



Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Klage på dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom for bustad - Alver - 349/81 - lo

Vi viser til brev frå Alver kommune datert 12.04.2022.

Saka gjeld klage på delegert vedtak, datert 03.01.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet samt søknad om oppretting av ny grunneigedom for bustad- gbnr 349/8, lo. Klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte den 23.03.2022, der Alver kommune sitt vedtak, datert 03.01.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet samt søknad om oppretting av ny grunneigedom for bustad- gbnr 349/81 lo ikkje vart oppretthalden og klagen vart tatt til følgje. Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune fatta følgjande vedtak:

APM- 029/22 Vedtak:

Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 21/8093, saksnr. 21/87601 datert 03.01.2022, vert oppheva. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom, på gnr 349/81 på lo. Grunngevinga for å gje løyve til dispensasjon etter at APM har vert på synfaring er vist i følgjande kulepunkt nedunder:

- Det er ikkje produktiv skog på eigedomen.
- Eigedomen ligg ved anna busetnad, inntil fleire frådelt tomter og er dermed eigna for fortetting
- Tilhøva til vatn og avlaup er avklart.
- Tomta ligg på en haug med fleire frådelt tomter rundt.
- Bygda lo treng tilflytting av yngre familiar, og det er difor busettingsomsyn knytt til saka
- Eitt løyve til dispensasjon vil byggja opp under at Alver kommune er pårekneleg, 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 grunneigedom.



Det må følges opp med grunnngjeven søknad frå arealformål grønnstruktur og vedtak i søknad om frådelling. APM ber admistrasjonen følgje opp med formelt vedtak.

Statsforvaltaren i Vestland klager på Alver kommunen sitt vedtak i møte 23.03.2022, saknr. 029/22.

Grunngjeving

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.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere 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 reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

I vår uttale til saka, datert 29.11.2021, skreiv vi mellom anna:

«Det omsøkte arealet er ein del av ein landbrukseigedom og består av produktiv skog i makslagkart (NIBIO). Området ligg i ytterkanten av eigedomen, men på ein slik måte at ein må gjennom store deler av landbrukseigedomen for å få tilkomst. Det ligg allereie ein bustad i dette området, som nyttar denne tilkomsten. Vi vurderer det likevel som uheldig med ein ny bustadtomt midt i dette landbruksarealet. Auka bruk av området til bustadformål kan føre til driftsulempar på lengre sikt. Det omsøkte arealet ligg også som ein liten høgde i terrenget og ein bustad her kan påverke landskapet negativt.»

Det er i kommuneplanen lagt inn eit bustadområde rett aust for eigedomen, og eit LNF-spreidd område om lag 300 meter (i luftlinje) sør for eigedomen. Det er i desse områda kommuneplanen legg opp til nye bustader. Vi minner om at kommuneplanens arealdel fastset framtidig arealbruk og er bindande for nye tiltak jf. pbl § 11-6. Vi kan ikkje sjå at det er grunnlag for å fråvike kommuneplanen i denne saka.»

Tiltakshavar meiner at arealet ikkje kan reknast som produktiv skog, og Utval for areal, plan og miljø, slår også dette fast i si grunnngjeving av vedtaket. Vi forstår det slik at denne forståinga kjem etter synfaring og ein vurdering av at det ikkje er mange nok tre i området. Statsforvaltaren viser til at definisjonen av produktiv skog er «Barskog, blandingsskog og lauvskog med forventet produksjonsevne for bartrevirke større enn 0,1 m³ pr. daa og år.» Vurderinga av produktiv skog har altså noko med kva potensial som ligg i område. Det er altså ikkje nødvendigvis slik at det er tal tre som er avgjerande for om eit areal vert rekna som produktiv skog. Vi legg til grunn at arealet kan ha verdi for ein landbrukseigedom i framtida.

Sjølv om det omsøkte arealet ligg i utkanten landbrukseigedomen, og det ligg andre frådelt bustader i nærleiken, vil ein ny bustadtomt ytterlegare splitte opp eit elles samanhengande jord- og skogareal. Bustaden vil ligge nær dyrka mark og tilkomstvegen går igjennom store deler av landbrukseigedomen. Statsforvaltaren vurderer framleis at auka bruk av området til bustadformål, kan føre til driftsulempar på lengre sikt.



Det ligg eit statleg sikra friluftsområde rett ved omsøkt tiltak, eit mindre areal går også inn på omsøkt areal. Det ligg også ein teltplass som er tilknytt friluftsområdet, om lag 60-70 meter frå omsøkt areal. Det er vurdert at ein bustad på omsøkt areal vil vere lite synleg frå teltplassen. Etter det vi kan sjå på kart er dette riktig vurdert. Sjølv om dette er riktig, vil arealet ligge oppå ein haug, som vil vere godt synleg frå andre område. Dette vil påverke opplevinga av landskapet og vil gje LNF-området eit meir bygd preg. Det er også negativt å bygge ned grønstruktur.

Statsforvaltaren er ikkje samd i fleire av vurderinga til utval for areal plan og miljø. Sjølv om det ligg frådelte bustader i nærleiken betyr ikkje dette at arealet er eigna for fortetting. Arealet ligg på ein landbrukseigedom i LNF-formål. Arealet kan ha ein verdi for landbruksarealet og vere ein ressurs for garden. Ytterlegare oppsplitting av landbrukseigedommen kan føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv.

Om eit areal er eigna for fortetting må vurderast i kommuneplanen. I dette området er det allereie satt av areal i nærleiken til både bustad og LNF-spreidd bustad. Vi kan difor ikkje sjå at kommunen kan argumentere for at bustadomsyn gjer seg gjeldande i saka. Vi er også heilt ueinig i at ein dispensasjon gjer at Alver kommune vert pårekeleg. Framtidig arealbruk skal fastsetjast i kommuneplanen. Slik vi ser det, vil det å følge kommuneplanen, gjere Alver kommune til ein føreseieleg og pårekeleg kommune.

Om det er slik at kommunen ønsker ein anna bustadstruktur på lo, må desse endringane gjerast etter ei vurdering i ein kommuneplanprosess, der ein kan ein sjå meir heilskapleg på verknadene. Ein dispensasjon i denne saka vil tilsidesette kommuneplanen som styringsverktøy.

Det er både landbruk og landskap/ friluftslivinteresser i dette området som kan verte påverka negativt av meir bustadbygging. Vi vurderer at LNF-verdiane gjer seg gjeldande med styrke. Arealet er i kommuneplanen sett av til LNF-formål, og LNF-verdiane skal då ha forrang. Vi vurderer at omsyn bak LNF-formålet vert vesentleg sett til side i 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 23.03.22, saknr. 029/22.

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