



Jens Helge Nagell Bjordal  
Postboks 92, 5906 Frekhaug, Grønlandsvegen 11  
5918 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Caroline Sandven Taule, 55572232

## Vedtak - Byggesak - Alver 351/13 Landsvik - oppretting av grunneigedom

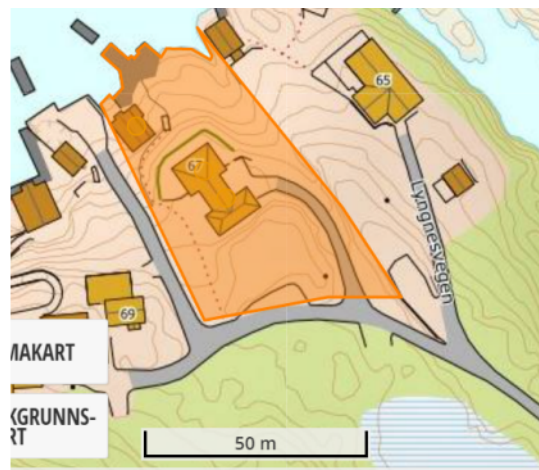
Vi viser til oversending av klagesak frå Alver kommune 03.01.2021, og klage datert 08.10.2021.

### Vedtak

**Statsforvaltaren stadfestar Alver kommune sitt vedtak datert 27.08.2021, sak 901/21. Det vert ikkje gitt dispensasjon for frådeling til bustad på eigedomen 351/13.**

### Bakgrunn for saka

Øygarden kommune har den 27.08.2021, sak 21/4215 gjort vedtak om å gi avslag på søknad om oppretting av grunneigedom på om lag 600 m<sup>2</sup> på gbnr. 351/13, Landsvik i Alver kommune. Slik det er opplyst i saka skal det seinare søkjast om oppføring av reiskapshus/driftsbygning for fritidseigedomen, gbnr. 351/78 som i følge matrikkelen er 2195,8 m<sup>2</sup>.



**Illustrasjon:** Flyfoto og temakart er henta frå saksdokumenta og viser arealet kor det er søkt om å frådele frå LNF-område til oppføring av reiskapshus/driftsbygning.



Frådelinga krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Meland (KPA) og dispensasjon frå byggeforbodet i 100-meyers beltet mot sjø. Det er søkt om slike dispensasjonar og kommunen har kome til at vilkåra for å gi dispensasjon ikkje er stetta, jf. Plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd.

Vedtaket er påklaga av ansvarleg søkjar Jens Bjordal på vegne av Øyvind Landsvik, eigar av gbnr. 351/13, i brev datert 08.10.2021. Klaga er i hovudsak grunngeven med at en dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje vil sette omsynet til LNF-føremålet vesentleg til side. De viser vidare til at det ikkje kan leggjast vekt på den negative uttalen frå Statsforvaltaren sidan denne er generell. De peikar vidare på at presedens ikkje kan nyttast som argument for å avslå søknaden. De er heller ikkje samde i at ein dispensasjon frå byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen vil sette omsyna bak pbl. § 1-8 til side. Vi viser elles til klaga.

Utval for areal, plan og miljø handsama klaga i møte den 08.12.2021, sak 181/21. Klaga vart ikkje tatt til følgje og saka vart sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

### **Regelverk**

Statsforvaltaren er delegert mynde til å avgjere klager som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, sjå plan- og bygningslova § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og distriktsdepartementet.

Statsforvaltaren kan under klagehandsaminga prøve alle sider ved vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, jf. forvaltningslova § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnet skal Statsforvaltaren legge stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Det går fram av plan- og bygningslova § 11-6 og § 12-4 at kommuneplanen og reguleringsplanen er bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak. I LNF-område er det ikkje tillate med frådeling eller bygging utanom til landbruksføremål eller næringsverksemd basert på bruket sine ressursar, jf. plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova, kan berre godkjennast dersom det samstundes vert gjeve dispensasjon frå føresegna tiltaket strid mot, jf. plan- og bygningslova kapittel 19.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova. Kommunen kan ikkje dispensere dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i formålsføresegna i lova, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å dispensere vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilråra i plan- og bygningslova § 19-2 er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjønn. Det er derfor ikkje høve til å legge nemneverdig vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Dispensasjon krev grunngeven søknad. Etter forvaltningspraksis skal grunngevinga for å dispensere vere spesiell og gjelde særleg for tiltaket, og kommunen skal ikkje dispensere ut frå meir generelle vurderingar.

Oppretting av ny grunneigedom er søknadspiktig, jf. plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m. Nærmare føresegner om frådeling går fram av plan- og bygningslova § 26-1.



### *Planstatus*

Eigedomen er ikkje regulert. I kommunedelplan<sup>1</sup> for Meland (KPA) sin arealdel er eigedomen sett av til arealføremålet LNF. Parsellen ligg innafor funksjonell strandsone.

### **Statsforvaltaren si vurdering**

Statsforvaltaren finn at saka er tilstrekkeleg opplyst til å gjere vedtak i saka, jf. forvaltningslova § 33. Vidare er du part i saka og har klagerett, og det er klaga til rett tid, jf. forvaltningslova §§ 28 og 29.

LNF-føremålet omfattar driftsbygningar som er naudsynte for landbruksdrift. Denne bygninga skal nyttast til lagring av utstyr og reiskap som eigar av gbnr. 351/78 nyttar i drifta av fritidseigedomen. Bygninga vert derfor ikkje omfatta av LNF-føremålet, og tiltaket krev derfor dispensasjon.

I tillegg ligg parsellen innanfor 100-metersbeltet langs strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8. Tiltaket krev difor også dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona.

### Vurderinga av dispensasjon frå arealføremålet

I pbl. § 1-8 er det fastsett eit generelt forbod mot tiltak i 100-metersbeltet lang sjøen. Omsynet bak forbodet er å forhindre privatisering og nedbygging av strandsona og på denne måten ivareta natur og kulturmiljøet, friluftsliv, landskap og allmenta sine interesser.

Arealføremålet LNF skal ivareta fleire omsyn, mellom anna allmenn ferdsel-, friluftsliv-, landskaps-, landbruks-, natur- og verneinteresser. Omsynet til landbruk, friluftsliv og ferdsel står særleg sentralt. Berre tiltak der desse interessene ikkje vert vesentleg sett til side kan godkjennast ved dispensasjon.

Når nokon søkjer om eit tiltak i strid med det som følgjer av lov- og plangrunnlag, er utgangspunktet at ein skal avslå søknaden, med mindre de rettslege vilkåra for å dispensere er oppfylt, og kommunen etter ein konkret vurdering finner å kunne innvilge slik dispensasjon.

Vi har vurdert om omsyna bak arealføremålet vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Det følgjer av klagen at du meiner at ein dispensasjon ikkje vil sette omsynet til LNF-føremålet til side. Du viser her til at det ikkje er søkt om endring av arealbruken. Det er søkt om frådelling av ein parsell for plassering av ein driftsbygning utan endring i arealbruken i kommuneplanen. Vidare viser du til at endringa i høve til LNF-område er at det vil bli plassert eit enkelt bygg på arealet og at arealet får ny eigar.

Kommunen har i handsaminga av klaga den 08.12.2021 vist til at det aktuelle arealet er registrert som skog, og er del av eit samanhengande skogsområde. Av flyfoto ser vi at området er dekkja med vegetasjon og at vegen utgjer eit naturleg skilje mellom hytte/bustader og LNF-området. Vi er samd med kommunen i at ein frådelling vil vere uheldig for dette skiljet og uheldig for etablert grønnstruktur.

