



Statsforvalteren i Rogaland
Postboks 59
4001 STAVANGER

Saksbehandler, innvalgstelefon
Caroline Sandven Taule, 55572232

Stavanger kommune - gbnr. 124/2 - fradeling av gårdshus

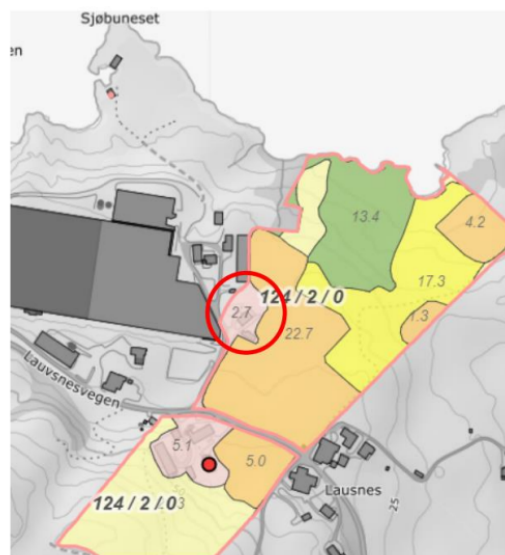
Statsforvalteren i Vestland er i brev av 13.12.2021 fra Kommunal- og distriktsdepartementet oppnevnt som setteforvalter for å avgjøre klagesaken. Det er klaget innen fristen, og vilkårene for å behandle saken er oppfylt.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland omgjør vedtaket fra Stavanger kommune av 02.09.2021, sak 128/21, og vi avslår søknaden om dispensasjon for fradeling av bolighus og parsell på gbnr. 124/2.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om dispensasjon til fradeling av parsell og kårhus på gbnr. 124/2.



Illustrasjon: Bildet og kartskissen illustrerer at parsellen med bolig ligger tett inntil tun og driftsbygning på naboeiendommen, og at parsellen med bolig som søkes fradelt grenser mot fulldyrket mark.



Stavanger kommune ga i vedtak datert 02.09.2021 tillatelse til fradeling av gårdshus. Det er søkt om fradeling av parsell av kårhus på gbnr. 124/2. Den omsøkte parsellen har et areal på om lag 2 daa, og i NIBIO er parsellen registrert som overflatedyrket jord og bebygd areal. Gårdskartet (AR5) later til å være noe mer detaljert og nyansert på dette punktet, jf. utsnittet over. Parsellen grenser videre til dyrket mark og ligger i nærheten av driftssenter og større veksthus på nabobruk.

Statsforvalteren i Rogaland klaget på vedtaket i brev datert 23.09.2021. Statsforvalteren hevder at dispensasjon i denne saken fører til uheldig fragmentering av landbruksareal, kommer i konflikt med landbruksinteressene i området og hensynet til jordvern. Statsforvalteren og landbruksavdelingen frarådet også dispensasjon da de fikk saken til uttale.

Kommune ved Utvalg for by- og samfunnsutvikling behandlet klagen i møte den 21.10.2021, sak 175/21, og besluttet å ikke ta klagen til følge.

Regelverk

Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 11-6 at kommuneplaner er bindende for nye eller utviding av eksisterende tiltak. I LNF-område er det ikke tillatt med fradeling eller bygging utenom til landbruksformål eller næringsvirksomhet på bruket sine ressurser, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Tiltak i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare godkjennes dersom det samtidig blir gitt dispensasjon fra bestemmelsene tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen kan ikke dispensere dersom hensynet bak bestemmelsen det blir gitt dispensasjon fra, nasjonale eller regionale interesser, eller hensynet i formålsbestemmelsen blir satt vesentlig til side. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er et rettslig vurderingstema, og ikke et kommunalt skjønn. Det er derfor ikke anledning til å legge nevneverdig vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Dispensasjon krever en begrunnet søknad. Etter forvaltningspraksis skal begrunnelsen for å dispensere være spesiell og gjelde særlig for tiltaket, og kommune kan ikke dispensere ut fra mer generelle vurderinger. Det følger av forarbeidene¹ at det ikke skal være kurant å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Planstatus

Det aktuelle området er kommuneplanen for Finnøy satt av til LNF-formål med hensynssone for kjerneområde landbruk (hensynssone landbruk). Fradeling av frittliggende parseller, som er i strid med formål i plan, må derfor behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Statsforvalterens vurdering

Vurdering av dispensasjon fra arealformålet LNF

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19 s. 242



Fradelingen av boligparsell og parsell med tilleggsjord er som tidligere nevnt i strid med gjeldende kommuneplan.

En dispensasjon er som utgangspunkt uheldig ut fra de overordnede planhensynene i denne saken. En dispensasjon til fradeling av en parsell er i strid med den differensieringen som er gjort for arealet gjennom kommuneplanen. En praksis med bruk av dispensasjoner kan derfor på sikt undergrave kommuneplanen som styringsdokument og informasjonsgrunnlag.

