



LA-BIM AS  
Fjørevegen 25 A  
6856 Sogndal

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Hilde Skogli, 5557 2363

## Sogndal kommune - gbnr. 9/4, Kvamsvegen 47 - dispensasjon og fradeling

Vi viser til oversendelse av klagesak fra Sogndal kommune, mottatt her den 22.02.2023.

### Vedtak:

**Statsforvalteren stadfester Sogndal kommune sitt vedtak av 18.11.2022, sak 447/2022.**

### Sakens bakgrunn

Den 18.11.2022, i sak 447/2022, ga Sogndal kommune avslag på søknad om dispensasjon og fradeling på gbnr. 9/4 (Kvamsvegen 47). Det er søkt om å fradele den delen av tomta der våningshuset er plassert, til boligformål. Det er videre søkt om å tilbakeføre gbnr. 9/107 (Kvamsvegen 59), som er et tidligere fraskilt areal, til gårdstunet. Det er opplyst i søknaden at formålet er å samle gårdstunet igjen. Kommunen kom til at fritt omsettelige boligeiendommer i dette området ikke var formålstjenlig. Dagens våningshus som hovedhus på bruket, var også den beste løsningen for landbrukseiendommen.

Vedtaket ble påklaget av LA-BIM AS v/ Lasse Vikøren Asperanden, i e-post datert 14.12.2022. I klagen vises det til et skriv fra tidligere landbrukssjef Sigmund Havn, hvor det fremgår en annen anbefaling enn det som nåværende landbrukssjef har gitt i saken. Tiltakshaver Morten Andre Yttri stiller spørsmål til at nåværende landbrukssjef stiller seg negativ til søknaden, når Yttri har hatt en lang dialog med tidligere sjef for å finne løsning som gjør at kommunen kan innvilge søknaden om dispensasjon og fradeling. Vi viser til klagen i sin helhet.

Klagesaken ble behandlet av plan- og forvaltningsutvalet i møte den 08.02.2023, under sak 4/2023. Klagen ble ikke tatt til følge, idet fordelene ved å endre våningshus ikke var klart større enn ulempene for gårdsdriften. Vedtaket var enstemmig. Saken ble deretter sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vi mottok tilleggsmerknader fra Morten Andre Yttri den 29.03.2023. I merknadene vises det til en tidslinje i saken og den dialogen som har vært med tidligere landbrukssjef Havn. Det anføres at de har fått feil informasjon fra kommunen over tid, og at de i dialog med kommunen har levert alt som har blitt etterspurt siden saken startet. Det var også Havn som skisserte muligheten for å få gjort et



makebytte tilbake til det opprinnelige gårdstunet. Det ble på bakgrunn av dette inngått avtaler, som nå er signert. Yttri er videre ikke enig i kommunens argumentasjon rundt at huset som nå er hovedhus passer bedre inn i gårdstunet enn det opprinnelige. Det stilles også spørsmål til argumentasjonen knyttet til lukt og støy. Vi viser til merknadene i sin helhet.

Når det gjelder sakens bakgrunn for øvrig, viser vi til sakens dokumenter. Vi forutsetter at partene er kjent med disse. Statsforvalteren finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl) § 33 siste ledd.

### **Regelverk**

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens saksbehandling, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 første ledd. Statsforvalteren har kompetanse til å prøve alle sider av saken, herunder også nye omstendigheter, jf. fvl § 34.

### Planstatus

Eiendommen ligger i uregulert område, og er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet, jf. pbl § 19-2.

### Dispensasjon

Det fremgår av pbl § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon fra regler fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Vilkårene for å gi dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Loven stiller med dette opp to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. I forarbeidene til plan- og bygningsloven fremheves det at dispensasjon fra arealplaner reiser særlige spørsmål. Slike planer har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunestyret som er kommunens øverste folkevalgte organ. Planene omhandler konkrete forhold knyttet til arealutnyttelse innenfor et bestemt område. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike en gjeldende plan.

Av forarbeidene fremgår det videre at ut ifra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. På denne bakgrunn er det høy terskel for å gi dispensasjon fra en gjeldende plan.

Miljøverndepartementet har i brev av 26.10.2009 uttalt at av hensyn til det lokale selvstyret skal statsforvalterne i saker som gjelder dispensasjon fra planer være «*svært tilbakeholdne med å omgjøre kommunens avslag på søknad om dispensasjon.*»

### **Statsforvalterens vurdering**

#### Dialog med tidligere landbrukssjef i kommunen

Yttri har vist til en lang forhistorie i saken, og at de har hatt dialog med tidligere landbrukssjef Sigmund Havn siden 2019. Vi viser til nærmere redegjørelse rundt dette i klagen og i de etterfølgende merknadene vi har mottatt.

Kommunen har i klageomgangen beklaget at det er blitt gitt mangelfulle råd fra kommunen om saksprosess over så lang tid, og at dette ikke ble oppdaget tidligere. Kommunen mener selv at de



burde hatt bedre rutiner for samordning på tvers av ansvarsområdene, for å sikre at det blir riktig råd og prosess.

