



Arvid Villanger
Rossnesvegen 414
5937 Bøvågen

Saksbehandlar, innvalstelefon
Marte Ruvang Karlsen, 5557 2116

Alver kommune gnr. 418 bnr. 9, Villanger. Frådeling av bustadtomt / våningshus

Vi viser til oversending av klagesak frå Alver kommune, motteken her den 04.04.2022.

Vedtak

Statsforvaltaren i Vestland stadfestar Alver kommune sitt vedtak av 16.06.2020, sak 20/7629.

Bakgrunnen for saka

Saka har ein lang historikk. Alver kommune gav i vedtak datert 16.06.2020 avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av parsell til fritidsbustad på gnr. 418 bnr. 9. Vedtaket vart klaga på av deg som er tiltakshavar. Klagen er ikkje datert, men det er opplyst at den vart mottatt av Alver kommune den 07.07.2020, innan klagefristen.

I klagen gjer du gjeldande at det ikkje er riktig at omsøkt areal ikkje grensar til veg. Vidare viser du til at driftsbygningen er av ein slik forfatning at det må byggjast ny, og at den må plasserast på ein dertil eigna stad. Du meiner difor at det er urimeleg å leggje til grunn at ein ikkje kan opprette ny grunneigedom nærare enn 50 meter frå driftsbygningen. Du meiner også at det ikkje er riktig at omsyna bak LNF-føremålet vert sett til side, fordi kårhuset allereie ligg i eit område som kommunen har vurdert som eigna for spreidd bustadbygging. Vidare meiner du at det er eit moment at garden er seld på tvangssal, fordi det går fram av eit rundskriv at samtykke til deling ikkje er naudsynt i slike tilfelle. Du peikar vidare på at det dreier seg om frådeling til uendra bruk.

I vedtak datert 13.07.2021 vart klagen din tatt til følgje, og Utval for areal, plan og miljø (APM) gjorde om avslaget til eit løyve. Løyvet vart klaga på Bjørn Villanger (gbnr. 418/4). Klagen vart handsama av APM i møte den 13.10.2021. Klagen vart ikkje tatt til følgje, med seks mot tre røyster.

Saka vart etter dette sendt over til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd. I vårt vedtak av 20.01.2022 oppheva vi løyvet av 13.07.2021. Årsaka til opphevinga var at det låg føre feil ved kommunen si grunngjeving og rettsbruk.



I møte i Utval for areal, plan og miljø den 23.03.2022 vart saka handsama på nytt. Der vart vedtak datert 16.06.2020 oppretthalde, og din klage var dermed ikkje teken til følgje. Avgjerda var samrøystes. Saka vart etter dette sendt over til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd.

Vi har den 25.05.2022 motteke oversending frå Alver kommune med supplerande merknader frå deg. I merknadene gjer du mellom anna gjeldande at Bjørn Villanger ikkje skulle hatt status som nabo/gjenbuar i denne saka. Vidare hevder du at eigeodomen er sikra både veg, avkøyrsel, og vatn.

Om saka si bakgrunn elles viser vi til dokumenta i saka som vi føreset at partane er kjende med. Statsforvaltaren finn saka tilstrekkeleg opplyst jf. forvaltningslova (fvl.) § 33 siste ledd.

Regelverk

Forvaltningslova gjeld for Statsforvaltaren si sakshandsaming jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 første ledd. Statsforvaltaren har kompetanse til å prøve alle sider av saka, også om det ligg føre nye omstende jf. fvl. § 34 andre ledd.

Gjeldande eigeodomen er ikkje regulert. I kommuneplanen sin arealdel (KPA) ligg eigeodomen i eit område som er sett av til Landbruk, natur og friluftsliv (LNF), med omsyn landbruk.

Kommuneplanar med føresegner er bindande jf. pbl. § 11-6. Vilkår for å kunne gi dispensasjon frå føresegner gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova følgjer av pbl. § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Vår vurdering

Partar og klagerett

Du meiner det ikkje er riktig at Bjørn Villanger har fått status som nabo/gjenbuar i saka. I denne saka er det vedtaket av 16.06.2020 som er oppe til klagevurdering. Dette vedtaket er ikkje klaga på av Bjørn Villanger, men av deg. Vi finn det difor ikkje naudsynt å ta stilling til om Bjørn Villanger har klagerett på nytt. Vi viser likevel til Alver kommune si utgreiing om dette jf. deira skriv av 13.09.2021, som vi tidlegare har lagt til grunn.

