



ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Marita Gjøse, 51568923

magjo@statsforvalteren.no

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 148 bnr. 3, Skarsvegen, Alver kommune-tiltakshavar: Ørjan og Kristoffer Lilleskare

Statsforvaltaren i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå deleforbod i strandsona jf. pbl. § 1-8 og arealføremål i kommunedelplan til arealoverføring. Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 09.08.2021, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som settestatsforvaltar.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad frådeling av areal til opparbeiding av vegtilkomst og avkøyrse, samt eit tilbygg. Omsøkt areal er om lag 560 m², kor tilkomstvegen vil vere om lag 50 m i lenge og 4 m i bredde. Arealet ligg innanfor 100 metersbeltet i strandsona. Arealet skal overførast frå gnr. 148, bnr. 3 til gnr. 148, bnr. 10. Det er i denne forbindelse søkt om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8 og frå arealføremålet i kommunedelplan. Det er berre dispensasjon(ane) som skal vurderast i klagebehandlinga.

Søknaden er grunngjeven med at arealet til tilkomstvegen er kupert og bratt. Dette arealet er vanskeleg å vedlikehalda som landbruksareal. Ny tilkomstveg vil vera positivt for både gardbrukar som forpakta garden, og hytteeigarane som vil kunne sleppe å nytta trapper som tilkomst til hytta.

Det har ikkje komme inn nabomerknad mot søknaden.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 12.10.2020 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Søknaden vart fyrst avslått av Alver kommune i vedtak av 06.11.2020. Tiltakshavar klaga på avslaget, og klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte den 24.03.2021 der klagen vart tatt til følgje. Dei fatta følgjande vedtak:

**APM- 051/21 Vedtak:**

Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå bygge- og deleforbudet i strandsona, jf pbl §1-8, og arealføremålet i LNF i kommunedelplanen for Lindaås for arealoverføring frå gbnr. 148/3 til gbnr 148/10

Grunngjeving:

Søkar ynskjer å etablere kjørevei fram til hytta, samt byggje eit tilbygg på hytta. APM har hatt dronesynfaring av tiltaket, grunna koronasituasjonen. Området slik det er i dag, er bratt og ulendt og svært vanskeleg for gardsdrifta å vedlikehalde av bonden på gbnr148/3. Det ikkje er forsvarleg å kjøre traktor med slåttestyr. Med å få ein vei etablert, vil det forenkle og gje lettare tilgang for bonden å slå resten av området. Slik APM- utvalet ser det, vil det ikkje få negative konsekvensar for landbrukseigedomen, snarare tvert om. Tiltaket vil heller ikkje komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Omsøkt arealoverføring vil i liten grad påverke tilkomst til sjø. Vegen ned til sjøen er den naturlege tilkomsten og areala i sjølve strandsona vert lite påverka av frådeling frå landbrukseigedomen.

Apm utvalet kan heller ikkje sjå at det vert auka privatisering og mindre tilgjenge for ålmenta.

Gbnr 148/10 har i dag særst vanskeleg og tung adkomst via mange bratte trapper, lite tilgjenge for personar med nedsatt funksjonsevne. Å få veg til hytta vil letta tilkomsten for personar i alle generasjonar. Tilbygget på hytta meiner APM-utvalet er eit mindre tiltak som ikkje vil hindra ålmenta tilgang til å nytta området ved sjøen. I 2021 har tida endra seg i bruk av hytte. Ofte er det fleire generasjonar som ynskjer å samlast på hytta og tiltaket vil ikkje skapa negativ verknad for omgjevnaden eller meir privatisering

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Vedtaket blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 19.04.2021. Klagaren peiker m.a. på at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Vidare skriv klagar at det omsøkte arealet er del av eit større jorde med overflatedyrka jord. Overføring av arealet er tenkt å skulle nyttast som tilleggsareal for fritidsbustaden, ny tilkomstveg og tilbygg til fritidsbustaden. Dette vil føra til omdisponering av overflatemarka jord. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Klagar peika også på at i LNF-føremål skal omsyn til landbruk, natur og friluftsliv vektleggast. Å overføre dyrka mark frå ein landbrukseigedom til ein fritidseigedom er dimes uheldig for den konkrete landbrukseigedomen. Ein dispensasjon kan også auke presset på nedbygging av dyrka mark og auke faren for tilsidesetting av kommuneplanen som styringsverktøy. Klagar hevdar til slutt at omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon i denne saka, og dei kan heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for dispensasjon. Klagar har bedt om at vedtaket gis utsett iverksetjing etter forvaltningslova § 42.

Utval for areal, plan og miljø behandla klagen 23.06.2021 og heldt fast på utvalet sitt tidlegare vedtak.

Statsforvaltaren viser elles til dokumenta i saka.

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for



heil eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gje dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvaltaren.

