



VANYLVEN KOMMUNE  
RÅDHUSET  
6143 FISKÅ

Saksbehandler, innvalgstelefon

Henrik Øvrebø, 73 19 91 88

## Vedtak i klagesak - dispensasjon - frådeling av bustadtomt - Vanylven ██████████ - Møre og Romsdal fylke - settefylkesmannsak

*Fylkesmannen i Trøndelag har som settefylkesmann behandla klage over vedtak av Vanylven kommune om å innvilge søknad om frådeling av areal til bruk for bustadar, etter dispensasjon. Konklusjonen er at kommunen sitt vedtak er ugyldig, og det vert oppheva. Fylkesmannen avslår søknaden.*

### Sakens bakgrunn

Kommunen har i vedtak av ██████████ innvilga søknad om dispensasjon til frådeling av eit landbruksareal frå gnr/bnr ██████████ til bustadar. Det er søkt om oppretting av 3 – 4 bustadtomter. Eigedomen er regulert til landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF) i kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal påklaga vedtaket. Kommunen har vurdert klagen, og held fast ved vurderinga. Saka er oversendt til klagebehandling. Sjå vedtak frå kommunen av ██████████ med innstilling av ██████████

Fylkesmannen i Trøndelag er oppnemnd som settefylkesmann for å handsame klagesaka, jf. brev frå Kommunal- og Moderniseringsdepartementet av 21. august 2020.

### Klagen

Klagen frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal (heretter klagar) er i brev av ██████████

Hovudargumentet i klagen er at dispensasjonen vil føre til nedbygging av matjord. Dette skal ein unngå ifølgje nasjonal jordvernstrategi. Klagar kan ikkje sjå at arealet som vert søkt frådelt, har ein arrondering som gjer det for vanskeleg å drive. Det kan ikkje vere avgjerande at arealet ikkje er i drift under eget gardsbruk i dag, men er drive av ein gardbrukar som held til 4 – 5 km borte, slik klagar ser det. Klagar peiker på at dette er utbreidd i fylket, og at omsynet til jordvern får verknad for saka.

Vidare meiner klagar at bustadar på denne staden kan komme i konflikt med jordbruk på areala omkring, fordi frådelingsarealet ligg som ein kile i eit utprega jordbrukslandskap.



Det vert endeleg peikt på at det er starta eit arbeid med reguleringsplan for Åheim sentrum. I følgje klagar må utvikling av nye bustadar skje i planarbeidet.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal hadde på føre hand frårådd å dispensere. Sjå deira fråsegn til søknaden i brev av [REDACTED]

## Fylkesmannen sitt syn på saken

### Fylkesmannens myndigheit som klageinstans

Fylkesmannen er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningslova, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjon frå departementet.

Fylkesmannen sin myndigheit i klagesaka følgjer av forvaltningslova (fvl.) § 34. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saka, og kan òg ta omsyn til nye omstende. Fylkesmannen skal vurdere dei synspunkt klagaren kjem med, og kan òg ta opp spørsmål som ikkje klagaren har nemnt. Det skal leggjast vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyre ved prøvinga av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, opheve eller fatte nytt vedtak i saka.

### Klagefrist og rettsleg klageinteresse

Klagaren er part i saken og har klagerett, jf. pbl. § 1-9 tredje ledd og fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkåra for å handsame klagen er til stades, jf. fvl. §§ 28 – 34.

## Reglar vedtaket byggjer på

### Lovreglar om deling

Oppretting og endring av tomtar skal vere godkjend av kommunen, etter søknad, jfr. pbl. § 20-1 m). Oppretting og endring av eigedomar er regulert i plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1. Tomtars storleik, utforming og plassering, må ikkje vere i strid med gjeldande planer eller loven.

### Arealplanar

Tomta gnr/bnr [REDACTED] er regulert til landbruk-, natur-, og friluftsliv (LNF) i kommuneplanens arealdel. Planen er rettsleg bindande, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-4.

### Dispensasjon

Søknaden gjeld frådelling av areal til bustadføremål. Dette strider mot gjeldande reguleringsføremål, LNF. Det er derfor nødvendig med dispensasjon frå desse reglene for at delinga kan verte godkjend.

Dispensasjon frå ein bindande plan eller frå lovkrav kan gjevast i visse tilfelle, jf. pbl. § 19-2. Regelen krev at intensjonane bak reguleringsføremålet i kommunedelplanen ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane med dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Dette skal være en streng unntaksregel. Normalt vil det ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke. Vi syner til lovførearbeida: Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), i merknadene til § 19-2.



Det følger av pbl. § 19-2 tredje ledd at det ved dispensasjon frå loven og forskrift til loven skal det leggast særleg vekt på verknader for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge, ved dispensasjon. Det gjeld vidare som retningsline at ein ikkje bør dispensere frå planer, når statlege eller regionale myndigheiter har gjeve negativ fråsegn til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

Planen er utforma etter ein omfattande prosess og er vedteke av kommunens høgaste folkevalde organ, kommunestyret. Planane gjer at utbygging går føre etter grundige vurderingar der enkelttiltak sjåast i ein større samanheng. Planprosessen skal sikre at dei interesserte får informasjon om- og moglegheit til å delta med sine meningar om arealbruken. Ein vedteke plan gjer det påreknleg kva som kan verte bygd. Lovgivar har sagt at det ikkje skal vere kurant å fråvike gjeldande plan.

