoner som tillater å ta LNF-områder og dyrkbar jord til boligformål kan føre til bit for bit nedbygging av LNF-området, som er svært uheldig med tanke på jordvernet.

Søknad om deling er ledd i en frivilling bruksrasjonalisering der landbrukseiendommen gbnr. 91/6 skal selges til naboeiendommen som er i aktiv drift. Det er positivt at areal blir solgt til nabobruket som er i aktiv drift. Det vil styrke nabobruket, og føre til større og mer bærekraftige driftsenheter. Kjøperen ønsker ikke å ta over huset på jorda, da han allerede har nødvendige bygg.

Arealbruken er allerede etablert ved at huset står der. En fradeling vil derfor ikke innebære stor endring fra slik jorden brukes i dag. Saken har vært vurdert av landbrukssjefen etter jordlova, og landbruksavdelingen er kommet til at delingen ikke vil komme i nevneverdig konflikt med landbruksdriften i området. Natur- eller friluftssyn blir heller ikke særlig berørt i denne saken.

Ut fra vurderingene ovenfor er vi kommet til at hensynene bak LNF-formålet ikke blir vesentlig satt til side ved at det blir gitt dispensasjon i denne saken, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Nesten spørsmål er om fordelene ved dispensasjonsvedtaket er klart større enn ulempene, jf. § 19-2.

I denne saken er fordelene at det gamle huset blir tatt vare på, som er positivt for kulturlandskapet. Det er og en fordel at dispensasjonen kan bidra til et frivillig salg av tilleggsjord.

Det er en ulempe at omdisponering av areal fra LNF-område til fritidsboligformål skjer ved dispensasjon, og ikke gjennom en planprosess. Omdisponering av landbruksjord bør skje ved plan for at ulike interesser, fordeler og ulemper veies opp mot hverandre. Både offentlige og private standpunkt blir også sikret gjennom en grundig planprosess.

Det er også en ulempe at dispensasjonen fører til at jord registrert som innmarksbeite og overflatedyrka jord blir benyttet til fritidsboligformål. Det omsøkte området er og plassert bare 25 meter fra driftsbygningen på eiendommen. Bygningen, som er registrert som våningshus, men brukes som fritidsbolig, ligger plassert naturlig tilknyttet landbrukseiendommen.

Fradelingen vil føre til at man får en fritt omsettelig fritidseiendom midt i et jordbruksområde. Dette kan føre til framtidige drifts- og miljømessige ulemper fra landbruket, som lukt og støv.

Dersom det blir opprettet en fritidseiendom er det påregnelig at det vil komme en søknad om vei til huset. En vei vil i så fall legge beslag på landbruksjord.

I klagen viser dere til at det tidligere har vært skilt ut fritidsboliger på samtlige omkringliggende gårder uten at det har ført til kjente konflikter. Kommunen viser til at tiltakene er søkt om før gjeldende kommuneplan ble vedtatt. Denne saken har et helt nytt plangrunnlag, og sakene er derfor ikke sammenlignbare.

Etter samlet vurdering er vi kommet til at fordelene ved dispensasjonsvedtaket ikke er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Vilårene for å gi dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen er ikke oppfylt.



Oppsummering

Statsforvalteren har vurdert klagen og sakens rettslige og faktiske sider. Vi har kommet til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Klagen har ikke ført frem. Kommunens vedtak stadfestes.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan derfor ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje avsnitt.

Med hilsen

Karen Elin Bakke
seniorrådgiver

Silje Fagerli Husabø
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune Postboks 4 5906 FREKHAUG