



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Knut Ragnar Slettebø, 51568951

knrsl@statsforvalteren.no

Klageavgjerd i byggjesak – gnr. 33 bnr. 13, Fagerås, Alver kommune – tiltakshavar: Benedikte og Endre Jordal-Aarra

Statsforvaltaren i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon til oppføring av bustadhus og etablering av tilkomstveg og minireinseanlegg. Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak.

Me viser til Kommunal- og distriktsdepartementet si oversending av 29.04.2022, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som setjestatsforvaltar.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen til oppføring av bustadhus m/garasje og etablering av tilkomstveg og minireinseanlegg.

Det har ikkje kome inn nabomerknader mot søknaden.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 19.07.2021 rådd i frå at dispensasjon blir gjeve.

Vestland fylkeskommune har i brev av 10.08.2021 rådd i frå at dispensasjon blir gjeve.

Alver kommune gjorde 16.09.2021 følgjande vedtak:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplana sin arealdel jff pbl. § 11-6 for oppføring av bustadhus.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Vedtaket blei påklaga av tiltakshavar v/ advokatfullmektig Marianne Aadland Sandvik i brev datert 08.11.2021. Klagaren peiker mellom anna på at hovudomsyna bak LNF-føremålet er å sikre område for landbruksproduksjon, samt å sikre at areal med særleg verde for friluftslivet vert liggjande urørd. Då eigedomen denne saka gjeld, ikkje har særlege landbrukskvalitetar, gjer ikkje omsynet til



landbruksproduksjon seg gjeldande. Det er heller ikkje registrert viktige naturtypar knytt til området. Omsyna bak LNF-føremålet er på denne bakgrunn ikkje vesentleg sett til side.

Eigedomen denne saka gjeld, har vidare vore nytta til fritidsbruk i mange år. Han er ikkje eigna for landbruk eller for friluftsbuk, og eigedomen kan difor ikkje reknast som ein del av eit naturområde som bør stå urörd. At den eine tiltakshavaren, Benedicte, er frå området, talar òg for å gje dispensasjon. Det same gjer at dei kjøpte eigedomen i 2007 med tanke på tilflytting; omsynet til busetnad bør då vege positivt. Omsynet til fortetting gjer seg òg gjeldande i denne saka. Dei privatrettslege høva er vidare ordna, og det er ordna med løyve til tilkomstveg. Det vart gjeve byggjeløyve på 1970-talet, og området har ikkje endra seg vesentleg sidan den gong. Dispensasjon vil òg styrke omdømet til kommunen. Samla er med dette fordelane med å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

Alver kommune handsama klaga 08.12.2021 og gjorde om kommunen sitt tidlegare 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 tinglysast 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 hutteføremål i 1949, og det vart gjeve byggjeløyve til oppføring av fritidsbustad på 1970-talet.*
- Eigedomen ligg ved anna busetnad, inntil fleire frådelt 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 avkøyringsløve 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. Grunngjevinga er at ein einbustad på tomte 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 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 ulempelen 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. grunngjevinga i punkta ovanfor.»

Vedtaket av 08.12.2021 blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 24.01.2022. Klagaren peiker mellom anna på at det er fastsett ei klår grense for kor kommunen har opna for bustadbygging i området. Det kan vidare ikkje leggjast vekt på at eigedomen tidlegare er frådelt, då området er tilbakeført frå bustadføremaal til LNF. Om det blir gjeve dispensasjon i denne saka, vil det opne opp for bustadbygging som undergrev kommuneplanen sin funksjon som styringsdokument for arealbruken.

Sjølv om landbruksinteressene i området ikkje er veldig store, vil det likevel vere ein viss moglegheit for driftsulempen i eit langtidsperspektiv. Samanhengande LNF-områder kan òg vere viktig for naturmangfald sjølv om det ikkje er registrert viktig naturmangfald i nærleiken. Klagar er ikkje samd i at utbygging av eigedomen kan karakteriserast som fortetting. Det er vidare nyleg konkret vurdert at eigedomen ikkje skal byggjast ut. Det er meir hensiktsmessig med utbygging ved Myking enn her. Bustadomsyn er difor heller ikkje eit argument for å gje dispensasjon.

