



STATSFORVALTAREN I ROGALAND
Postboks 59 Sentrum
4001 STAVANGER

Saksbehandlar, innvalstelefon
Silje Husabø, 5764 3036

Lund kommune, gbnr. 33/3, Hovsherad, frådelling av bustad, settestatsforvaltar

Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementet si oversending av 03.05.2022 med oppnemning av Statsforvaltaren i Vestland til settestatsforvaltar for å fatte vedtak i saka. Vi beklagar at saka har vore lenge til sakshandsaming hjå oss.

Vedtak

Statsforvaltaren i Vestland gjer om Lund kommune v/ plan-, nærings- og miljøutvalet sitt vedtak av 18.11.2021, sak 066/21, om dispensasjon for frådelling av bustadhus på gbnr. 33/3. Vi avslår søknad om dispensasjon.

Bakgrunn for saka

Vi legg til grunn at partane er kjende med bakgrunnen for saka, og gir berre eit kortfatta samandrag her:

Tiltakshavarane Helge og Vigdis Surdal søkte i 2020 om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for å dele frå ei bustadtomt frå gbnr. 33/3 i Hovsherad. Den omsøkte tomte blei ført saman med hovudbruket i 2003.

Saka har tidlegare vore handsama og påklaga av dykk i 2021. Statsforvaltaren i Vestland oppheva 01.06.2021 vedtak om dispensasjon frå Lund kommune av 19.11.2020, som følgje av mangelfull grunngjeving av vedtaket.

Lund kommune handsama saka på nytt, og gjorde nytt vedtak om dispensasjon 18.11.2021, sak 066/21. Løyvet blei gitt på vilkår om at bustadtomta skal etablerast etter administrasjonens framlegg til eigedomsgrenser, at veg, vatn og avlaup skal sikrast og at det må etablerast ein buffer/avgrensing mellom bustadeigedomen og landbrukseigedomen.

De rådde i frå å gi dispensasjon den 28.10.2021, og påklaga vedtaket den 14.12.2021. I klaga blir det vist til vesentlege konflikhtar med landbruksføremålet, fragmentering av landbruksområde, og presedensverknadar. Vi viser elles til klaga.



Lund kommune handsama saka i møte den 07.04.2022, sak 13/22. Klaga blei ikkje tatt til følgje, og saka er send over til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd.



Gardskart frå Nibio, omsøkte bustad er markert med raudt.

Statsforvaltaren i Vestland har vore i kontakt med dykk for å få tilsendt saksdokumenta, og vi mottok desse den 27.06.2022.

Når det gjeld bakgrunnen for saka elles, viser vi til saksdokumenta som vi føreset at partane er kjende med. Vi finn at saka er tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 33 siste avsnitt.

Regelverk og plangrunnlag

Statsforvaltaren er delegert mynde til å avgjere klage som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 femte avsnitt og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og distriktsdepartementet.

Forvaltningslova gjeld, sjå pbl. § 1-9. Statsforvaltaren kan prøve alle sider av vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, jf. fvl. § 34.

Eigedommen er uregulert. I kommuneplanens arealdel er eigedomen regulert til LNF-føremål (landbruk, natur og fritidsføremål), i kjerneområde landbruk. Omsynet til landbruket skal ha prioritet og vere styrande for arealbruken i dette området.

Etter plan- og bygningslova §§ 11-6 er kommuneplan juridisk bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak. Tiltak som er i strid med plan eller føresegn i plan- og bygningslova, må ha dispensasjon frå føresegnene tiltaket strid mot, sjå pbl. kapittel 19.

Kommunen kan med heimel i pbl. § 19-2 gi dispensasjon frå føresegn gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. Etter § 19-2 kan det ikkje gis dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, omsyna i føremålsføresegnene i lova eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkår i pbl. § 19-2 er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjønn. Vi legg difor ikkje vekt på det lokale sjølvstyret i vurderinga.