Sjølv om landbruksareala i dag ikkje er dyrka mark, er vi samd med kommunen i at dette er eit areal som vil vere ein ressurs for garden no eller i framtida. Ei frådelling vil gjere parsellen til ei eiga eining som er fritt omsetteleg. Ein praksis med dispensasjon som deler opp landbruksareal og endrar LNF-området i form av oppføring av eit reiskapshus/driftsbygning kunne føre til ei bit for bit nedbygging av LNF-område. Vurderingar av arealbruken må gjerast i eit langsiktig perspektiv. Ei

---

<sup>1</sup> PlanID125620190001, Kommuneplan for Meland 2015-2026, i kraft 16.10.2019



frådeling av LNF-område til fritidsbustadeigedom gjer at bruken av arealet vert endra for noverande og framtidige generasjonar.

Under førebuingane til plan- og bygningslova av 2008 vart det fremja eit ønske om å stramme opp føresetnadane for bruk av dispensasjonar.<sup>2</sup> I staden for ein utstrekt bruk av dispensasjonar bør arealbruken avgjerast gjennom heilskaplege planar over området. Ein praksis med bruk av dispensasjonar til enkeltfrådelingar kan på sikt svekkje kommuneplanen som styringsverktøy for arealbruken i kommunen.

I fråsegn av 06.08.2021 har Statsforvaltaren vist til at ein rår kommunen å følgje kommuneplanen i denne saka. Det blir mellom anna vist til at det i området er registrert skog med høg bonitet. Vidare vert det vist til at sjølv om frådeling ikkje vil omdisponere dyrka mark, er det likevel uheldig å dele ifrå areal som kan vere ei ressurs for gardsbruket no eller i framtida.

Alver kommune, landbruk har også rådd i frå at det vert gjeve dispensasjon til frådeling då dette vil råle dei omsyn som LNF-føremålet skal ivareta. De viser vidare til at omgrepet driftsbygningar som er tillate i LNF-området er knytt til bygningar som er naudsynt for landbruksdrift, og soleis ikkje bygningar på ein fritidseigedom som i denne saka.

Vi meiner til liks med kommunen at det er ei overvekt av argument som taler for at omsyna bak arealføremålet vert vesentleg sett til side. Grensa mellom det eksisterande hytte/bustadområdet og LNF-området er tydeleg, og det vil vere uheldig om ein bygger ned det som i dag har status som eit viktig friluftsområde. Det er med andre ord fleire overordna omsyn som vert råka dersom ein gir dispensasjon til frådeling med sikte på å oppføre reiskapshus/driftsbygning.

Statsforvaltaren har etter dette kome til at det ikkje er grunnlag for å dispensere frå arealføremålet, og er samd med kommunen i at omsyna bak vert vesentleg sett til side dersom det vart gjeve dispensasjon. Ettersom vilkåret ikkje er stetta, er det ikkje nødvendig å ta stilling til vilkåret om fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Begge vilkåra må vere til stades dersom det skal vere høve til å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

### **Oppsummering**

Statsforvaltaren har vurdert klagen og dei rettslege og faktiske sidene ved saka, og konkludert med at vilkåra for dispensasjon ikkje er til stades. Vi har etter dette kome til at Alver kommune har vurdert saka forsvarleg etter gjeldande regelverk, og vi kan heller ikkje sjå at kommunen har lagt vekt på usaklege eller utanforliggjande omsyn.

Klagen har ikkje ført fram. Kommunens vedtak vert stadfesta.

Statsforvaltarens vedtak er endeleg og kan derfor ikkje påklagast vidare, jf. forvaltningslova § 28 tredje avsnitt.

Med helsing

Jorunn Fosse Fidjestøl  
seniorrådgjevar

Caroline Sandven Taule  
rådgjevar

---

<sup>2</sup> NOU 2001: 7 s. 220 flg.



*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Christian Gerhard Sundt  
Janicke Hetland  
Øyvind Landsvik  
ALVER KOMMUNE

Sundts Veg 43  
Nydalen 4  
Storamyra 7  
Postboks 4

5221  
5230  
5355  
5906

Nesttun  
PARADIS  
Knarrevik  
FREKHAUG