Alver kommune handsama klaga 23.03.2022 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Det er gjeve utsett iverksetjing av vedtaket 23.02.2022.

Statsforvaltaren viser elles til dokumenta i saka.

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Ved handsaming av klaga 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 handsaming. Me vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gje dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvaltaren.

Planstatus

Eigedomen er i kommunedelplanen for Lindås, vedtatt 15.10.2019, vist med føremålet *LNFR for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag (5100) - framtidig*.

Dispensasjon frå arealføremalet LNFR

Oppføring av bustadhus og etablering av tilkomstveg og minireinseanlegg krev dispensasjon frå LNFR-føremalet i kommuneplanen. Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gjeve.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer 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 gjeve dersom omsyna bak føresegnene, lova sitt føremål eller nasjonale og regionale interesser, blir



vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar, er følgjande lagt til grunn av departementet 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 kulant 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.»

Vilkåret om vesentleg tilsidesetjing

Statsforvaltaren vil først vurdere om oppføring av bustadhus og etablering av tilkomstveg og minireinseanlegg vil vesentleg tilsidesette omsyna bak arealføremålet LNFR.

Når det gjeld terskelen for vesentleg tilsidesetjing, viser tiltakshavar v/ advokatfullmektig Marianne Aadland Sandvik i brev av 08.11.2021 til at ikkje kvar som helst negativ verknad inneber at vilkåret ikkje er oppfylt. Statsforvaltaren er samd med dette. Samstundes vil me leggje til at det «*normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke*», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Gjer omsyna bak føresegna seg sterkt gjeldande, skal det berre små avvik til før det føreligg ei vesentleg tilsidesetjing, jf. SOM-2016-1839.¹

Hovudomsynet bak arealføremålet LNFR er å verne om landbruksinteressene i området. Føremålet skal hindre tiltak som svekkjer denne interessa, og det kan berre bli gjeve løyve til tiltak som støttar landbruket. Føremålet gjeld for areal som i det vesentlege ikkje skal byggjast ut, og dei store utmarksareala på høgfjellet, skogsområde og kyststrekningar med lite busetnad skal normalt leggjast ut til dette hovudføremålet, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 215. Arealføremålet har med dette òg ei side til å halde arealet fritt for utbygging og å verne om natur- og friluftsiinteressene knytt til området.

Eigedomen denne saka gjeld, var vist med arealføremålet LNF-spreidd i kommuneplanen frå 2011. I kommuneplanen som blei vedteken 15.10.2019, er eigedomen derimot vist med arealføremålet LNFR. Det har med dette nyleg skjedd ei oppdatering av arealføremålet som står i vegen for utbygginga det er søkt om. Denne oppdateringa er basert på ei vurdering av om «*areala er ... mindre eigna for bustadføremål*», jf. planskildringa s. 17. Av planskildringa går det fram at eit kriterium i denne vurderinga er om området er «*utvikla sidan dei vart lagt inn i gjeldande kommuneplan*», jf. planskildringa s. 14. At området på Jordal er overført til LNFR, er grunngjeve med at området «*ikkje [er] bygd ut i planperioden*», jf. planskildringa s. 25.

¹ <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/dispensasjon-byggegrense-detaljreguleringsplan/>



Kommunen har med dette konkret teke stilling til om eigedomen skal overførast til LNFR, basert på generelle føresegner som går fram av planskildringa. Då det ikkje har vore bygd ut i området, har kommunen konkludert med at arealet er mindre eigna for bustadføremål. Når det her er gjort ei konkret og brei vurdering av spørsmålet, basert på fastsette føresegner, vil eit ynskje om utbygging hjå ein enkeltstående eigar ikkje endre vesentleg på denne vurderinga. Statsforvaltaren er kjend med at det blir jobba med samla kommuneplan for nye Alver kommune. Viss kommunen ynskjer å opne opp for bustadbygging i dette området, anbefalar Statsforvaltaren at dette gjerast i samband med kommuneplanarbeidet. Dette er òg vektlagt av administrasjonen i saka, og vil m.a. sikre omsynet til trygg skoleveg og avklaring av kva eventuelle tomter i området som er eigna til bustadføremål. Statsforvaltaren finn på bakgrunn av det ovannemnde at det føreligg ei konkret vurdering av spørsmålet av nyare dato som langt på veg står seg, og dette talar for at det skal lite til før omsyna bak LNFR-føremålet er vesentleg sett til side.