Statsforvalteren si vurdering

Vi meiner at saka er tilstrekkeleg opplyst til å gjere vedtak, jf. forvaltningslova § 33.



Klagefrist

Etter forvaltningslova § 29 er det tre vekers klagefrist på eit vedtak. Lund kommune gjorde sitt vedtak 18.11.2021, og Statsforvaltaren i Rogaland klagar på vedtaket 14.12.2021. Det kjem fram i klaga frå Statsforvaltaren at vedtaket frå Lund kommune ikkje blei motteke hjå dykk før 29.11.2021. Dette er ikkje kommentert av kommunen, og vi legg difor dette til grunn for utrekning av klagefristen, som då er halden, jf. forvaltningslova § 29.

Dispensasjonsvurderinga

Utgangspunktet er at kommunen skal regulere byggjeaktiviteten gjennom plan for å få ei heilskapleg vurdering av bruken av områda i kommunen. Gjennom ein grundig planprosess kan kommunen sikre at offentlege og private standpunkt kjem fram, slik at planar for arealdisponeringa blir fastlagt på eit best mogleg grunnlag. I planleggingsprosessen må ulike interesser, fordeler og ulemper, vegast opp mot kvarandre, og det må konkluderast etter ei samla vurdering.

Frådeling av tomt til bustadføremål i eit LNF-område er ikkje eit «*nødvendig tiltak for landbruk [...] og gårdstilknyttet næringsvirksomhet*», jf. plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav a. Tiltaket strid difor mot arealføremålet. Spørsmålet er om dispensasjonen fører til at omsyna bak LNF-føremålet, eller omsyna i føremålsføresegnene i lova, blir vesentleg sett til side, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt første setning.

Statsforvaltaren legg til grunn at omsyna bak LNF-føremålet er å sikre friluftsiinteresser, bevare landskaps- og jordbruksomsyn samt å bevare samanhengande landbruksområde. Dette er område som i utgangspunktet skal haldast fri for tiltak. Det kan likevel tillatast nødvendige tiltak som fremjar arealføremålet, som til dømes bygningar i tilknytning til landbruksverksemd eller bruk av området til friluftsliv. Eit viktig omsyn bak byggje- og deleforbodet i LNF-områda er å motverke fragmentering og nedbygging av landbruksområda, og sikre samanhengande flater med jord- og skogbruksareal som gjer landbruket berekraftig. Det er ei klår nasjonal målsetting at det skal takast omsyn til landbruksinteressene i plan- og dispensasjonssaker. Dei nasjonale forventningane til regional og kommunal planlegging slår fast at det er ei viktig oppgåve i planlegginga å ta vare på dei mest produktive jordbruksareala, samtidig som ein skal balansere jordvernet mot andre behov i samfunnet.¹

Det er to bustadhus på garden, og det er søkt om å dele frå det eine med opp mot 1 dekar areal. Landbrukseigedomen som det vert søkt frådelt frå, har ca. 37 dekar fulldyrka jord, 14 dekar innmarksbeite, 105 dekar produktiv skog og 208 dekar med anna markslag. Ca. 4,5 dekar på eigedomen er bygd ut.

Kommunen har vurdert at karakteren av garden og at jorda i dag forpaktast bort tilseier at det ikkje er naudsynt med eit hus nr. 2 på garden i dag. Delinga vil difor redusere unauddsynt bygningsmasse på garden. Eit frådelt hus er meir attraktivt, og kunne bidra til auka busetnad. I tillegg har bustaden tidlegare vore frådelt (1948-2003). Bustaden ligg og i utkanten av garden, med grense mot offentleg veg. Eigedomen vil få god tilkomst frå offentleg veg. Det skal heller ikkje takast dyrkbar jord.

Frådeling til bustadføremål i eit område avsett til landbruk, fører til ei prioritering av bustadinteresser framfor landbruksinteressene i eit område som skal verne om landbruket. I starten

¹ Sjå rettleiar H-2347 N frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet i samarbeid med øvrige departement: Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging.



vil det vere familiære relasjonar som knyter bustaden til garden, men fordi eigedomen blir fritt omsetteleg kan eigartilhøve endrast over tid.

