



ADVOKATFIRMAET ERLAND, VERLING & CO DA
v/advokat Fredrik Verling
Lille Markeveien 13
5005 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Beate Lambach, 5557 2118

Alver kommune – gbnr. 220/2 og gbnr. 220/9 – Store Urdal – Fradeling og arealoverføring

Vi viser til Alver kommunes oversendelse av klagesaken den 23.06.2021, sak 20/15165.

Vedtak

Statsforvalteren stadfester Alver kommunes vedtak av 01.02.2021, sak 141/21, om dispensasjon og tillatelse til fradeling og arealoverføring fra gbnr. 220/2 til 220/9.

Sakens bakgrunn

Alver kommune ga den 01.02.2021 tillatelse til fradeling av parsell 2 (10 920 m²) fra gbnr. 220/2 for å overføre parsellen som tilleggsareal til gbnr. 220/9, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 bokstav m og 26-1. Arealet omfatter tilkomstvei til gbnr. 220/9 samt området rundt denne, og Urdalselva grenser til den nye parsellen. Fradelingen er avhengig av dispensasjon fra dele- og byggegrensen langs vassdrag i kommuneplanens arealdel og fra arealformålet naturformål av LNFR (LNA) i reguleringsplanen. Begge dispensasjoner ble innvilget, jf. § 19-2. Tiltaket er også avhengig av tillatelse etter jordloven § 12. Slik tillatelse ble gitt i vedtak av 15.01.2021, sak 20/18378.

Vedtaket ble påklaget den 21.02.2021, og utfyllende begrunnelse ble ettersendt den 15.03.2021 av advokat Verling på vegne av Oddvar Urdal, eier av gbnr. 220/1. Det påpekes at dispensasjon og tillatelse til arealoverføring forutsetter at tillatelsen etter jordloven er korrekt. Både vedtaket etter jordloven og vedtaket etter plan- og bygningsloven er påklaget. Videre vises det til at forutsetningen om en samlet drift på bnr. 1 og 2 ikke er tilstrekkelig vektlagt. Vi viser til klagen i sin helhet.

Klagen på tillatelsen etter jordloven ble den 23.06.2021 oversendt til landbruksavdelingen hos Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse. Klagen ble ikke tatt til følge og Alver kommunes vedtak av 15.01.2021, sak 20/18378, ble stadfestet, jf. Statsforvalterens vedtak av 02.09.2021, sak 2021/9679.

Det ble sendt inn uttalelse til klagen fra tiltakshaverne den 29.04.2021 og fra eier av gbnr. 220/9 og 6, den 08.05.2021. Vi viser til uttalelsene i sin helhet.



Utvalg for areal, plan og miljø behandlet klagen i møtet den 09.06.2021, sak 93/21. Kommunen fastholdt enstemmig vedtaket etter plan- og bygningsloven.

Saken ble deretter sendt til Statsforvalteren i Vestland for klagebehandling.

Regelverk

Statsforvalterens myndighet

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for Statsforvalterens behandling av klagesaken, jf. pbl. § 1-9 første avsnitt. Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter plan- og bygningsloven, jf. § 1-9 femte avsnitt og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Under klagebehandlingen kan vi prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til eventuelle nye omstendigheter, jf. fvl. § 34. Som klageinstans har vi kompetanse til å treffe nytt vedtak i saken, stadfeste kommunens vedtak eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34. Ved vurderingen av omstendigheter underlagt det frie skjønn, skal Statsforvalteren legge stor vekt på det kommunale selvstyret, jf. fvl. § 34.

Plansituasjon

Området er regulert til naturformål av LNFR (LNA) og er omfattet av reguleringsplan 1263-201107, «Eikefet Urdal. Utviding av steinbrot». Det fremgår av § 5 pkt. 5.1 at «[o]mråda kan nyttast til jord- og skogbruk».

I kommuneplanens arealdel for Lindås (2019 – 2031) fremgår det at reguleringsplanen gjelder med den endring og supplering som følger av kommuneplanen der reguleringsplanen ikke har egne bestemmelser. I § 2.6.1 følger det at dele- og byggegrensen mot Urdalselva er 20 meter.

Plan- og bygningsloven – dispensasjon

Ifølge § 19-2 andre avsnitt kan kommunen ikke gi dispensasjon «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt». Videre stilles det krav om at «fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene». Begge disse vilkårene må være oppfylte.

Dispensasjon fra planbestemmelser skal ifølge forarbeidene ikke være kurant da planene er vedtatt i kommunens høyeste organ etter en prosess der hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning skal være ivaretatt, og er sentrale som informasjons- og styringsverktøy¹.

Statsforvalteren sin vurdering

Privatrettslige forhold

Tiltakshaverne DC Eikefet Aggregates AS (DC), tidligere Oster Pukk og Sand AS (OPS), fikk konsesjon til å overta gbnr. 220/2 i 2016, blant annet på vilkår om at de uregulerte landbruksarealene på eiendommen skulle overføres til noen som kunne få konsesjon. DC har inngått avtale om å avhende parsell 2 fra gbnr. 220/2 til Ingvild Våg, eier av gbnr. 220/9, som ledd i et avtalt makebytte med hennes eiendom i Dyrskardet, et areal DC trenger for å sikre fremtidig drift. Det resterende arealet av gbnr. 220/2 skal avhendes til Oddvar Urdal og tilfalle gbnr. 220/1.

Du mener det ikke er riktig at fradelingen av arealet til gbnr. 220/9 er en forutsetning for salget av det resterende bruket til Oddvar Urdal. Du mener at spørsmålet om parsellen bør tilfalle Oddvar

¹ Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.242.



Urdal ved hans kjøp av landbruksdelen av bnr. 2 eller om den skal fradeles og tilføyes bnr.9 er et landbruksmessig spørsmål som kommunen bør avgjøre gjennom en fradelingsak.

Dette er, som kommunen påpeker, privatrettslige uenigheter, som kommunen ikke har myndighet til å avgjøre, jf. § 21-6. Vi vil presisere at bygningsmyndighetene som hovedregel ikke skal «ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse» og at en tillatelse etter plan- og bygningsloven «innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold», jf. § 21-6. Uenigheter om innholdet i kjøpsavtalen vil være av privatrettslig karakter, og må løses sivilrettslig.

Dispensasjon

Den omsøkte fradelingen av parsell 2 skiller ut areal fra gbnr. 220/2 og gjør den i utgangspunktet mindre. Slik oppstyking av landbruksareal anses i strid med det regulerte arealformålet og delegrensen mot Urdalselva. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel.

Det første som må vurderes er om «hensynene bak bestemmelsen[e] det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt», jf. § 19-2 andre avsnitt første setning.

Formålet med å regulere områder som LNFR-areal er å sørge for at landbruksareal ikke nedbygges eller benyttes til andre formål i strid med landbruk-, natur- og friluftsmål eller reindrift. I plan- og bygningslovens forarbeider står det følgende om LNFR-formålet:

«Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-områder) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift.»²

Formålet med delegrensen mot vassdrag er å hindre fradeling av areal langs vassdraget i strid med LNF-formålet.

Hensynene bak det regulerte arealformålet og hensynene bak delegrensen mot Urdalselva er i stor grad sammenfallende og vi vil derfor behandle dispensasjonsspørsmålene samlet. Siden den omsøkte fradelingen ikke innebærer noen byggetiltak på den omsøkte parsellen, vil hensynene bak byggegrensen langs vassdrag ikke gjøre seg gjeldende i denne saken.

Det fremgår av lovens formålsbestemmelse at «planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter [, og] det skal legges vekt på langsiktige løsninger, (...) hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene», jf. § 1-1 fjerde og femte avsnitt.

Saken har vært sendt til BKK AS, Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE), Vestland fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestland. NVE har uttalt seg om fradelingen i brev av 05.01.2021 og sier følgende:

«Slik vi tolkar søknaden skal det berre skje ei arealoverføring, utan at arealbruken skal endrast i strid med reguleringsplanen. Vi har då ingen merknader til søknaden.»

² Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.215.



Du viser til at bruket på gbnr. 220/1 drives og holdes i hevd, og mener at forutsetningen om en samlet drift på bnr. 1 og 2 ikke er tilstrekkelig vektlagt. Du påpeker at Oddvar Urdal skal igangsette mer omfattende drift av bruket som et samlet bruk på bnr. 1 og 2, og det er da viktig at arealene ikke stykkes opp, men forblir hensiktsmessige og sammenhengende. Videre påpekes det at en dispensasjon til fradeling forutsetter at vedtaket om tillatelse etter jordloven er korrekt.

