



Bjørn Villanger
Nordre Villanger 10
5937 BØVÅGEN

Saksbehandlar, innvalstelefon

Marte Ruvang Karlsen, 5557 2116

Alver kommune gnr. 418 bnr. 9, Villanger. Vedtak om dispensasjon og løyve til frådelling av bustadtomt med våningshus

Vi viser til oversending frå Alver kommune i høve av klage på vedtak etter plan- og bygningslova, motteken her den 29.10.2021.

Vedtak

Statsforvaltaren i Vestland opphevar Alver kommune sitt vedtak av 13.07.2021.

Bakgrunnen for saka

Alver kommune gav i delegert vedtak datert 13.07.2021 løyve til frådelling av parsell til fritidsbustad på gnr. 418 bnr. 9.

Vedtaket vart klaga på av deg ved brev av 02.08.2021. Klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte den 13.10.2021. Klagen vart ikkje tatt til følgje, med seks mot tre røyster.

Saka vart etter dette sendt over til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd. Om saka si bakgrunn elles viser vi til dokumenta i saka som vi føreset at partane er kjende med. Statsforvaltaren finn saka tilstrekkeleg opplyst jf. forvaltningslova (fvl.) § 33 siste ledd.

Planstatus

Gjeldande eigedom er ikkje regulert. I kommuneplanen sin arealdel (KPA) ligg eigedomen i eit område som er sett av til Landbruk, natur og friluftsliv (LNF), med omsyn landbruk.

Regelverk

Forvaltningslova gjeld for vår sakshandsaming jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 første ledd. Statsforvaltaren har kompetanse til å prøve alle sider av saka, også om det ligg føre nye omstende jf. fvl. § 34 andre ledd.

Forvaltningslovas krav til grunngjeving går frem av fvl. § 25. Av denne følgjer det at grunngjevinga skal vise til dei reglane vedtaket bygger på, dei faktiske tilhøva vedtaket bygger på, og dei hovudomsyna som har vore avgjerande ved utøvinga av forvaltningas eventuelle skjønn.



Vilkåra for å kunne dispenseres frå føresegner gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, går fram av pbl. § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Når det gjeld krav til avløp følgjer det av pbl. § 27-1 2 at *«Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende»*

Det følgjer av pbl. § 27-4 at *«(f)ør opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.»*

Vår vurdering

Krav til grunngeving

Omsynet bak plikta til å grunnge vedtak er at forvaltninga skal syne for partane at dei relevante momenta er drøfta. Partane kan då kontrollere om vurderinga er gjort rett. Regelen sikrar og at forvaltninga faktisk gjer den vurderinga som loven legg opp til.

Alver kommune har gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen med følgjande grunngeving:

«Grunngevinga for vedtaket er at omsyna bak LNF-føremålet vert ikkje sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er ingen driftsulempar for landbruket i området med omsøkt frådeling. Omsøkt tiltak vil heller ikkje råka nasjonale eller lokale interesser. Fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene då kostnadane med vedlikehald og oppgradering av våningshuset ikkje kan forsvarast utifrå ressursane på landbrukseigedomen.»

Første vilkår for å kunne gi dispensasjon er at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert *«vesentlig tilsidesatt»*. Kommunen må i si vurdering her identifisere kva som er omsynet bak LNF-føremålet, og deretter vurdere om ein dispensasjon vil føre til at dette omsynet vert *«vesentlig tilsidesatt»* i denne konkrete saka. I ovannemnde vurdering saknar vi mellom anna ei grunngeving for kvifor dispensasjonen ikkje fører til driftsulempar for landbruket i området.

Når det gjelder vilkåret om at fordelane må vere *«klart større enn ulempene»* må kommunen identifisere og spesifisere både fordelar og ulempar ved ein eventuell dispensasjon, og deretter vege desse opp mot kvarandre. Ordlyden om at fordelane må vere *«klart større»* enn ulempene viser at det ikkje er tale om ei alminnelig interesseovervekt. Det må ligge føre ei klar overvekt av omsyn som taler for dispensasjon.

