



## Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim  
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01  
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

17/2130/4231-

KOPI

Saksbehandler  
Henrik Øvrebø  
Juridisk enhet

Innvalgstelefon  
73 19 91 88

Vår dato  
13.07.2017  
Deres dato  
19.04.2017

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
2017/3138-423.1  
Deres ref.

Rindal kommune  
Rindalsvegen 17  
6657 Rindal



### Vedtak i klagesak - fradeling av boligtomt - Rindal settesfylkesmannsak

*Fylkesmannen har behandlet klage over vedtak av Rindal kommune om å innvilge søknad om fradeling av boligtomt fra landbrukstomten gnr/bnr. Fylkesmannen har kommet til at vedtaket oppheves og søknaden avslås.*

#### Sakens bakgrunn

Kommunen har behandlet søknad om fradeling av en parsell fra landbrukstomten gnr/bnr. Søkers formål med fradelingen er å bygge bolig på tomten, som foreldrene kan benytte seg av. De er arbeidshjelp på gården. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsformålet «landbruk-, natur-, friluft- og reindriftsformål» (LNFR) i kommuneplanen.

I et vedtak av innvilget kommunen dispensasjon til fradeling av en boligtomt på ca. 0,8 dekar. Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Rindal kommune har vurdert klagen og fastholdt sitt vedtak den . Saken er oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig behandling.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag er oppnevnt som settesfylkesmann i klagesaken fordi Fylkesmannen i Møre og Romsdal er inhabile som klager. Det vises til brev fra Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (KMD) av 19.4.2017.

Fradeling fra dyrka mark krever godkjent søknad både etter regler i jordlova og plan- og bygningslova. Vedtaket som behandles her gjelder kun godkjenning etter plan- og bygningslova.

#### Klagen

Vedtaket er påklaget at Fylkesmannen i Møre og Romsdal, ved Miljøverndirektøren, i brev av . Fylkesmannen i Møre og Romsdal (heretter klager) er part i saken og klageberettiget, jfr. forvaltningslova (fvl.) § 28. Klagen er levert i tide jfr. fvl. § 29.

Hovedpunktene i klagen er som følger:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal var på forhånd sterkt imot å innvilge dispensasjon til fradelingen som var omsøkt. Det var varslet klage på et eventuelt positivt vedtak. Det vises til deres uttalelse i saken av 10.11.2016.

Klagen er begrunnet med at en fradeling av en selvstendig, fritt omsettelig boligtomt på dette stedet ikke er heldig fordi det lett kan tenkes konflikter med driften av omkringliggende landbruksarealer. Dette er først og fremst på sikt. Klager tviler ikke på at en bolig på stedet kan fungere greit med søkers foreldre.

Det presiseres at det er fradeling av en ordinær boligtomt, det klages på. Private forhold som økonomi og arv kan ikke gi grunnlag for dispensasjon til en slik tomt, anføres det. Videre anføres at en dispensasjon vil kunne gi uheldig presedensvirking.

For øvrig vises det til klagen i dens helhet.

#### Fylkesmannens kompetanse

Fvl. § 34 danner det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

#### Rettsgrunnlaget

Opprettelse og endring av tomter skal være godkjente av kommunen, etter søknad, jfr. pbl. § 20-1 m). Opprettelse og endring av eiendommer er regulert i plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1. Plan- og bygningslova § 26-1 lyder:

*«Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»*

Eiendommen gnr/bnr \_\_\_\_\_, som det søkes fradeling fra, er regulert til landbruk-, natur-, friluftliv og reindrift (LNFR) i kommuneplanen. Planen er rettslig bindende for bygge- og deletiltak, jfr. pbl. § 12-6.

Den omsøkte fradelingen er i strid med reguleringsformålet. Det er søkt om dispensasjon. Dispensasjon fra en bindende plan eller fra lovkrav kan gis i visse tilfeller, jfr. pbl. § 19-2. Dette skal være en streng unntaksregel. 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.

Planene er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene gjør at utbygging skjer etter grundige overveielser der enkelttiltak sees i en større sammenheng. Planprosessen skal sikre at alle interesserte får informasjon omog mulighet til å delta med sine meninger ved utbygging av et område. Når planen er vedtatt gir den forutberegnelighet om hva som kan ventes bygd.

kommunen har mottatt. En kårbolig kan tenkes ikke å være avhengig av dispensasjon. Dersom den er nødvendig for driften, f.eks. for å huse nødvendig arbeidskraft, vil den være i samsvar med reguleringsformålet «landbruk». Selv om fradelingen er avslått, er søker altså ikke dermed fratatt enhver mulighet for å sikre bolig til nødvendig arbeidskraft.

### Konklusjon

Etter vurderingen ovenfor, kan ikke Fylkesmannen se at den begrunnelse kommunen har gitt for vedtaket viser at vilkårene for å innvilge dispensasjon, jfr. pbl. § 19-2, er oppfylte.

