



Alver kommune  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

## Klage - Alver - 33/13 - Jordal - oppføring av bustad og garasje - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 03.01.2022. Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus – gbnr 33/13 Jordal.

Klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte den 08.12.2021, der Alver kommune sitt vedtak datert 16.09.2021 ikkje vart oppretthaldt og klagen vart tatt til følgje. Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune fatta følgjande vedtak:

### «APM- 180/21 Vedtak:

*Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, vert oppheva. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av omsøkt bustadhus, og etablering av tilkomstveg og minireinseanlegg på gnr 33 bnr 13 på Jordal på følgjande vilkår:*

*- Det skal tinglystast gjerdeplikt på eigedomen før det kan gjevast løyve til igangsetting av omsøkt tiltak.*

*Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, og plan- og bygningslova § 19-2.*

*Grunngjevinga for å gje løyve til dispensasjon er vist i følgjande kulepunkt nedunder:*

- Eigedomen vart frådelt til hytteføremål i 1949, og det vart gjeve byggjeløyve til oppføring av fritidsbustad på 1970-talet.*
  - Eigedomen ligg ved anna busetnad, inntil fleire frådelte tomter og er dermed eigna for fortetting.*
  - Tilhøva til vatn og avlaup er avklart*
  - Det vert planlagt for minireinseanlegg som ikkje vil skapa noko forureinsingsfare.*
- Kommunal vassleidning ligg klart inn på eigedomen, og er klar for tilkopling til omsøkt bustad.*
- Vestland fylkeskommune har gjeve avkøyringsløyve til utvida bruk frå fylkesvegen på vilkår den 08.11.2021.*
  - Privatrettsleg er eigedomen sikra framføring av tilkomstveg ved tinglyst erklæring.*
  - Området har ikkje endra seg vesentleg sidan sist det vart gjeve byggjeløyve.*



• Landbrukskontoret er positiv til søknaden og tilrår dispensasjon. Grunngevinga er at ein einebustad på tomta ikkje vil medføra negative konsekvensar korkje for landbruket eller for andre naturverdiar.

• Tomta ligg på en haug med fleire frådelt tomter rundt. Bygda Myking treng tilflytting av yngre familiar, og det er difor busettingsomsyn knytt til saka.

• Eit løyve til dispensasjon vil byggja opp under at Alver kommune er pårekeleg, og vil vera med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet difor at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2, og at ved å stilla vilkår om gjerdeplikt vert dette styrka. Utvalet kan heller ikkje sjå at omsyna som ligg nedfelt i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjon for omsøkt einebustad med tilkomstveg og minireinseanlegg, jf. grunngevinga i punkta ovanfor."

## **Statsforvaltaren i Vestland klagar på Alver kommunen sitt vedtak i møte 08.12.2021, sak 180/21.**

### Grunngeving

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.

Vi viser til vår uttale datert 19.07.2021, som grunnlag for vår klage:

«Tomta blei skilt i frå hovudbruket i 1947 og ligg i dag som LNFR i kommunedelplan for Lindås og som LNF i kommuneplan for Alver. I søknaden vert det opplyst at i førre kommuneplan for området, var aktuell eigendom sett av til bustadområde, men den vert teken tilbake til LNF ved denne rulleringa.

Statsforvaltaren sitt utgangspunkt er forholdet til arealdelen. Arealdelen av kommuneplanen har vorte gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal difor ikkje vera 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 reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Søknaden er i strid med kommuneplanens arealdel, LNF-område. Slik vi vurderer saka, er det ei klår grense for kor kommunen har opna for bustadbygging i dette området av Alver. I Alver sin arealdel, er det eit par kilometer lengre nord for omsøkt tiltak, sett av eit bustadområde, som etter vår vurdering er meint til å dekkja bustadbehovet i området her. Vi meiner difor det vil vera uheldig å gje dispensasjon til bustadbygging i dette tilfellet.