Kommunen skal altså regulere byggeaktiviteten gjennom plan for å få en helhetlig vurdering av bruken av området i kommunen. Gjennom en grundig planprosess kan kommunen sikre at offentlige og private standpunkter kommer frem, slik at planer for arealdisponeringen blir fastlagt på best mulig grunnlag. I planleggingsprosessen må ulike interesser, fordeler og ulemper, veies opp mot hverandre, og det må konkluderes etter en samlet vurdering.

Når noen likevel søker om et tiltak som er i strid med det som følger av lov- og plangrunnlaget, er utgangspunktet at søknaden skal avslås, med mindre de rettslige vilkårene for å dispensere er oppfylt, og kommunen etter en konkret vurdering finner å kunne innvilge en slik dispensasjon.

Om hensynene bak LNF blir satt vesentlig til side

Statsforvalteren legger til grunn at hensynene bak LNF-området er å sikre friluftsliv- og ferdselsinteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Dette er områder som i det vesentligste skal være ubebygde, men der det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, for eksempel bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv.

Et viktig hensyn bak deleforbudet i LNF-områdene er å motvirke fragmentering og nedbygging av landbruksområdene, og sikre sammenhengende flater med jord- og skogbruksareal som gjør landbruket bærekraftig.

Det er videre en klar nasjonal målsetting at det skal tas hensyn til landbruksinteressene i plan- og dispensasjonssaker. De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging slår fast at det er en viktig oppgave i planleggingen å ta vare på de mest produktive jordbruksarealene, samtidig som man skal balansere jordvernet mot andre behov i samfunnet.²

Parsellen er bebygde og det er opparbeidet infrastruktur som vei, vann og avløp. Dette er et forhold som kan tale for at det ikke er til ulempe for gårdsdriften om parsellen blir fratatt.

I søknaden er det opplyst at parsellen med boligen vanskelig kan brukes som kårbolig da driftssenteret ligger på motsatt side av fylkesvei med høy trafikk. Landbrukseiendommen har en likevel en størrelse og et driftsgrunnlag som etter vår vurdering tilsier behov for to bolighus. Det vil derfor være uheldig å fradele en mulig kårbolig og en større boligparsell,

Det er videre anført at fradelingen ikke vil medføre tap av jordbruksareal ettersom området som er registrert som overflate dyrket jord i NIBIO i dag brukes som hage. Dette er likevel ikke et moment som kan vektlegges. Vi viser her til at landbrukshensynet må vurderes i et langsiktig perspektiv, for å sikre at gården har best mulig utgangspunkt for god og effektiv drift på lang sikt. Det følger videre av

² Se veileder H-2347 N fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet i samarbeid med øvrige departementer: Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.



plan- og bygningsloven § 19-2 3. ledd at det innfor kjerneområdet landbruk skal legges særlig vekt på hensynet til jordvern i dispensasjonsvurderingen.

Vi viser videre til at den omsøkte parsellen er innlemmet i landbrukseiendommen og grenser mot dyrket mark og ligger i nærheten av driftssenter og større veksthus på nabobruk. Statsforvalteren er således enig med klageren i at fradeling av den omsøkte parsellen vil være uheldig ut fra landbrukshensyn og hensynet til jordvern. Nærheten til naboeiendommens tun og driftsbygninger i vest og fylldyrket jord kan også ut fra erfaring skape konflikter mellom landbruks- og bolighensyn.

Gården ligger videre innenfor hensynssonen kjerneområde for landbruk. Det tilsier at landbrukshensynet skal tillegges stor vekt. Vi har kommet til at en slik oppdeling av areal er uheldig av hensyn til å ta vare på landbruksarealet og for en effektiv drift av gården, og at landbrukshensynet som ligger til grunn for LNF-formålet etter dette blir vesentlig satt til side.

Vi har forståelse for søkers ønske om å fradele tomten for å redusere kostnadene for kjøper av landbrukseiendommen, samtidig som selger sikres et sted å bo. En dispensasjon i dette tilfellet vil imidlertid sette hensynet til landbruksdriften vesentlig til side. Vi viser her særlig til at en dispensasjon vil føre til fragmentering av dyrkbar jord.

På bakgrunn av det overnevnte og etter en vurdering av saken, har Statsforvalteren kommet til at vilkårene for å gi dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen ikke er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

De to vilkårene for å kunne gi dispensasjon må begge være oppfylte for at en kan gi dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Det er derfor ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret om fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Statsforvalteren har konkludert med at det ene vilkåret for å gi dispensasjon ikke er til stede, og dermed foreligger et ikke rettslig grunnlag for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Klagen har dermed ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Kristin Kayser Eitungjerde
seksjonsleder

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001	4068	STAVANGER
Anna Lauvsnes	Lauvsnesvegen 175	4160	FINNØY
PRO-PLAN AS	Nedre Hauskjeneset 3	4160	FINNØY
ROGALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER