

Bjørn Steffen Thorsen
Løypefona 37
5918 Frekhaug

Statsforvalterens ref: 2021/2411

Dato: 11.10.2021

Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Uttalelse vedrørende ”Klage på dispensasjon for deling - Alver - 323/3 - Frekhaug ” Fra Statsforvalteren i Vestland Fylke.

Vi viser til brev frå statsforvalteren i Vestland fylke, datert 21.09.2021. 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 følge. Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune fatta et einstemmig vedtak, etter ein befarings i det aktuelle området, som overbeviste alle om at området aldri kunne startas opp som eigen landbrukseining.

Sjå vedlegg 1.

Hvis Statsforvalteren hadde vært med på denne befaringsa, er vi overbevist om at han hadde blitt overtydd på lik linje med Areal, Plan og Miljø om at dette området ikkje kan nyttast som eigen eining grunna størrelsen på både innmark og utmark. Området har også annan status i kommuneplanen, nemlig grøntareal og denne statusen vil sansynligvis bli endra i kommande kommuneplan som er under revidering.

Sjå vedlegg 3.

I grunngevinga skriv statsforvalteren at kommunen berre kan 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.

Dette har utval for areal, plan og miljø tatt omsyn til slik det ligg i oppsummeringa:

”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 grunngevinga i kulepunktta ovanfor.”

Dette skreiv utvalet etter ein befarings i området. Statsforvalteren uttaler seg på generell basis, uten tilstrekkeleg områdekjennskap.

Vidare skriv statsforvalteren at 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

Vi vil minna statsforvalter og klagehandsamere om at vi søker dispensasjon frå et grøntareal som er vedtatt i kommuneplanen. Dette grøntarealet er lagt ut frå et tidlegare LNF område. Her er det gjort dispensasjoner vedrørende vår eigedom som er lite gjennomtenkt fra kommunalt hald og lite fordelsaktig i hensyn til drift av et gardsområde eller også salg til ein bonde. Derfor skal det gis dispensasjon grunnet gamle eller dårlig utviklete reguleringsplaner. Se lov § 19-2

Dispensasjon bør gis grunnet gamle eller dårlig utviklete reguleringsplaner.

Statsforvalteren skriv kva som ligg til grunn for klagen:

«Vi forstår det slik at eigedom er ein landbrukseigedom som ikkje er i sjølvstendig drift, men der jorda er pakta bort til nokon andre. Eigedomen 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 eigedomen. Eigedomen 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.

Det fremkommer ein del opplysninger her, som må rettast i henhold til fakta.

Eigedommen er ikkje ein landbrukseigedom, den er et grøntareal.

Eigedommen kan aldri driftast som ein gard grunna størrelsen som er totalt 36,9 dekar, derav 3,8 dekar er dyrka mark og 15,1 dekar utmark / beitemark. Resterande er knauser/ svaberg og bebyggt område.

Sjå vedlegg 3.

Einkvar som har kjennskap til gardsdrift i dag, veit at det ikkje er økonomisk mulig å drifta eit så lite område.

”Våningshuset ” som statsforvalteren som tittelerar det med, har frå 1958, vært karakterisert som ei hytte i kommunale etater. I 2016 ville vår datter bygge om denne hytta. Det viste seg at den var så mitspist at den kun kunne rivast. Derfor måtte vi søka om dispensasjon.

Kommunen omdøpte då denne hytta til eit våningshus, når huset sto ferdig.

Det er ingen landbruksbygning på eigedommen, kun ein garasje og eit falleferdig skur.

At statsforvalteren meiner det ikkje kjem klart fram kvifor ein ønskjer ein fraskilling, synes vi er svært rart, etter alle dei argumenter som er fremlagt. Vi vil på det sterkaste oppmoa statsforvalteren å sette seg inn i korleis tilhøva er i området.

Statsforvalteren skriv vidare i klagen

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

I henhold til befaringa som areal plan og miljø holdt, blei dei overtydd om at dette området ikkje er et landbruksområde, kan aldri driftast som ein eigen einhet, på grunn av områdets størrelse og beliggenhet, men at område er et grøntareal som skal disponerast på annan måte i kommande kommuneplan, som er under revidering.

I tillegg har området vært forpakta i 63 år, altså drifta av ein lokal bonde, som ønsker å fortsette med dette uten at nokon forkludrer dette med et salg til ein annan bonde.