Bustadhuset ligg i tilknytning til eige og naboens gardstun, og heilt inntil fulldyrka jord i sør og aust. Eigedomen ser og ut til å ligge tett ved ein driftsbygning til garden. Alt dette kan føre til konflikhtar mellom landbruket og bustadinteressene i framtida, mellom anna på grunn av lukt, støv og støy frå landbruksmaskiner. Kommunen har sett som vilkår at det skal etablerast ein buffer mellom bustadeigedomen og den dyrka jorda. Vi kan sjå at dette kan avhjelpe problematikken noko, men vi vurderer at dette ikkje vil hindre all framtidig konflikt. Til dømes vil hekken ikkje kunne ta vekk ulempene ved gjødsling.

Bustadhuset har tidlegare vore frådelt. Vi kan likevel ikkje sjå at dette får avgjerande vekt i vurderinga. Det skal i dispensasjonsvurderinga leggjast vekt på konsekvensane tiltaket vil ha i eit langsiktig perspektiv. Sjølv om dagens generasjon ikkje lengre treng bustadhuset på garden, vil utskiljinga kunne redusere driftsgrunnlaget garden har ved eit framtidig generasjonsskifte. Vi viser og til opplysningane i saka om at bustadhuset blei teke inn i hovudbruket som kompensasjon for frådelling av ein annan bustadeigedom. Vi kan derfor ikkje utelukke at det kan bli behov for to bustadar i tilknytning til garden ved framtidig, endra drift.

Det at området er avsett til landbruk i arealplanen skal vere styrande for arealbruken. Områda rundt Surdal er blant Lunds beste, og større samanhengande jordbruksareal i god klimasone. Eit heilt sentralt omsyn bak LNF-føremålet er å sikre samanhengande landbruksområde. Vi vurderer det slik at ein dispensasjon for frådelling til bustad her både på kort og lang sikt vil føre til fragmentering av dette viktige landbruksområdet. Omsynet bak arealformålet blir dermed vesentleg sett til side ved frådelinga, og søknaden om dispensasjon kan ikkje blir innvilga.

Grunna vurderingane over er vi komne til at dispensasjonen vil sette omsyna bak LNF-føremålet vesentleg til side, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Begge vilkåra i pbl. § 19-2 må vere oppfylt for at det kan dispenserast. Det er difor ikkje naudsynt å gå inn på vurderinga av om fordelane med dispensasjonen er klart større enn ulempene. Vi ønskjer likevel å knyte ein kort kommentar til dette.

Det er ikkje arealmessige fordeler ved ei frådelling, men vi ser at det kan vere personlege fordeler og fordeler knytt til busetnad i denne delen av kommunen. Dette er likevel ikkje fordeler det etter regelverket kan leggjast særleg eller avgjerande vekt på, sett opp mot fråværet av arealmessige fordeler. Ut frå kommunen sitt uttalte ynskje om å legge til rette for busetnad, er derimot heilt klare demokratiske fordeler med å sjå heilskapleg på og få vurdert alle dei ulike interessene i området under eitt – noko som best kan gjerast i framtidige planprosessar.

Oppsummering

Vi har kome til at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt. Klaga har ført fram. Vi gjer om kommunens vedtak, slik at det vert gitt avslag på dispensasjon.

Vårt vedtak er endeleg og kan difor ikkje påklagast vidare, jf. forvaltningslova § 28 tredje avsnitt.

Med helsing

Anne Kristin Kayser Eitungjerde
seksjonsleiar

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Helge Surdal

Vigdis J Tungesvik Surdal

LUND KOMMUNE

ROGALAND FYLKESKOMMUNE

Hovsheradveien 589

Hovsheradveien 589

Moiveien 9

Postboks 130 Sentrum

4462

4462

4460

4001

HOVSHERAD

Hovsherad

MOI

STAVANGER