Ein kan heller ikkje vektleggja at tomta tidlegare er frådelt. Det har vert ein heil del endringar i areal og miljøpolitikken, i nasjonale føringar og i lovverk sidan 1940-tallet. At kommunen også har tilbakeført området frå bustadføre mål til LNF, stonar opp om at området her ikkje skal byggjast ut. Slik vi ser det, er det viktig å styre utviklinga av bustadbygging gjennom plan, og ikkje gjennom dispensasjonar, spesielt i LNF-områder. Vi kan difor ikkje ut i frå tilsendt dokumentasjon sjå, at det skal vera grunnlag for å opne opp for bustadbygging i området her. Ein dispensasjon kan i tillegg skape forventning om tilsvarande løysing for tilsvarande tilfelle i kommunen, noko som i så fall vil kunne undergrave kommuneplanen sin funksjon som juridisk styringsdokument for arealbruken i kommunen. Det er såleis viktig å ha ein streng praksis på dispensasjonar, nettopp fordi ein



*dispensasjon kan få konsekvensar utover det konkrete tiltaket det vert dispensert for*

***På bakgrunn av ovannemnte råd Statsforvaltaren i Vestland i frå at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av bustad og garasje.»***

I LNF-formålet er det berre naudsynte tiltak for landbruket og enkel tilrettelegging for friluftsliv. LNF-områder skal i hovudsak vere ubyggd, med unntak av bygg knytt til landbruk. Eigedommen ligg i eit naturleg og samanhengande LNF-område, med skog og noko dyrka mark. Ein dispensasjon vil slik vi ser det splitte opp eit samanhengande LNF område.

Landbruksinteressene ser ikkje ut til å vere veldig store i området, sjølv om det er registrert fulldyrka areal rett sør for omsøkt eigedom. Det kjem ikkje klart fram om det er drift på dette arealet i dag, men vi vurderer i utgangspunktet ein viss moglegheit for driftsulemper i eit langtidsperspektiv, grunna tilkomstveg til bustad igjennom landbrukseigedom og nærleik til fulldyrka mark.

Vi gjer også merksam på at samanhengande LNF områder kan vere viktig for naturmangfald, sjølv om det ikkje er registrert viktig naturmangfald i nærleiken.

Kommunen skriv i vedtaket sitt at eigedommen «*ligg ved anna busetnad, inntil fleire frådelt tomter og er dermed eigna for fortetting*». Statsforvaltaren peike på at bortsett frå to bustader langs vegen, er det få bustader rett i nærleik. Vi er ikkje samd i at utbygging av denne eigedommen kan kallast ei fortetting eller er eigna for fortetting. Vi vurderer også at dei frådelt tomteane i nærleiken gjer det særleg uheldig å gje løyve til bustad på denne tomte, då dette kan føre til eit press på å få bygge på dei tilgrensande eigedomane også. Dette arealet vart tatt ut av kommuneplanen som LNF-spreidd området i 2019. Kommunen tok då ut areal som vart vurdert som mindre eigna etter gitte kriteria jf. planskildring KPA Lindås side 18. Det er altså nyleg konkret vurdert at det ikkje skal byggast bustad i dette området, derimot er det areal til bustad i Myking med til dømes kort veg til skule. Etter det vi forstår er det ikkje trygg skuleveg frå omsøkt eigedom til skulen. Kommunen er i gang med ny kommuneplan for Alver og strategi for bustadbygging og eventuelle nye areal skal då vurderast der. I utgangspunktet vurderer vi at aktuell eigedom ikkje er særleg eigna for bustad, då mellom anna vert ein bilbasert utbygging, i eit samanhengande område med landbruk, natur og friluftslivverdier, utan trygg skuleveg. Om kommunen vurderer det annleis må dette vurderast i kommuneplanprosessen.

Statsforvaltaren vurderer at det omsøkte arealet har verdi som del av eit samanhengande LNF område, som ikkje bør splittast opp. Vi vurderer også at kommunen har eigna areal for bustader i nærleiken som er i samsvar med kommuneplanen og ser ut til å vere ferdig regulert. Vi kan difor ikkje sjå at busetjingsomsyn gjer seg gjeldande i saka.

Statsforvaltaren vurderer at LNF-formålet vert vesentleg tilsidesette ved ei dispensasjon i denne saka. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan vi heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Statsforvaltaren klagar difor på Alver kommune sitt vedtak i møte 08.12.21, saknr. 178/21.

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