Det følgjer av forarbeida, ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242 at *«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 kulant sak å fravike gjeldende plan.»

I gjeldande interesseavveging er det utelukkande vist til økonomiske omsyn. I Somb. 1994 s. 270 var det gitt dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplanen mellom anna for etasjetal, og vist til at byggherren sparte byggekostnader. Ombodet uttala at byggherrens ønske om best mogleg økonomisk utnytting av tomta i seg sjølv ikkje var særleg grunn til å dispensere.

Statsforvaltaren er av den oppfatning at kommunen her ikkje har gjort ei tilstrekkeleg vurdering av vilkåra for dispensasjon.

I gjeldande sak har administrasjonen i tidlegare vedtak datert 16.06.2020, sak 20/7269, også gitt ei tydeleg grunngeving for at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylte:

«Ved å dele i frå etablerer ein ei fritt omsetteleg bustadtomt. For garden vil dette vere uheldig på fleire punkt. Driftsbygninga ligg som nemnt kun 20 meter i frå våningshuset, og vi syner her til kommunedelplan for tidlegare Radøy føresegn 3.4.3 pkt. 3 «Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.»

Dette er for mellom anna å sikre at drifta kan oppretthaldast uhindra og for å unngå interessekonfliktar mellom rein bustadbruk og gardsdrift. Slik sett vil dette kunne forynge framtidig drift på garden. Vi vil også legge vekt på den presedensverknaden ei slik sak kan ha. Frådeling av bustad nummer 2 på garden ser ein er eit ynskje i ein mengde sakar. Det vil vere gardens ressursar og omsyn til driftsgrunnlaget som veier tyngst i desse sakane, dette er også eit nasjonalt mål for å sikre drift også i framtida.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret for å kunne gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene».

Vi ser at det er gjort eit positivt vedtak etter jordlova den 09.08.2021. Vi meiner likevel at momenta i administrasjonen sine vurderingar framleis er relevante i vurderinga av om vilkåra for dispensasjon er oppfylte.

Statsforvaltaren er etter dette komen til at utvalet si vurdering i gjeldande sak ikkje er godt nok grunngeve. Vi saknar og ei vurdering av om tiltaket er avhengig av dispensasjon frå føresegnene i kommunedelplanen for tidlegare Radøy i høve krav om 50 meter avstand frå driftsbygning.

Krav til infrastruktur

Statsforvaltaren ser at dispensasjonen er gitt på mellom anna følgjande vilkår:

«Det må leggast fram dokumentasjon/løyve til utslepp for eigedomen, tilkomstveg og avkøyring»,

Vi vil i denne samanheng orientere om at kravet til både avløp og tilkomst i pbl. §§ 27-2 og 27-4 er at dette skal vere sikra *«(f)ør opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent».*

Ordlyden *«godkjent»* inneber at dette må vere sikra før det vert gitt delingsløyve eller rammeløyve.

Vi er etter dette av den oppfatning at det ligg føre feil ved kommunen si grunngeving og rettsbruk. Vi kan ikkje sjå bort i frå at feila kan ha verka inn på resultatet i saka jf. prinsippet i fvl. § 41.



Statsforvaltaren finn difor å måtte oppheve vedtaket og sende saka tilbake til kommunen for ny handsaming jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Vi vil presisere at vi med opphevinga ikkje har meint å leggje føringar for resultatet ved den fornya handsaminga av saka i kommunen.

Statsforvaltaren sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast på jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Det er høve for klagar å krevje dekning for «*vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket*» når eit vedtak er endra til gunst for klagar jf. fvl. § 36. Kravet må settast fram for Statsforvaltaren innan tre veker.

Med helsing

Anne Kristin Kayser Eitungjerde
seksjonsleiar

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Arvid Villanger Rossnesvegen 414 5937 Bøvågen
Alver kommune Postboks 4 5906 FREKHAUG