Alver kommune mener naturformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved den omsøkte fradelingen og arealoverføringen. De har særlig vektlagt at det er gitt tillatelse etter jordloven og de momentene som fremkommer i vurderingen der. Videre påpeker de at arealet vil benyttes til beiteland og uttak av skog, en bruk som er i samsvar med regulert formål. Kommunen kan heller ikke se at en fradeling vil vanskeliggjøre en framtidig drift på gbnr. 220/2 da det gjelder overføring av et mindre areal hvor tilkomstveien til gbnr. 220/9 snor seg gjennom arealet. Etter sammenslåingen av gbnr. 220/1 og 2 vil driftsenheten samlet sett ha over 800 daa skog og utmark.

Vi er enig med kommunen og tiltrer i hovedsak deres vurdering og konklusjon. Det omsøkte arealet skal benyttes i samsvar med regulert arealformål. I tillegg foreligger det tillatelse etter jordloven som er endelig avgjort av Statsforvalteren i vedtak av 02.09.2021. I tillatelsen har kommunen vurdert at tiltaket vil innebære en god driftsmessig løsning og gi en tjenlig bruksstruktur, samt at de aktuelle arealressursene vil bli godt ivaretatt. Vi er enig i dette, og er derfor kommet til at fradelingen verken vesentlig tilsidesetter hensynene bak arealformålet eller delegrensen mot elven, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser.

Det neste som må vurderes er om fordelene ved å innvilge dispensasjonene er «klart større enn ulempene», jf. § 19-2 andre avsnitt andre setning.

Ifølge forarbeidene er det ikke tilstrekkelig med en alminnelig interesseovervekt, men krav om en klar interesseovervekt for at en dispensasjon kan innvilges³. Ved vurderingen vil det være relevant å legge vekt på fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver og tredjeparter, men det er i hovedsak forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler⁴.

Du påpeker at dispensasjonene og de medfølgende ulempene er vektlagt med uriktige forutsetninger.

Vi kan ikke se at kommunens vurderinger av fordeler og ulemper er uriktig i denne saken. Kommunen har lagt vekt på at arealet etter fradeling og overføring vil benyttes til landbruksdrift i tråd med det regulerte arealformålet. I tillegg mener de det er positivt at arealet skal tilrettelegges for beite og vedlikeholdes slik at bruken blir bedre enn i dag. Det er også vektlagt at det ikke er planlagt byggeaktivitet eller skal etableres nye byggetiltak i forbindelse med fradelingen. Vi er enige med kommunen i dette. Vi finner i likhet med dem at det er klare fordeler ved å fradele parsellen og overføre den til gbnr. 220/9 da parsellens ressurser i form av beiteområde og uttak av skog vil gi stor samfunnsmessig verdi sammen med den type landbruk som arealet overføres til. Vi er også enig med kommunen i det er en klar fordel at tilkomstveien til gbnr. 220/9 overføres til det bruket som benytter veien. Vi kan i likhet med kommunen ikke se at overføringen av arealet vil føre til vesentlige ulemper for den fremtidige driften av gbnr. 220/2, som sammen med gbnr. 220/1 altså vil ha et samlet område på over 800 daa etter sammenslåingen.

³ Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.242.

⁴ Prop.169 L (2020-2021) s.55.



Etter en samlet vurdering finner Statsforvalteren at det er klart større fordeler enn ulemper ved dispensasjon fra arealformålet og delegrensen.

Vilkårene for å dispensere fra reguleringsplanens arealformål og kommuneplanens delegrense mot Urdalselva er etter dette oppfylt, og dispensasjonene innvilges, jf. § 19-2.

Vurdering av eiendommen

Det følger av § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...) må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov».

Statsforvalteren viser til at det foreligger nødvendige dispensasjoner for tiltaket. Vi finner derfor at fradelingen og arealoverføringen ikke fører til at det oppstår forhold i strid med plan- og bygningslovens regler, og vi er enig med kommunen i at det omsøkte tiltaket ikke gjør parsellen uegnet for fremtidig utnyttelse.

Statsforvalteren finner at kravene for fradeling er oppfylt, jf. § 26-1.

Oppsummering

Statsforvalteren har vurdert din klage og de rettslige og faktiske sider av saken. Klagen har ikke ført frem. Kommunens vedtak stadfestes.

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

Med hilsen

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgiver

Beate Lambach
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

| | | | |
|--------------------------|-------------------------|------|----------|
| Alver kommune | Postboks 4 | 5906 | FREKHAUG |
| Ingvild Kari Våg | Skottesalen 4 | 5011 | Bergen |
| Oddvar Urdal | Osterfjordvegen 2520 | 5994 | VIKANES |
| DC EIKEFET AGGREGATES AS | Eikemovegen 3 | 5994 | VIKANES |