Det er fordi en dispensasjon i saken må antas å kunne føre til at flere må få innvilget tilsvarende dispensasjoner. Det ville gå på bekostning av hensynet til arealplanen. Videre fordi de fordelene som foreligger for søker først og fremst er av personlig økonomisk art. Dette skal ikke tillegges så stor vekt i en vurdering av dispensasjon, jfr. forvaltningspraksis.

Konklusjonen må etter dette bli at fordelene med en dispensasjon ikke *klart* overstiger ulempene, jfr. pbl. § 19-2. Det er videre ikke vist at hensynet bak regulering av tomten til landbruksformål ikke settes vesentlig til side ved en dispensasjon, vurdert i et langsiktig perspektiv.

Fylkesmannen har ikke funnet grunn til å gå nærmere inn på spørsmålet om tomten kan være akseptabel for en bolig ut i fra infrastruktur og tjenestetilgang.

Etter det som går fram ovenfor har byggesaksmyndigheten ikke hjemmel til å innvilge søknaden. Den må avslås. Hjemmel er pbl. § 12-6 og § 19-2.

Det vises ellers til hele vurderingen ovenfor.

### **Vedtak**

Rindal kommunes vedtak av \_\_\_\_\_ om å innvilge søknad om dispensasjon fra LNFR-reguleringsformålet i kommuneplanen for fradeling av boligtomt fra gnr/bnr \_\_\_\_\_ oppheves.

Med hjemmel i pbl. § 12-6 og § 19-2 avslås søknaden.

Klagen har fått medhold.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28.

Med hilsen

Kjetil Ollestad (e.f.)  
direktør

Trond Flydal  
ass. direktør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Dette ligger bak at vilkårene for dispensasjon er strenge. Lovgiver har uttrykt at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Normalt vil det ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

#### Vurdering

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, ved justis- og vergemålsavdelingen, har nedenfor tatt stilling til klagen over vedtaket om avslag på delingssøknaden etter plan- og bygningslova. Hovedproblemstillingen er om det kan innvilges dispensasjon fra reguleringsformålet (LNFR) etter regelen i pbl. § 19-2.

Kommunen har, etter Fylkesmannen i Møre og Romsdals negative uttalelse til søknaden, godkjent fradeling av en noe mindre boligtomt plassert et annet sted på tomten enn først omsøkt. Søker var enig i dette.

Den nye tomten er ca. 0,8 dekar. Den er plassert ved vegen til gården, i svingen nedenfor hovedbygningene. Se kartet i sakens dokumenter. I følge kommunen medfører en tomt der i liten grad nedbygging av dyrkajord. Det er fradeling til den nye tomten klagen gjelder.

Kommunens begrunnelse for å innvilge dispensasjon går dels ut på at tomten i liten grad beslaglegger dyrket mark, dels på at søker har behov for en bolig til foreldrene som hjelper til på gården. Kommunen legger dessuten vekt på at stedet anses som akseptabel for en bolig. Den ligger ikke i for lang avstand for slokkeberedskap i tilfelle brann, eller fra nødvendige funksjoner som skole, kommunehus, bank, lege, tannlege, m.m., skriver de.

Fylkesmannen bemerker at vedtaket må vurderes ut i fra pbl. § 19-2, slik denne skal forstås, fastsatt av Stortinget som lovgiver og nærmere utdypet i praksis i forvaltningen. Terskelen for å gi dispensasjon ligger høyt. Er ikke vilkårene for å dispensere oppfylt, har ikke byggesaksmyndigheten hjemmel til å godkjenne. Skal en dispensasjon gyldig kunne gis, behøves en vurdering av begge vilkårene i pbl. § 19-2. Vurderingen skal skje objektivt. Et vedtak om dispensasjon må være begrunnet slik at det ikke er tvil om at begge vilkårene er oppfylt. Se fvl. § 25.

Slik Fylkesmannen forstår det, er den viktigste begrunnelsen for en fradeling i saken at dette har stor betydning for at søker skal kunne finansiere en bolig. En bolig er etter hva som går fram av stor viktighet for at søkers foreldre skal kunne være til hjelp på gården.

Fylkesmannen bemerker at det går fram fra lovforarbeidene at personlige hensyn ikke skal tillegges storvekt i en vurdering av dispensasjon. Det vises til Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) i merknaden til § 19-2. I praksis tillegges hensynet til søkeres økonomi liten vekt. Begrunnelsen for denne strenge regelen ligger i at det ellers ville bli for lett å oppnå dispensasjon. De planer som er vedtatt for utbygging av kommunen ble i så fall undergravd. Planhensynet tillegges stor vekt.

Det bemerkes at en søknad om en kårbolig på eiendommen, dvs. en bolig for foreldrene uten egen utskilt tomt, måtte behandles annerledes enn søknaden

Kopi:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal Postboks 2520 6404 MOLDE