## Vurdering av saka

### Innleiing

Vi har nedanfor vurdert klagen og teke standpunkt til om kommunen sitt vedtak er gyldig. Det aktuelle arealet går fram frå kart/bilete vedlagd søknaden.

Kommunen har grunngjeve vedtaket mellom anna slik:

*«Området/parsellen som ønskjast frådelt er registrert som innmarksbeite og vanskeleg å halde i hevd med store reiskap slik som tilfelle er i dag. Ein reguleringsplan i Åheim sentrum er i oppstartsfasen og kan ta bort i mot eit år. Ei frådeling her vil frigjere areal til bustadbygging langt tidlegare og det står personar klar til å etablere seg. Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket er sopass lite i omfang, og har difor ikkje nokre nemneverdige negative tryggleiks- eller beredskapsmessige konsekvensar.»*

...og:

*«I dette tilfelle er det ikkje tale om store områder med landbruksareal, dette er eit avgrensa område som ligg innklemmt i garden og vanskeleg å nytte til andre føremål enn bustadar. Det er få ledige tomter i bustadfelt på Åheim, og ved at vi eventuelt kan få frigitt tomter utanfor bustadfelt vil dette lette «trykket» på utviding av bustadfelt. Vanylven kommune er ein kommune med stort fråfall av innbyggjarar, kommunen er positiv til søknaden og ønskjer å legge til rette for at unge familiar kan busetje seg i kommunen.»*

Slik klageinstansen forstår det, er hovudargumentet til kommunen at det er snakk om eit areal som er vanskeleg å nytte til landbruksdrift samstundes som det er egna for bustadar. Og det er behov for bustadar.

Ved vurdering om vilkåra for dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, ligg terskelen særleg høgt når det vert søkt om å byggje på landbruksareal. Dette er av omsyn til vern om produktiv jord. Etter kva klageinstansen kan sjå, er hovuddelen av arealet som vert søkt frådelt, registrert som «fulldyrka jord», og noko er «innmarksbeite», ifølgje Gårdskart frå Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO). Ein må her leggje dette til grunn.

Det er vidare ikkje snakk om ein bustad, men fleire. Kommunen skriv 2-3, og i søknaden står det 4-5. Det gjer at omsyna som ligg bak planhandsaming vert aktuelle. Sjå pbl. § 12-1 andre ledd, jf. §§ 1-1 og 3-1. I ein planprosess kan kor egna arealet er for landbruk på lang sikt verte betre utgreidd, og ein



får vurdert bruk av arealet til nye bustadar grundigare, sett i samanheng med arealbruk i heile området.

Det er starta opp arbeid med ein ny reguleringsplan for Åheim sentrum. Etter kva som går fram, kan det vere mogleg å ta med dei omtalte areala på ■■■■■ når ein skal handsame den planen. Tek dette veldig lang tid, er det ikkje umogleg med ein plan berre for ■■■■■. Men utviklinga av heile Åheim bør sjåast i samanheng, jf. pbl. § 3-1 første ledd bokstavane b) og e) og andre ledd.

Omsynet til busetting i kommunen er relevant, og får vekt i dispensasjonsvurderinga. Lagt til grunn dei opplysningane som til saman kjem fram i saka, må omsynet til jordvern óg få relativt stor vekt. Det er kanskje ikkje eit landbruksareal som er optimalt, men det verker ikkje å vere heilt ueigna.

Vidare må omsynet til planar som verktøy få stor vekt i vurderinga. Det følgjer av lovførearbeida til pbl. § 19-2 at ein må unngå at enkeltvise dispensasjonar undergrev planar som reguleringsverktøy.

På bakgrunn av momenta ovanfor, har klageinstansen kome til at ein vanskeleg kan seie at ikkje ein dispensasjon til frådelinga set omsynet bak reguleringa av området til LNF-føremål, vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. Vidare kan ein ikkje sjå at føremonene med dispensasjon *klart* overstig ulempene, slik regelen skal forståast ifølgje lovførearbeida og forvaltningspraksis.

### Konklusjon

Etter vurderinga ovanfor, vert konklusjonen at kommunen sitt vedtak ikkje er gyldig. Det er fordi ein vanskeleg kan seie at ikkje ein dispensasjon til frådelinga set omsynet bak reguleringa av området til LNF-føremål, vesentleg til side. Vidare kan klageinstansen ikkje sjå at føremonene med dispensasjon klart overstig ulempene. Dette inneber at vilkåra for dispensasjon ikkje er til stades, jf. pbl. § 19-2. Etter dette må vedtaket opphevast.

Den utgreiinga av saken er tilstrekkeleg til at ein i vedtaket her kan avgjere søknaden. Resultatet må bli at den vert avslått.

Fylkesmannen treff følgjande

### vedtak:

Vanylven kommune sitt vedtak av ■■■■■ om å innvilga søknad om frådeling av areal frå gnr/bnr ■■■■■ til bustadar, vert oppheva.

Frådelingssøknaden vert avslått.

Klagen har ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endeleg og kan ikkje klagast vidare i forvaltninga, jf. forvaltningslova § 28.

Med helsing

Elisabeth Holand Sjøli (e.f.)  
seniorrådgjevar  
Kommunal- og justisavdelingen

Henrik Øvrebø  
seniorrådgjevar  
Kommunal- og justisavdelingen



*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

[REDACTED]  
Fylkesmannen i Møre og Romsdal Postboks 2520 6404 MOLDE  
[REDACTED]