Så lenge tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet, må likevel lovens vilkår være oppfylt, jf. pbl § 19-2. Kommunen påpeker at det er planavdelingen som er rette myndighet i kommunen til å behandle slike søknader, og de innhenter råd fra landbruksavdelingen i saker som gjelder landbruksinteresser. Planavdelingen forholder seg til de råd som gis av landbruksavdelingen når det blir bedt om uttale til en dispensasjonssak, uavhengig av hvem som er landbrukssjef. Kommunen skriver også at de vil lære av denne saken, og har nå sikret at plan og landbruk har samme tjenesteleder, som skal bidra til å samordne og sikre rett prosess for saker som gjelder både plan- og bygningsloven og jordloven. Vi viser til kommunens redegjørelse rundt dette i sin helhet, slik den fremgår under behandling av klagen.

Statsforvalteren har forståelse for anførslelene deres og frustrasjonen over prosessen som saken har hatt i kommunen. Det er svært uheldig at Yttri har fått mangelfulle råd og veiledning over så lang tid. Det kan imidlertid ikke bli avgjørende for om søknaden kan godkjennes. Søknaden må vurderes opp mot regelverket. I dette tilfellet kreves det dispensasjon fra arealformålet LNF, og dette kan ikke gis uten at vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylt. Vi vil i det følgende ta stilling til dispensasjonsspørsmålet.

#### Dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel

De viktigste hensynene bak arealformålet LNF er å sikre allmenne ferdsel- og friluftinteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås.

Første spørsmål blir om hensynene bak LNF-formålet blir «*vesentlig tilsidesatt*» dersom dispensasjon gis.

I vedtaket viser kommunen til at de ved dispensasjonssøknader knyttet til areal avsatt til LNF-formål legger stor vekt på vurderinger gjort av landbruksavdelingen. I denne saken har landbruksavdelingen i uttale pekt på at våningshuset på gbnr. 9/4 ligger nært driftsbygningen på gården og er omkranset av landbruksareal. Det vurderes at en fritt omsettelig boligeiendom i nærhet til driftsbygning og dyrket mark vil være lite tjenelig og kan føre til problemer for gårdsdriften. Dette kan gi økt risiko for konflikter mellom landbruk og andre interesser, særskilt med tanke på lukt og støy. Når det gjelder avbøtende tiltak som det er vist til fra klagers side, herunder dyrking, arrondering og jordleie, vurderer ikke kommunen at dette gir større fordeler enn de ulempene som er nevnt.

Kommunens vurdering er at nåværende plassering av våningshus på gbnr. 9/4 er den beste med hensyn til fremtidig gårdsdrift, da den sikrer nærhet til driftsareal, dyrket mark og vurderes å gi minst risiko for potensiell konflikt mellom landbruksdrift og private eiendommer. En privat boligeiendom i Kvamsvegen 47, istedenfor at boligen brukes som våningshus, vil slik kommunen ser det ikke være til fordel for gårdsdriften.

Statsforvalteren viser til at det stilles strenge krav i pbl § 19-2. Ved å gi dispensasjon blir det gjort unntak fra gjeldende regler, og det må foreligge særegne omstendigheter for å kunne si at vilkårene er oppfylt. Kommuneplanens arealdel er blitt til gjennom en omfattende prosess, der det er gjort en helhetlig vurdering hvordan arealbruken i området skal være, og hvilke føringer som gjelder for utnyttelse av arealene. Det skal ikke være kurant å fravike en gjeldende plan, og hovedregelen er at arealbruk skal avgjøres i planprosess, og ikke gjennom dispensasjoner.



Vi er etter en gjennomgang av saken enig med kommunen i at hensynene bak arealformålet blir «*vesentlig tilsidesatt*» dersom det gis dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Vi legger her vekt på at våningshuset på gbnr. 9/4 ligger i nærheten av driftsbygningen på eiendommen, omkretset at landbruksareal, og at det vil være lite tjenelig for landbruket at en får en fritt omsettelig eiendom i nærheten av driftsbygningen og dyrket mark. Vi vil også peke på at et bytte av de to husene vil gi et dårligere alternativ for gården, rent byggeteknisk. Vi viser her til at huset på gbnr. 9/107 er et gammelt bygg fra før 1900, mens huset som søkes fradelt er en moderne enebolig. Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at omsøkt fradeling er til fordel for landbrukseiendommen. Vi viser ellers til kommunens vurdering av dispensasjonsspørsmålet, som vi i det vesentlige slutter oss til.

Da hensynene bak LNF-formålet blir «*vesentlig tilsidesatt*» dersom en gir dispensasjon i denne saken, ser vi ikke grunn til å ta stilling til om fordelene ved å dispensere er «*klart*» større enn ulempene. Dette fordi dispensasjon forutsetter at begge vilkårene må være oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Søknaden må etter dette avslås, jf. pbl § 11-6.

Når det gjelder øvrige anførsler, viser vi til kommunens gjennomgang under klagebehandlingen, som vi i det vesentlige slutter oss til.

#### Oppsummering

Etter en gjennomgang av saken har ikke Statsforvalteren funnet grunnlag for å sette til side Sogndal kommune sitt vedtak av 18.11.2022, sak 447/2022. Klagen har ikke ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim  
seniorrådgiver

Hilde Skogli  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Morten Andre Yttri  
SOGNDAL KOMMUNE

Ørebekkbråten 25  
Postboks 153

1624  
6851

GRESSVIK  
SOGNDAL