



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Randi Lind, 51568907
ralin@statsforvalteren.no

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 312 bnr. 19, Tveit nedre, Alver kommune-tiltakshavar: Jannike Eikanger og Kristoffer Bauge

Statsforvaltaren i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå arealføremål LNFR til frådelling av bustadtomt. Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak.

Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementet si oversending av 01.12.2021, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som settestatsforvaltar.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå landbruk-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR) for frådelling av bustadtomt.

Det har komme inn 2 nabomerknader mot søknaden.

Fylkesmannen i Vestland (nå Statsforvaltaren i Vestland) har i brev av 22.12.2020 uttalt seg negativt til dispensasjonssøknad.

Søknad om dispensasjon ble først avslått i vedtak av 01.02.2021. Etter klage frå tiltakshavar blei det likevel innvilga dispensasjon i klagesaksvedtak av 23.06.2021:

Klagen vert teke til følge og vedtak i sak 20/18632 vert gjort om. Med heimel i pbl §19-2, vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet i gjeldande kommunedelplan for Meland for fradeling av ny grunneigedom til oppføring av bustad med utleigedel.

Grunngjeving:

- Eigedom er allereie frådelt frå landbrukseigedom.*
- Omsøkt område kan ikkje nyttast til landbruk, då arealet ikkje er eigna. Det er lite sannsynleg at arealet vert disponert til landbruk i framtida.*
- Det er ikkje konflikhtar mellom dei nåverande landbruksdrift og eksisterande bustader i området. Naboeigedomar er positive til utbygging, og vil gjerne benytta høve til å kobla seg til kommunale leidningar.*
- APM støtter uttale fra Vestland fylkeskommune om at det skal setjast vilkår om utbetring av*



eksisterande avkjørsel frå fylkesvei før det kan gjevast igangsettingsløyve.

Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.»

Vedtaket blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 14.07.2021. Klagaren peiker m.a. på at tiltaket er i strid med nasjonale mål om å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg, at det vil kunne medføre konflikhtar med landbruket og at kulturlandskapet vil få eit meir bygd preg. Klagar er ueinig i kommunen si vurdering av at eigedommen ikkje er eigna til landbruk. Vidare meiner klagar Alver har stort press på areala, og at særleg interessa knytt til landbruk vert handterte gjennom arbeidet med kommuneplanen og ikkje ved tilfeldige dispensasjonar.

Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune behandla klagen 13.10.2021 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Statsforvaltaren viser elles til dokumenta i saka.

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren legg til grunn at klagarane har klagerett, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Klagen blei ved en feil ikkje oversendt til kommunen før 5 dagar etter klagefristens utløp. Kommunen har gitt oppreisning for fristoversiting. Statsforvaltaren sluttar seg til kommunen si vurdering.

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 eller oppheve det og sende saka tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gi dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvaltaren.

Planstatus og søknadsplikt

Eigedommen er i arealdel for kommunedelplan for Meland, godkjent 16.10.2019, vist med føremålet LNFR.

Tiltaket krev dispensasjon frå LNFR-føremålet. Tiltakshavar har grunngitt dispensasjonssøknad med at tiltaket vil passe godt inn i terrenget, i et allereie etablert bustadområde. Tiltakshavar gjer gjeldande at frådeling av bustadeigedom ikkje vil kunne forringe landbruksføremålet eller komme i konflikt med dette.

Vilkåra for å kunne gi 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. 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. Om det blir vurdert å gi dispensasjon frå planar skal statlege og regionale rammer og mål gis særleg vekt.

Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttalt følgjande i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«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. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene»

Uttalene ovanfor inneber at det i lovforarbeida er tatt til orde for å vere atterhalden med å dispensere frå arealplanar, også der dei rettslege vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er til stede, jf. Sivilombudet si fråsegn i SOM-2019-589 kor det elles heitar:

«Hvis kommunen regelmessig gir dispensasjon når vilkårene i annet ledd er oppfylte, vil dispensasjonene kunne føre til at planen eller enkeltbestemmelser uthules. Dette vil igjen kunne innebære at utviklingen av området ikke blir i samsvar med hva planen legger opp til.

Dersom planen ikke lenger gir uttrykk for hvordan kommunen ønsker å utnytte området, bør kommunen gjennomføre en planprosess. Et eksempel kan være et område som skal fortettes, eller en bestemmelse om bygningsutforming som ikke lenger er aktuell. I planprosessen ses arealet i sammenheng. Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere, festere og naboer underrettes direkte og gis anledning til å uttale seg. Både for å sikre en helhetlig utbygging, og for å ivareta hensynet til medvirkning, demokrati og forutberegnelighet, er det viktig at planer endres i samsvar med reglene for arealplan og ikke ved enkeltdispensasjoner.»

Vurdering av dispensasjonsvilkår

Det fyrste ein må vurdera er om omsyna bak disponeringa til LNF-føremål vil bli vesentleg tilsidesett dersom dispensasjon gis.

I LNFR-områdene er det ønskeleg å motvirke fragmentering og nedbygging av landbruksområdene, og sikre samanhengande flater med jord- og skogbruksareal som gjer landbruket berekraftig. Det er ei klar nasjonal målsetjing at det skal tas omsyn til landbruksinteressene i plan- og dispensasjonssaker.

Gjennom å avsette det aktuelle området til LNF-område i kommuneplanen, har kommunen valt å sette omsynet til dei ulike allmenne interessene framføre private interesser, som f.eks. frådeling av bustadeigedommar. Dette er areala som i det vesentlege skal være ubyggd, men kor det kan gis løyve busetnad som fremmer arealformålet, f.eks. busetnad i tilknytning til landbruksverksemd eller bruk av området til friluftsliv.

Rådmannen skrev i si saksutgreiing:

«Området er gjerne godt eigna til både landbruk og bustad. Men ei bustadbygging i eit så pressa og attraktivt område må gjerast gjennom plan. Gjeldande kommunedelplan var vedtatt i 2019 og er difor forholdsvis ny. I gjeldande plan er området sett av til arealføremål LNF. Det skal ikkje vere kurrant å gje dispensasjon frå nyare planar, mellom anna på grunn av faren for utholing i planverket. Eit anna moment er at planane skal vere forutseielege både for innbyggjarar og som verkøy i arealplanlegginga.»

Statsforvaltaren sluttar seg til rådmannens uttale.



Statsforvaltaren i Vestland har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Alver kommune burde difor ikkje ha innvilga dispensasjon frå kommuneplanen jf. pbl. § 19-2 tredje ledd, slik den lød på vedtakstidspunktet.

Statsforvaltaren har forståing for at det kan vere ønskeleg med ei anna/økt utnytting av eigedommen. Etter praksis skal det vanlegvis ikkje leggst vesentleg vekt på personlege ønsker og behov ved vurdering av dispensasjon. Arealbruk fastleggast i et meir permanent perspektiv, mens eigarforhold vil være skiftande. Ein deling som søkt om vil på sikt vil kunne føre til konflikhtar mellom bustad- og landbruksinteressene, for eksempel som følge av støy, lukt mv.

Statsforvaltaren kan ikkje sjå at det i denne saka ligg føre omstende som ikkje var kjent for kommunen då kommuneplanens arealdel vart vedteken. Ein dispensasjon i saka vil difor kunne bidra til å undergrave kommunedelplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

Statsforvaltaren finn at omsyna bak føresegna det dispenserast frå og nasjonale og regionale interesser vil bli vesentleg tilsidesett ved å innvilge dispensasjon. Da eit av de kumulative vilkåra for å gi dispensasjon ikkje er oppfylt, går vi ikkje nærmare inn på om fordelane er klart større enn ulempene.

Kommunen hadde ikkje heimel til å innvilge dispensasjon. Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak slik at det gis avslag på søknaden.

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 23.06.2021 slik at det gis avslag på søknaden.

Klagen blir tatt til følge.

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

Erik Thomsen
seniorrådgjevar

Randi Lind
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTAREN I VESTLAND	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Jannike Eikanger	Melandsvegen 124	5919	Frekhaug
Kristoffer Bauge	Melandsvegen 124	5919	FREKHAUG