



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar
Ida Helle, 51568861

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 349 bnr. 81, Alver kommune - tiltakshavar: Kristoffer Søderstrøm

Statsforvaltaren i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om løyve til oppretting av ny grunneigedom. Statsforvaltaren i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak til avslag.

Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementet si oversending av 30.06.2022, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som settestatsforvaltar.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom. Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 29.11.2021 rådd i frå at dispensasjon blir gitt.

Saka har vore behandla av Alver kommunen to gonger tidlegare. Administrasjonen fatta 03.01.2022 vedtak kor dei avslo søknad om oppretting av ny grunneigedom. Vedtaket blei påklaga av Jens H. N. Bjordal på vegne av Kristoffer Søderstrøm og Utval for areal, plan og miljø gjorde 23.03.2022 følgjande vedtak:

«Klagen vert teken til følge 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.»

Vedtaket blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 02.05.2022. Klagaren peiker m.a. på at

- ei ny bustadtomt ytterlegare splitter opp eit elles samanhengande jord- og skogareal.
- bustaden vil ligge nær dyrka mark og tilkomstvegen går igjennom store deler av landbrukseiendommen
- auka bruk av området til bustadformål, kan føre til driftsulempere på lengre sikt



- det ligg eit statleg sikra friluftsområde rett ved omsøkt tiltak, eit mindre areal går også inn på omsøkt areal. Det ligg òg 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.
- arealet ligg 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.
- ytterlegare oppsplitting av landbrukseigedomen kan føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv.
- det i området allereie er satt av areal i nærleiken til både bustad og LNF-spreidd bustad.
- det både er landbruk og landskap/ friluftslivinteresser i dette området som kan verte påverka negativt av meir bustadbygging. Klagar vurderer at LNF-verdiane gjer seg gjeldande med styrke.

Ansvarleg søkjar kom med tilsvar på klagen 24.05.2022 der det mellom anna er vist til at det arealet som skal delast frå ligg i utkanten av landbrukseigedomen bnr. 81 og i grense til eksisterande bustad og nær inntil fleire andre bustader i området. I den relasjon er det vist til at omsøkt bustadparsell derfor i liten grad vil ha nokon større innverknad på drifting av landbrukseigedomen i høve til det alt bygde bustadar har.

Utval for areal, plan og miljø behandla klagen 15.06.2022 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Det er gitt utsett iverksetjing av vedtaket i brev av 16.06.2022.

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 behandling av klagen 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 behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gi dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvaltaren.

Oppretting av ny grunneigedom krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-2 jf. 20-1. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eigedommen er ikkje regulert. I gjeldande kommuneplan er eigedomen avsett til landbruk, natur og friluftsføremål (LNF-føremål). I slike områder er det i utgangspunktet berre tillate å oppføre bygningar eller iverksette verksemd som er naudsynt drift av landbruk samt gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a. Føremålet gir bindande rammer for arealutnytting. Oppretting av ny grunneigedom er ikkje knytt til landbruksdrift og vil vere i strid med LNF-føremålet. Det er behov for dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen. Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen bygger 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 gitt dersom omsyna



bak føresegnene, lova sitt føremål eller nasjonale og regionale interesser blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Omsynet bak LNF-føremålet er mellom anna å verne om landbruksinteressene, bevare eksisterande landskapsbilde og tilgjenge til sjø og friluftsliv.

Det går fram av 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 kurant 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.»

Det er ynskja ei frådeling av om lag 1700 m².

Utval for areal, plan og miljø trekk i vedtak av 23.03.2022 fram at det ikkje er produktiv skog på eigedomen. Statasforvaltaren vurderer at arealet kan ha ein verdi for garden. Vurderinga av om omsyna bak arealføremålet blir vesentleg tilsidesett, må bli vurdert i eit langsiktig perspektiv. Som òg klagar viser til ligg arealet oppå ein haug og arealet vil vere godt synleg frå områda rundt. Ei frådeling vil kunne legge til rette for framtidig oppføring av bustad på tomte. Ei oppføring av bustad på tomte vil påverke landskapskvalitetane.

Utval for areal, plan og miljø vektlegg òg i vedtaket at eigedomen ligg i eit område med fleire frådelt tomter og at det dermed er eigna for fortetting. Vidare er det vist til at bygda treng tilflytting av yngre familiar. Omsynet som gjer seg gjeldande med styrke i saka er jordbruksinteressene, og det er ikkje bustadomsyn i dette arealføremålet. Det at det allereie er bustadar utan tilknytning til landbruket i området, er ikkje i seg sjølv eit argument for å dele i frå arealet i denne saka. Dette då det kan vere tale om ei framtidig ytterlegare nedbygging.

I det administrative vedtaket av 03.01.2022 blir det lagt vekt på at det at kommunen si landbruksavdeling har rådd i frå at det blir gitt dispensasjon. Statsforvaltaren er samd med administrasjonen i at dette er viktige omsyn. Ei frådeling vil kunne svekke driftsgrunnlaget for garden.

Vi finn at ei frådeling vil svekke landbruksinteressene og vil kunne ha negative verknadar for både på friluftsliv og landskapsverdiar. Frådelinga er ikkje i samsvar med gjeldande kommuneplan. Etter det ovannemnde er vi kome til at omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen blir vesentleg sett til side ved ei frådeling.

Då vi avslår frådelinga etter pbl. § 19 andre ledd fyrste punktum, går vi ikkje inn i ei vurdering av om fordelane er klart større enn ulempene jf. pbl. § 19 andre ledd andre punktum.



Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 23.03.2022 til avslag.

Klagen blir tatt til følge.

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

Odd-Arild Holen (e.f.)
rådgiver

Ida Helle
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Kristoffer Søderstrøm
Jens Helge Nagell Bjordal

levegen 209
Postboks 92

5917
5906

ROSSLAND
Frekhaug