Oppmoding av utsett iverksetjing:

Klagar har bedt om at vedtaket gis utsett iverksetjing. Heimelen for å gi utsett iverksetjing av vedtak følger av fvl. § 42 første ledd. Utval for areal, plan og miljø har ikkje vurdert oppmodinga. Statsforvaltaren beklagar at vi ikkje var oppmerksam på oppmodinga før saken blei tatt opp til realitetsbehandling. Då saken blir endeleg behandla med vårt vedtak går vi ikkje inn i en fullstendig vurdering av oppmodinga. Statsforvaltaren vil likevel vise til at målet med ei avgjerd om utsett iverksetjing av vedtak, er å forhindre at vedtaket førar med seg uoppretteleg skade eller tap. Et vedtak om dispensasjon vil sjeldan føra med seg uoppretteleg skade eller tap, då eit slikt tiltak seinare må følges opp med søknad om løyve til tiltak etter pbl. § § 20-2 jf. § 20-1.

Søknadsplikt og planstatus:

Arealoverføring krev søknad og løyve av kommunen etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eigedommen er ikkje regulert og er i kommunedelplan for Lindås, vedteken av kommunestyret 15.10.2019, vist med landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF). I slike område er det berre tillate bygge- og anleggstiltak knytt til natur og friluftsliv eller som er naudsynt for landbruket, og gardstilknyta næringsverksemd, jf. pbl. § 11-7 fyrste ledd nr. 5.

Naudsynte dispensasjonar:

Arealoverføringa krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og frå byggje- og deleforbod i strandsona, jf. pbl. § 1-8. Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen bygger på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Dispensasjon frå arealføremål:

Det følg av lova at kommunen som utgangspunkt ikkje bør gi dispensasjon når statleg sektororgan har uttala seg negativt og at det i dispensasjonsvurderinga m.a. skal leggast særleg vekt på omsynet til jordvern. Elles heiter det i plan- og bygningslovas førearbeid følgjande når det gjeld spørsmålet om dispensasjon frå arealplanar:

"Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved



dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner."

Hovudomsynet bak LNF-føremålet i kommunedelplanen er å ivareta landbruksinteressene i området og forhindre at verdifulle LNF-areal blir nedbygde til andre føremål enn landbruk.

Tiltakshavar peikar på at det omsøkte arealet er bratt og kupert, og vanskeleg å vedlikehalda som landbruksareal. Vidare peikar tiltakshavar på at planlagt avkøyrsl er lagt i ein utkant av jordet slik at den påverkar resten av jordet i minst mogleg grad.

Utvalet for areal, plan og miljø grunngrir for dispensasjon i vedtak av 24.03.2021:

«Søklar ynskjer å etablere kjørevei fram til hytta, samt byggje eit tilbygg på hytta. APM har hatt dronesynfaring av tiltaket, grunna koronasituasjonen. Området slik det er i dag, er bratt og ulendt og svært vanskeleg for gardsdrifta å vedlikehalde av bonden på gbnr148/3. Det ikkje er forsvarleg å kjøre traktor med slåttestyr. Med å få ein vei etablert, vil det forenkle og gje lettare tilgang for bonden å slå resten av området. Slik APM- utvalet ser det, vil det ikkje få negative konsekvensar for landbrukseigedomen, snarare tvert om. Tiltaket vil heller ikkje komme i konflikt med naturmangfaldslova».

Statsforvaltaren forstår at eit bratt og ulendt terreng kan vanskeleggjer gardsdrifta. Men ein dispensasjon i dette tilfelle vil ta dyrka mark frå ein landbrukseigedom og overføre den til ein fritidseigedom. Dette er lite ønskeleg, jf. statlege føringar som peiker på at jordvern skal prioriterast meir enn før, òg i enkeltsaker. Statsforvaltaren vil også peika på at det i kommunedelplanen er teke stilling til kva område som skal øyremerkast til LNF-føremål. Gjennom å avsetja området til LNF-område har kommunestyret valt å setja omsynet til landbruksinteressene føre private interesser.

Statsforvaltaren finn på denne bakgrunn at omsynet bak arealføremålet og lova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side dersom det blir dispensert for arealoverføring i denne saka. På bakgrunn av resultatet, er det ikkje naudsynt å vurdere nærare føresegna i pbl. § 19-2 andre ledd andre setning, men vi vil likevel peike på at fordelane i denne saka berre er av privat karakter, og ikkje vil ha nemneverdig vekt i vurderinga.

Dispensasjon frå byggeforbodet i pbl. § 1-8:

Då Statsforvaltaren har kome fram til at dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje kan gis, vil vi ikkje gå nærare inn på om føresegna for dispensasjon frå deleforbodet i strandsona er oppfylt.

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak, slik at dispensasjon ikkje blir gitt.

Det blir understreka at vurderinga av om vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte er eit rettsbrukskjønn som kan prøvast fullt ut av Statsforvaltaren. Forvaltningslova sine reglar om vektlegging av det kommunale sjølvstyret kjem difor berre i betraktning ved interesseavveginga dersom lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylte. Som det går fram over, har Statsforvaltaren kome til at vilkåra ikkje er oppfylte.

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 24.03.2021, slik at det ikkje blir gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen.



Klagen blir tatt til følge.

Vedtaket kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med helsing

Odd-Arild Holen
rådgivar

Marita Gjøse
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Ørjan Lilleskare	Ikenberget 21 A	5911	Alversund
Kristoffer Lilleskare	Åsane Senter	5116	ULSET
	22		