



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd - dispensasjon og samtykke til å dela frå tomt med bustadhus - gnr. 323, bnr. 3 i Alver kommune

Statsforvaltaren i Vestland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon og løyve til å dela frå ei tomt med eksisterande bustadhus. Statsforvaltaren i Rogaland som settestatsforvaltar gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Statsforvaltaren viser til brev dagsett 1.12.2021 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet der Statsforvaltaren i Rogaland vert oppnemnt som settestatsforvaltar til å avgjere klagen.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld dispensasjon frå arealformål grønstruktur i kommunedelplan og frå forbodet mot tiltak i strandsona og løyve til å oppretta ny grunneigedom på om lag 1500 m² delt frå gnr. 323, bnr. 3 med eksisterande våningshus. Kommunen avlo søknaden 14.4.2021. Etter klage gjorde Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021 følgjande vedtak:

«APM- 122/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følge og vedtak i sak 21 /1 55, datert 1 4.04.2021 vert oppheva. Med heimel i plan- og bygningslova § 1 9-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål grønstruktur i kommunedelplan for Meland og for byggjegrensa mot sjø (plan- og bygningslova sin § 1-8) for oppretting av ny grunneigedom som omsøkt.»

Statsforvaltaren i Vestland klaga på vedtaket i brev dagsett 27.9.2021. klagaren viser til at eigedomen er ein landbrukseigedom utan sjølvstendig drift der jorda er pakta bort. Eigedomen har eit våningshus som ein no ønsker å dele ifrå. Det er også eit bygg registrert som fritidsbustad, eit naust og ein landbruksbygning på eigedomen. Eigedomen består i hovudsak av dyrka mark og har store kulturlandskapsverdiar. Klagaren viser til at det vart gitt dispensasjon og løyve til å rive eit eldre våningshus og bygge eit nytt i 2016. Det er dette huset ein nå ønsker å dele frå. I søknaden om dispensasjon i 2016 vart det mellom anna argumentert med at ein ikkje ville søke frådeling og at det nye huset skulle tene garden. Klagaren viser til at føremålet grøntareal i kommuneplanen skal nyttast til å angi samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område som ligg i innanfor eller i tilknytning til byar eller tettstader. Grønstruktur skal sikre tilgjenge til grøntområde, sikre viktige landskapselement og eit godt lokalklima. Eit bustadhus er i utgangspunktet lite foreinleg



med formålet. Bustadhuset er det einaste våningshuset på eigedomen. Dersom ein seinare ønsker å starte drift på garden kan det bli behov for eit nytt våningshus. Dette blir negativt for ivaretaking av kulturlandskapet i området og for dei omsyna føremålet grønstruktur skal ivareta. Klagaren vurderer at ein dispensasjon i denne saka er uheldig for landbruksinteressene og at fordelane ikkje er større enn ulempene. Fordelane i dispensasjonssaker skal avgrensast til tilhøve som tek i vare generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Det skal først ein restriktiv praksis i å vektlegge spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn jf. prop. 169 L (2020-2021). Tiltakshavar ønsker ved dispensasjon sikre eit enklare arveoppgjer. Dette er ikkje eit omsyn som kan vektleggast i særleg grad. Det er også ei grunngeving som gjer seg gjeldande i svært mange saker. Frådeling til bustadføremaal inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg og eigartilhøva over tid kan vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale om støy og lukt frå landbruket. Ein fritt omsetteleg bustadtomt tett på landbruksareal i drift kan difor føre til konflikter mellom landbruk og bustad i eit langtidsperspektiv. I denne saka ligg bustaden tett på fulldyrka mark. Det er uheldig å dele ifrå einaste våningshus på ein landbrukseigedom. Sjølv om arealet er leigd ut, kan det på lengre sikt verte behov for eit eige våningshus på eigedomen. Ei frådeling tapper landbrukseigedomen for ein ressurs og potensielt auke byggepresset på eigedomen. Klagaren vurderer at fordelane ikkje er klart større enn ulempene og at kommunen difor ikkje kan gi dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø 10.11.2021 og gjorde følgjande vedtak:

«APM- 163/21 Vedtak: Klagen vert ikke teke til følge. APM – utvalet har fatta positivt vedtak i denne saka (sak 122/21) den 01.09.21 etter synfaring og grundig sakshandsaming i møte. Vedtaket vart samrøystes. Grunngevinga kjem fram i saka. Utvalet kan ikkje sjå at klagar(Statsforvaltar) kjem med nye opplysningar som skulle tilseie at utvalet gjer om dette vedtaket. Vedtaket blir såleis ståande og sendt til settstatsforvaltar.»

Statsforvaltaren viser elles til dokumenta i saka.

