



Alver kommune  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

## Klage på dispensasjon for deling - Alver - 323/3 - Frekhaug

Vi viser til brev frå kommunen datert 10.09.2021. 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.

Klagen vart handsama av utval for areal, plan og miljø i møte den 01.09.2021, der Alver kommune sitt vedtak datert 14.04.2021 ikkje vart oppretthalde og klagen vart tatt til følgje. Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune fatta følgjande vedtak:

### **«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 byggjegransa mot sjø (plan- og bygningslova sin § 1-8) for oppretting av ny grunneigedom som omsøkt.*

*Grunngjeving for vedtaket er:*

- Den bebygde tomte 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 tomte.*
- 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 atfrådelinga 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.»*

## **Statsforvaltaren i Vestland klagar med dette på utval for areal, plan og miljø i Alver kommune sitt vedtak i møte 01.09.2021, saksnr. 122/21.**

### Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (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 rådde ifrå dispensasjon i saka i brev av 02.03.2021, og vi viser til uttalen som grunnlag for vår klage:

*«Vi forstår det slik at eigedom er ein landbrukseigedom som ikkje er i sjølvstendig drift, men der jorda er pakta bort til nokon andre. Eigedommen har eit våningshus som ein no ønsker å dele ifrå. I tillegg ligg det eit bygg som er registrert som fritidsbustad, eit naust og ein landbruksbygning på eigedommen. Eigedommen består i hovudsak av areal som er registrert som dyrka mark og har store kulturlandskapsverdiar.*

*Det vart gjeve dispensasjon for riving av eit eldre våningshus og oppføring av nytt i 2016. Det er dette huset ein søker å få dele ifrå. I søknad om dispensasjon den gong vart det mellom anna argumentert med at ein ikkje ville søke frådelling og at dette vil ivareta garden. Det kjem ikkje klar fram i søknaden kvifor ein ønsker å dele ifrå våningshuset berre få år etter at det vart presisert at dette ikkje var intensjonen.*

*Vi kan ikkje sjå at formålet grøntareal i kommuneplanen har føresegn knytt til seg. I rettleiar til kommuneplanen står det mellom anna at formålet brukast til å angi samanhengande eller tilnærma samanhengande, vegetasjonsprega område som ligg i innafør eller i tilknytning til byar eller tettstader. Grønstruktur skal sikre tilgjengelegheit til grøntområde, sikre viktig landskapselement og eit godt lokalklima.*

*Eit bustadhus er i utgangspunktet lite foreinleg med formålet. Bustadhuset står der i dag, og det kan slik sett argumenterast for at ei frådelling ikkje vil gjere ein forskjell for dei omsyna grønstruktur skal ivareta. Vi vil likevel peike på at dette er det einaste våningshuset på eigedommen. Om det kjem eit ønske om å starte opp drift på garden igjen kan det verte behov for eit nytt våningshus. Dette vil vere negativt for ivaretaking av kulturlandskapet i området, og vil vere negativt for dei omsyna formålet grønstruktur skal ivaretake.*

*Vi rår i utgangspunktet ifrå frådelling i denne saka, men meiner at om kommunen likevel finn at det er juridisk grunnlag for å kunne gje dispensasjon meiner vi storleiken på tomta må reduserast betydeleg for å redusere det privatiserte området mest mogleg og for å unngå vidare press på*



*verdiane som ligg i området. Det bør også sikrast at det er eit våningshus knytt til garden. Det kan til dømes vurderast å setjast vilkår om at resten av eigedomen skal seljast til eit gardsbruk i drift i nærleiken.»*

Alver kommune har no gjeve dispensasjon for frådelling. Statsforvaltaren vurderer at ein dispensasjon i denne saka er uheldig for landbruksinteressene, og at fordelane difor ikkje er større enn ulempene i denne saka.

Fordelane i dispensasjonssaker skal avgrensast til tilhøve som tek i vare generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Det skal førast ein restriktiv praksis i å vektlegge spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn jf. prop. 169 L (2020-2021). Tiltakshavar vil ved dispensasjon i denne saka sikre eit enklare arveoppgjer. Vi kan ikkje sjå at dette er eit omsyn som kan vektleggast i særleg grad. Dette er også ei grunngeving som vil gjere seg gjeldande i svært mange saker.

Ei frådelling til bustadføremål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere 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 om støy og lukt frå landbruket. Ein fritt omsetteleg bustadomt tett på landbruksareal i drift kan difor føre til konfliktar mellom landbruk og bustad i eit langtidsperspektiv. I denne saka ligg bustaden tett på fulldyrka mark.

Det er uheldig å dele ifrå einaste våningshus på ein landbrukseigedom. Sjølv om arealet er leigd ut, kan det på lengre sikt verte behov for eit eige våningshus på eigedomen. Ei frådelling vil difor både tappe landbrukseigedomen for ein ressurs og potensielt auke byggepresset på eigedomen.

Vi har tidlegare signalisert at kommunen kunne vurdere eit vilkår om å selje det resterande landbruksarealet til eit gardsbruk i drift, og på den måten styrke eit anna bruk. Slik saka står no, har kommunen ikkje sett vilkår om dette i vedtaket. Så lenge tiltakshavar ikkje ønsker ei slik løysing og det er usikkert om det finst aktuelle kjøparar, er det heller ikkje eit hensiktsmessig vilkår.

Statsforvaltaren vurderer at fordelane i denne saka ikkje er klart større enn ulempene og at kommunen difor ikkje kan gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Vi klagar på kommunen sitt vedtak i møte 01.09.2021, saksnr. 122/21.

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

Nils Erling Yndesdal  
avdelingsdirektør

Egil Hauge  
seksjonsleiar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Vestland fylkeskommune Postboks 7900 5020 BERGEN