Når det gjeld eigedomen sin verdi som LNFR-område, har tiltakshavar i innspel til klage frå Statsforvaltaren vist til at området er lite eigna som landbruksjord. Statsforvaltaren i Vestland synes langt på veg å være samd i dette, når dei i klaga av 24.01.2022 skriv at «*[L]andbruksinteressene ser ikkje ut til å vere veldig store i området*». Av uttala frå landbruksavdelinga av 29.07.2021 går det vidare fram at «*det vil ikkje ha negative konsekvensar for landbruket i området at [eigedomen] vert bygd på*.» Ut frå dokumenta i saka finn me difor ikkje grunnlag for å seie at landbruksinteressene blir særleg råka om det blir oppført eit bustadhus på eigedomen.

Samstundes har som nemnd arealføremålet LNFR ikkje berre til hensikt å verne om landbruket, men òg mellom anna å verne om naturinteressene i området. Blir det oppført eit bustadhus på eigedomen denne saka gjeld, vil det gjere at eit samanhengande LNFR-område blir splitta opp. At ein har samanhengande LNFR-område, er som nemnd av Statsforvaltaren i Vestland i klaga av 24.01.2022, viktig av omsyn til naturmangfaldet. Om det blir gjeve dispensasjon i denne saka, vil det vidare opne opp for å gje dispensasjon òg til dei frådelt nabotomtene. Ein dispensasjon kan difor ha negative verknader for naturmangfaldet ut over konsekvensane av dette konkrete tiltaket.

Som det går fram av det ovannemnde, er det i denne saka gjort ei nyare, konkret vurdering av om ein skal tillate bygging på eigedomen. Det skal difor lite til før omsyna bak arealføremålet LNFR er vesentleg tilsidesett. Når ein dispensasjon i denne saka då vil tilsidesette omsynet til naturmangfaldet og legg til rette for ein praksis som ytterlegare sett til side dette omsynet, er konklusjonen til Statsforvaltaren at vilkåret om vesentleg tilsidesetjing ikkje er oppfylt.

Statsforvaltaren konkluderer etter dette med at oppføring av bustadhus og etablering av tilkomstveg og minireinseanlegg vil vesentleg tilsidesette omsyna bak arealføremålet LNFR og lovas føremålsføresegn.

Når vilkåret om vesentleg tilsidesetjing ikkje er oppfylt, finn me det ikkje naudsynt å vurdere om fordelane er klart større enn ulempene. Me vil likevel merkje at det at tiltakshavar har kjøpt denne konkrete eigedomen, ikkje i seg sjølv er ein fordel som kan ha særleg vekt, då det i første rekkje er omsynet til areal- og ressursdisponering som er av betydning i vurderinga. Når det er lagt ut områder som kommunen etter ei totalvurdering har funne meir eigna for utbygging, skal det mykje til for at fordelane med ein dispensasjon kan vere klart større enn ulempene.

Når det gjeld klagars merknad om likebehandling vil vi presisere at læra om usakleg forskjellsbehandling først gjer seg gjeldande viss vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt. Læra er ein



avgrensing i forvaltningas frie skjønn.² Som det går fram ovanfor har vi kome til at vilkåra for å gje dispensasjon, som er eit rettsbruksskjøn, ikkje er oppfylt. Statsforvaltaren kan derfor ikkje gå inn i denne merknaden.

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 08.12.2021, slik at det ikkje blir gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNFR til oppføring av bustadhus og etablering av tilkomstveg og minireinseanlegg.

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

Christina Tangen Bendikssen (e.f.)
seniorrådgiver

Knut Ragnar Slettebø
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

HARRIS ADVOKATFIRMA AS
STATSFORVALTAREN I VESTLAND
Benedicte Jordal-Aarra
Endre Jordal-Aarra

Postboks 4115 Sandviken
Njøsavegen 2
Dyrhovden 18
Dyrhovden 18

5835 BERGEN
6863 LEIKANGER
5993 Ostereidet
5993 Ostereidet

² <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/dispensasjon-til-utfylling-sjo-og-oppforing-av-kai/>