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren legg til grunn at klagaren har klagerett og at klagen er sett fram i rett tid, jf. forvaltningslova (fvl.) Kap VI og plan- og bygningslova (pbl.) §1-9. Klageinstansen kan handsame alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende, jf. fvl. § 34.

Eigedomen er ikkje regulert og ligg i eit område avsett til grønstruktur i kommuneplanen. Tiltaket er også i strid med forbodet mot tiltak i strandsona, jf. pbl. § 1-8. Eigedomen består i hovudsak av dyrka mark og har store kulturlandskapsverdiar. Det er ikkje landbruksdrift på eigedomen og jorda er pakta bort. I 2016 vart det gitt løyve til å rive eit gamalt hus på eigedomen og bygga eit nytt hus. Det var ein del av grunngevinga at det nye huset skulle tena garden. Det er dette huset ein nå ønsker å skilja frå. Tiltaket krev dispensasjon frå føremålet grønstruktur og frå forbodet mot tiltak i strandsona.

Dispensasjon kan bli gitt etter grunngeven søknad. Kommunen kan berre gi dispensasjon dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsynet til plan- og bygningslova sine føremål 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. Kommuneplanar vert vedtatt av kommunestyret etter ein omfattande prosess der mange omsyn og interesser er vurdert. Det er derfor ikkje kurant å dispensera frå ein slik plan. Av omsyn til



offentlegheit, samråd og medverknad ved utvikling av planar er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar men at endringane vert handsama etter føresegnene om planlegging i pbl., jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Forbodet mot tiltak i strandsona skal hindra nedbygging og privatisering langs sjø og vassdrag til skade for landskaps- og naturverdiar og friluftsliv. I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal det tas særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og andre ålmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Det går fram av rettleiar til kommuneplanen at føremålet grøstruktur skal angi samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område innafor eller i tilknytning til byar eller tettstader. Grøstruktur skal sikre tilgjenge til grøntområde og sikre viktige landskapselement og eit godt lokalklima. Eit bustadhus er i utgangspunktet lite foreinleg med dette føremålet og tomta ein ønsker å skilja frå på om lag 1500 m² tek ein ikkje ubetydeleg del av grøntarealet.

Bustadhuset ein vil skilja frå er det einaste bustadhuset på eigedomen. Sjølv om jorda i dag er pakta bort, kan ein ikkje sjå bort frå at det i framtida kan verte aktuelt å gjenoppta landbruksdrift. Det kan i så fall oppstå behov for bustadhus på eigedomen. Dersom ein må byggje eit nytt hus på tomta vert det negativt for ivaretaking av kulturlandskapet og for omsyna som føremålet grøstruktur skal ivareta.

Dersom tomta skiljast frå vert eigedomen ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Sjølv om eigaren i dag ikkje har planar om å selja eigedomen veit ein at eigedomstilhøva kan endre seg over tid og at eigedomen i framtida kan få eigarar med mindre toleranse for ulemper som følgjer med landbruket. Det er erfaring for at ei slik utvikling kan føra med seg konflikt mellom landbruksinteresser og bustadinteressene som igjen kan leggja band på landbruksdrifta.

Statsforvaltaren vurderer det slik at dispensasjon i denne saka set til side omsyna bak føremålet grøstruktur. Det er også ei ulempe ved dispensasjon at landbruksinteressene kan verta skadelidande. Samstundes er det ikkje relevante fordelar ved dispensasjon. Søknaden om dispensasjon er mellom anna grunngjeven med at eigedomen etter frådelling kan pantsetjast og gi høve til eit tenleg arveoppgjær. Dette er klart ein fordel for tiltakshavar, men det kan etter praksis til vanleg ikkje leggast vekt på personlege ønske og behov ved vurdering av dispensasjon. Det er i hovudsak samfunnsmessige omsyn som er relevant i denne samanhengen, som omsynet til ei god areal- og ressursutnytting. Tiltakshavar har vist til at det kan leggast vekt på heilt spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn. Statsforvaltaren vurderer det slik at det klart ikkje ligg føre slike omsyn i denne saka. Grunngjevinga er i hovudsak av økonomisk karakter.

Vilkåra for dispensasjon er ikkje oppfylt og ein må avslå søknaden om dispensasjon. Statsforvaltaren tar ikkje standpunkt til dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona av di saka er avgjort på anna grunnlag.

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 1.9.2021 og avslår søknaden. Klagen er tatt til følgje.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast til overordna styresmakt, jf. fvl. § 28.



Med helsing

Erik Thomsen (e.f.)
seniorrådgiver

Svein Undheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Bjørn Steffen Thorsen

Løypetona 37

5918

Frekhaug