Dette strider derfor i mot det statsforvalteren mener er ”uheldig.” Det er ein av grunnane til at fordelane er større enn ulempene. Det fins mange fleire.

Statsforvalteren skriv vidare i klagen

Fordelane i dispensasjonssaker skal avgrensast til tilhøve som tek i vare generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Det skal først 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

Hvis statsforvalteren hadde brukt sine empatiske evner i dette avsnittet, burde han også tatt med følgende:

Faksimile fra tidligere skriv

Vi har nå søkt om utskilling av tomten som huset til vår datter hennes mann og 3 barn står på. Det er flere grunner til dette, som det fremkommer i søknaden. En av disse grunnene er ikke alle saksbehandlere klar over, da denne loven kom ved årsskiftet. Bankene forandret sin policy ved årsskiftet, vedrørende å kunne gi lån til huseiere som ikke eier grunnen huset står på. Dette grunnet den nye panteloven. Faksimile fra loven:

Dersom andre enn hjemmelshaver lar oppføre en bygning på hjemmelshavers eiendom uten en avtale som lar seg tinglyse, vil denne bygningen ikke omfattes av en pantsettelse som hjemmelshaver foretar. Dette fordi grunnboken ikke ”utpekt av en annen” som eier av bygningen. Når banken vet at bygningen oppføres og skal eies av andre enn hjemmelshaver, vil en slik bygning ikke omfattes av det pantet, selv om pantet etableres som realkausjon for lånet til bygningens eier.

Ofte gjelder dette bolighus som oppføres på foreldres gårdsbruk der det ikke blir gitt tillatelse til utskillelse av tomt, men der byggetillatelsen gis på hovedbruket.

Det gjelder derfor uten unntak at banken ikke finansierer oppføring av bygning på fremmed grunn hvis banken forutsetter pant i bygningen som oppføres, da slik pant ikke vil omfatte nettopp denne bygningen.

Dette betyr at den som fører opp boligen også må eie. Tomt må være utskilt på forhånd eller så må den som eier eiendommen også være den som fører opp og er ansvarlig for boligen.

Den som eier boligen må også være låntaker.

Etter disse nye regler, vil vi ikke kunne få nye lån grunnet at vi har kausjonert for vår datters hus. Vår datter vil heller ikke få lån grunnet at hun ikke har noen tomt. Vi ber om at dette tillegges en viktig grunn til å få søknaden godkjent.

Det som er nevnt over bør vektleggest i særlig grad. Dette i tillegg til å få eit eige privat område rundt huset sitt, må statsforvalteren kunne se på som ein fordel, eller menneskelege omsyn.

Statsforvalteren skriv vidare

Ei frådeling til bustadføre mål inneber at tomte 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 bustadtomt tett på landbruksareal i drift kan difor føre til konflikter mellom landbruk og bustad i eit langtidsperspektiv. I denne saka ligg bustaden tett på fulldyrka mark.

Her er eit godt eksempel på kvifor statsforvalteren burde tatt seg ein befaring i området, han hadde då sett at dei argumentene han har brukt her er ukorrekte.

Sjå vedlegg 2.

Bebyggelsen er så tett på området at mange av nabohusene er tettere på ”luft og støy” enn tomten som er ønska utskilt.

I et sirkulert område på ca 240 meter rundt grøntarealet er det nærare 260 boeiningar. Dette kan karakteriserast som eit svært tettbygd strøk.

Vi ser at statsforvalteren ønsker å ytterligere trenere vårt ønske om utskilling ved å bruke landbruksavdelinga i Alver sin uttalelse om ”fritt omsetteleg”. Hvis undertegnede ville selja området, står vi fritt til å gjera dette uten tillatelse frå etater eller nemder.

Samtidig må det no bli slutt med å tittelera området som et landbruksareal.

Paradokset er at kommunen har kalt det noko heilt anna; et grøntareal.

Vi vil ikkje ytterlegare kommentera fleire avsnittet frå statsforvalteren, då vi trur at forklaringa over vil gjere sitt til at både statsforvalter, administrasjon i Alver og Areal Plan og Miljø blir overtydd om at dette området kan nyttast til andre formål.

Vi vil til slutt komme med eit ønske til saksbehandlaren som skal ta den endelege avgjerda.

Vi håpar på ein god lokaldemokratisk avgjerdsle.

Med helsing
Bjørn Steffen Thorsen.
Eigar av 323/3