Frådeling til uendra bruk

Du hevdar at frådelinga er til uendra bruk, og at det difor ikkje er naudsynt med dispensasjon. Du viser i denne samanheng til at det ligg føre ein bruksrett på våningshuset, og at huset har vore brukt som fritidsbustad sidan 1990-tallet.

Statsforvaltaren er einig med kommunen i at det ikkje er snakk om frådeling til uendra bruk i gjeldande sak. Bruksretten er tidsavgrensa ut levetida til systema di, og hennar born. Du har oppgitt at denne er rekna til ca. 40 år frem i tid. Når bruksretten fell bort vil våningshuset ha ein verdi for garden igjen. Ei frådeling vil derimot føre til ein permanent endring, der våningshuset ikkje lenger vil vere ein del av driftseininga til garden. Det er difor ikkje snakk om frådeling til uendra bruk, og det er naudsynt med dispensasjon.

Tvangssal

Du har vist til at garden er seld på tvangssal, og at det difor ikkje er naudsynt med samtykke til deling i slike tilfelle.



Statsforvaltaren legg til grunn at det med dette siktast til jordlova § 12 sjuande ledd. Handsaming etter jordlova, og handsaming etter plan- og bygningslova skjer separat.

Slik vi har forstått det er det gjort positivt vedtak etter jordlova, dette inneber likevel ikkje løyve etter plan- og bygningslova. Tiltaket er framleis avhengig av dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen. Regelen om deling etter tvangssal i jordlova § 12 sjuande ledd, gjeld elles berre ved gjennomføringa av sjølve tvangssalet. Her oppfattar vi at eigedomen vart seld ved tvangssal i 2015 og seinare innløyst på odel i 2019. Dette er ikkje eit tungt argument for at nye delingar bør godkjennast etter plan- og bygningslova i dag, og kan ikkje føre fram.

Dispensasjon frå LNF

Det følgjer av forarbeida til plan- og bygningslova (Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242) at det «*ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan*». Det vert presisert at arealplanar vert til gjennom omfattande vedtaksprosessar. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd, og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglene om kommuneplanlegging.

Spørsmålet er om ein dispensasjon i gjeldande sak vil føre til at omsynet bak LNF som arealføremål vert «*vesentlig tilsidesatt*».

Omsynet bak LNF-føremålet er å verne om, og sikre samfunnsinteresse knytt til landbruk, natur og friluftsliv.

Statsforvaltaren forstår ynsket om å dele ifrå våningshuset, slik at det vert i tråd med bruken til systema di. Konsekvensen av ei slik frådelling er likevel at parsellen vert ei fritt omsetteleg eigedom. Frådelling av slike tomter til sjølvstendige einingar kan føre til ei gradvis oppstykking av LNF-områda bit-for-bit, og på sikt føre til press på landbruksområda. Dette er i strid med dei omsyna LNF-føremålet er meint å ivareta.

Vi er etter dette komne til at omsyna bak LNF-føremålet vert «*vesentlig tilsidesatt*» dersom det blir gitt dispensasjon i gjeldande sak.

Plan- og bygningslova § 19-2 inneheld to kumulative vilkår som begge må vere oppfylte for at det skal kunne bli gitt dispensasjon. Ettersom ein dispensasjon i dette tilfellet vil føre til at omsyna bak arealføremålet i kommuneplanen vert «*vesentlig tilsidesatt*», finn vi ikkje grunn til å vurdera nærare om fordelane ved ein dispensasjon vil «*være klart større enn ulempene*».

På same grunnlag finn vi det heller ikkje naudsynt å vurdere om eigedomen er sikra tilkomst og avløp etter krava pbl. § §§ 27-2 og 27-4.

Statsforvaltaren i Vestland finn etter dette ikkje grunnlag for å sette til side Alver kommune sitt vedtak av 16.06.2020.

Klagen vert ikkje tatt til følgje.



Statsforvaltaren i Vestland sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast på jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgjevar

Marte Ruvang Karlsen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Bjørn Villanger	Nordre Villanger 10	5937	BØVÅGEN
Magne Bjørkhaug	Nordre Villanger 20	5937	BØVÅGEN
Kåre Villanger	Friggs Veg 28	5221	NESTTUN
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG