



ØYGARDEN KOMMUNE
Ternholmvegen 2
5337 RONG

Kontakt saksbehandler

Iselin Adriana Stabel, 51568701
iselin.stabel@statsforvalteren.no

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 240 bnr. 2, 3, 5 og 8, og gnr. 242 bnr. 13, Øygarden kommune - tiltakshavar: Naturgassparken Vest AS

Statsforvaltaren i Vestland har klaga på kommunen sitt vedtak om å gje dispensasjon frå arealføremål og tiltaksførebod i strandsona til frådelling av utmarksparseller frå overnemnte eigedomar. Statsforvaltaren i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak til avslag.

Vi viser til Kommunal- og distriktdepartementet si oversending av 01.12.2023, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som settestatsforvaltar.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om løyve og dispensasjon frå fleire arealføremål og forbod mot tiltak i strandsona til å dele frå eigedom på om lag 550 831 m².

Det er ikkje komme inn nabomerknadar mot søknaden.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 15.03.2023 rådd ifrå at dispensasjon blir gjeve.

Øygarden kommune fatta 17.04.2023 følgande vedtak administrativt:

«Øygarden kommune gjev dispensasjon frå arealføremål og plan- og bygningslova § 1-8 for frådelling av utmarksparsellar frå gbnr 240/2, 3, 5, 8 og 242/13 som omsøkt jf. plan- og bygningslova §19-2.

Øygarden kommune gjev løyve til søknad om frådelling av utmarksparsellar frå gbnr 240/2, 3, 5, 8 og 242/13 på ca. 144 400 m², 98100 m², 154 200 m², 124100 m² og 30100 m² som omsøkt, jf. plan og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.

Deling skal skje i medhald av delingskart. Det kan gjerast mindre justering av grensene i høve lokale forhold på staden.

Følgjande vilkår ligg til grunn for løyvet:

1. Frådellinga skal vere i samsvar med søknad og situasjonsplan.»

Vedtaket blei klaga på av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 12.05.2023. Klagaren peiker mellom anna på at frådellinga kan ha betydning for bruken av arealet vidare og at ein derfor bør venta med å dele



frå parsellane til området er tilstrekkeleg planavklart. Dei held fram at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt og synar mellom anna til at det er tale om eit sært stort areal som er tenkt nytta til ein eller fleire storulykkesverksemdar, og at det ikkje føreligg ein ROS-analyse endå. Dei held fram at så lenge ROS-analyse ikkje føreligg er ikkje vilkåra i plan- og bygningsloven § 28-1 oppfylt. Dei synar òg til at delar av området ligg i sone 2 der presset på areala er stort etter planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona av 2021.

Øygarden kommune behandla klagen politisk 09.11.2023 og oppretthaldt kommunen sitt tidlegare vedtak.

Klagar har i brev av 12.05.2023 bede om at vedtaket blir gjeve utsett iverksetting. Øygarden kommune behandla spørsmålet 02.06.2023 og kom til at det var grunnlag for å gje vedtaket utsett iverksetting fram til klagesaka er endeleg behandla.

Statsforvaltaren viser elles til saka sine dokument.

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren legg til grunn at klagaren har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, sjå forvaltingslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

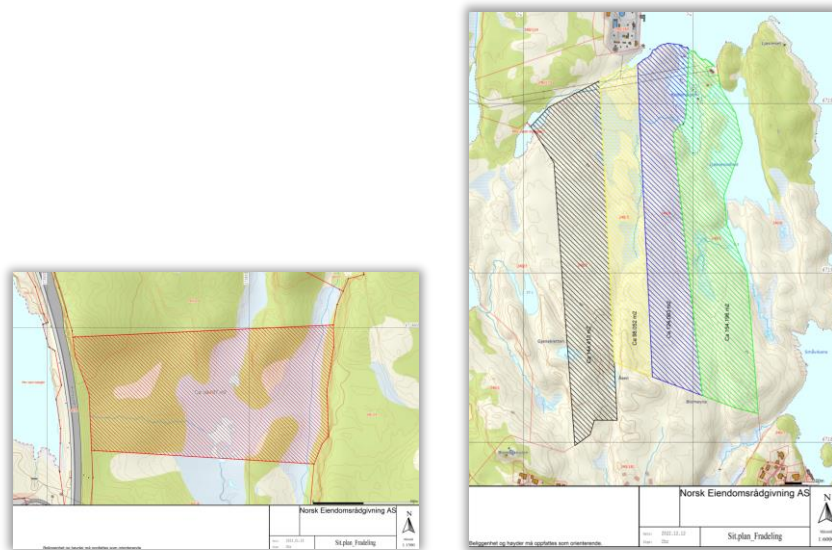
Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve etter fvl. § 34 andre avsnitt. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det og sende saka tilbake til kommunen for heilt eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gje dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan bli prøvt fullt ut av Statsforvaltaren.

Vurdering etter plan- og bygningslova

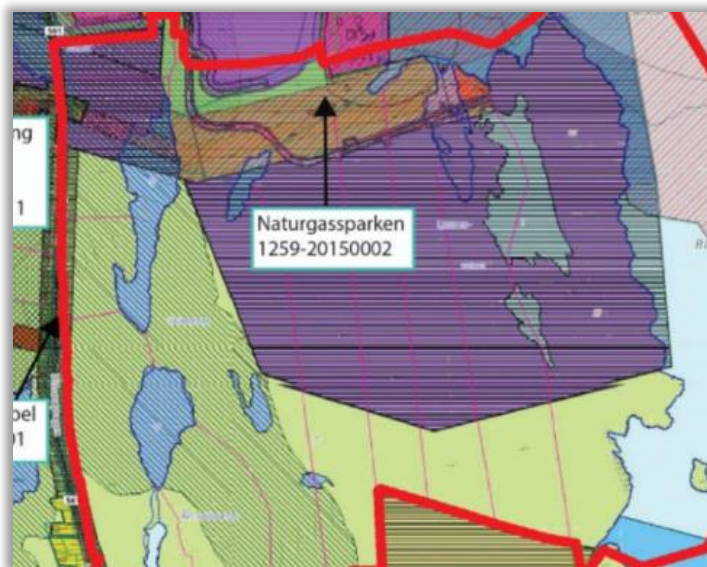
Søknadsplikt og planstatus

Å dele frå eigedom ved å opprette ny grunneigedom er eit tiltak som krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-2, sjå 20-1 bokstav m. Kommunen skal gje løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgjevinga, sjå pbl. § 21-4 første avsnitt.

Eigedomane er delvis regulert, men størstedelen av alle eigedomane som søkast delt frå er ikkje regulerte. Eigedomane er i gjeldande kommuneplan, vedteke 18.06.2014, i det store avsett til *Næringsverksemd* og *LNF(R)-område*, dvs. landbruks- natur- friluft- og reindriftsområde noverande. I gjeldande reguleringsplan Naturgassparken, vedtatt 12.12.2018, er største delen av dei aktuelle eigedomane i denne avsett til *Friluftsområde i sjø og vassdrag* og *Friluftsføremål* med omsynssone *Høgspenningsanlegg*. Ein liten del av gnr. 240 bnr. 8 er avsett til *Energianlegg*. Området som er søkt frådelt frå gnr. 242 og bnr. 13 ligg i tillegg delvis under reguleringsplan Energiparken Vest, med arealføremål *Grønstruktur/vegetasjonsskjerm*, og Kollsnes Næringspark, under omsynssone *Gassrørledning*.



Bilde av utparksparsellane som søkast frådelt. Til venstre er bilete av den aktuelle delen av gnr. 242 bnr. 13 og i bilete til høgre er bilete av den aktuelle delen frå gnr. 240 bnr. 2, 3, 5 og 8.



Utsnitt av gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar i området henta frå Planprogram områderegulering Energiparken Sør datert 28.11.2022. Gnr. 242 bnr. 13 ligg plassert oppe i hjørnet til venstre.

Tiltaka krev dispensasjon frå arealføremålet og forbodet mot tiltak 100 meter frå sjø

Samla sett er litt over halvparten av områda som søkast delt frå avsett til næringsføremål. Litt under halvparten er avsett til LNF(R)-føremål, Grønstruktur og Friluftsområde/Friluftsføremål. Kommunen skriv i saksframlegg til møte av 09.11.2023 at om lag 170 000 m² av dei 550 831 m² som søkast delt frå er avsett til LNF(R) i kommuneplanen.

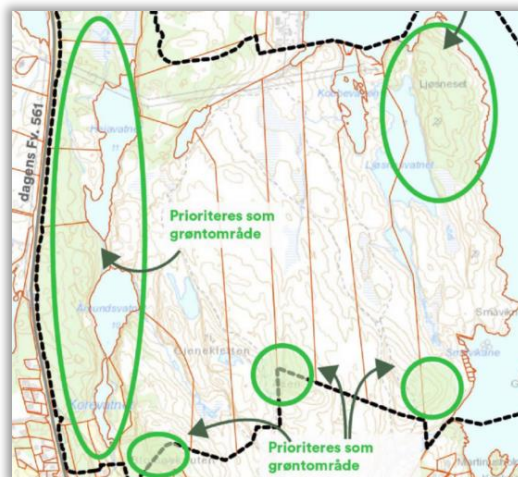
Hensikten med søknaden er slik Statsforvaltaren les den å få eit betre grunnlag for vidareutviklinga av området i planprosessen mot at området blir næringsverksemd. Øygarden kommune har allereie starta eit planprogram i sak med nummer 22/6642-67 i kommunen, for omregulering av området.



Å dele frå eigedom med hensikt å utvikle ho til eit næringsområde som ikkje er naudsynt for landbruksdrifta og basert på garden sitt ressursgrunnlag, er i strid med LNF(R) som arealføremål, sjå pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a. Det same er det å dele frå eigedom avsett til grønstruktur, for å utvikle det til eit næringsområde, sjå pbl. § 12-5 nr. 3.

Me har merka oss at tiltakshavar har skreive at frådelinga er til uendra bruk. Frådeling til uendra bruk er ein eigen lære og rettsregel innfor praksis etter plan- og bygningsloven som medfører at ein eigedom innføre LNF(R)-områder eller 100-metersbeltet i strandsonen (pbl. § 1-8), som blir brukt til bustad eller fritidsbustad, kan delast frå til slik fortsett bruk utan dispensasjon på visse vilkår. I denne saka kan ein ikkje nytta læra om frådeling til uendra bruk då det ikkje er tale om å dele frå ein bustad, men eit heilt område til planlagt bruk i strid med noverande arealføremål. Sjølv om det å dele frå deler av området i seg sjølv ikkje medfører nokon fysiske endringar av området, er planen for området i strid med arealføremålet, og dersom dette ikkje hadde vore planen, hadde behovet for å dele frå eigedomane falt bort.

Statsforvaltaren har merka seg at deler av områda som søkast delt frå skal prioriterast som grøntområde òg i den nye planen. Dei er ikkje garantert vidareført slik dei er per i dag så lenge planen ikkje er vedtatt, og det er uklart kor store deler av det aktuelle området som vil bli vidareført med formål grønstruktur. Intensjonen bak planen er å få planera ut store område for å leggje til rette for næringsaktivitet i følge Planprogram områderegulering Energiparken Sør datert 28.11.2022 side 17.



Bilete av planen for å behalde deler av området som grøntområde henta frå Planprogram områderegulering Energiparken Sør datert 28.11.2022 side 18.

Søknaden om å dele frå område for å legge til rette for eit anna bruk krev dispensasjon frå arealføremåla for dei aktuelle utmarksparsellane.

Søknaden krev òg dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona i pbl. § 1-8 andre avsnitt som seier at andre tiltak enn fasadeendring ikkje kan setjast i verk nærmare sjøen enn 100 meter, då kommuneplanen ikkje har gitt ei anna byggegrense sjå føresegna sitt tredje avsnitt.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon

Dei to rettslege vilkåra for dispensasjon står i pbl. § 19-2 andre avsnitt. Det første vilkåret er at det ikkje kan bli gjeve dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, omsyna i lova si føremålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentleg sett til side. Det andre vilkåret er at fordelane ved å gje dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Terskelen for at vilkåra er oppfylt, er høg.



Plan- og bygningslova føreset at rommet til å gje dispensasjon frå arealplanar er snevert. Departementet uttala i tilknytning til «kan»-skjønnnet i pbl. § 19-2 første avsnitt følgande i førearbeida, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispensereres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Statsforvaltaren legg til grunn at departementet si uttale ovanfor inneberer at det generelt skal vistast atterhald med å dispensere frå arealplanar, òg når dei rettslege vilkåra i pbl. § 19-2 er til stades, jf. Sivilombodet si uttale i SOM-2019-589. Sjølv om det siterte direkte gjeld kommunen sitt frie skjønn, gjev det uttrykk for eit generelt standpunkt som tilseier at terskelen for at vilkåra i andre avsnitt skal vere innfridd, òg må vere høg.

Vurdering av dispensasjon frå arealføremål i kommuneplan og reguleringsplan

Det første spørsmålet Statsforvaltaren må ta stilling til, er om omsyna bak LNF(R)-føremålet blir vesentleg sett til side av frådelinga det er søkt om.

Omsyna bak LNF(R)-føremålet er mellom anna å verne om ferdsel- og friluftsliv og landbruksinteressene, samt å ta vare på det eksisterande landskapsbilete. Større samanhengande jord- og skogbruksareal er viktig for eit berekraftig landbruk. I LNF(R)-område der landbruksinteressene gjer seg gjeldande, vil derfor omsynet til å hindre ei uheldig fragmentering og nedbygging av landbruksområde stå sentralt.

I denne saka har søkar skrive at frådelinga ikkje vil ha nokon praktisk betydning for området då det berre er tale om frådeling av heile teiger utan nokon endring i eigedomsgrensene og at frådelinga i praksis er til uendra bruk utan noko form for inngrep i terrenget. Dei kan derfor ikkje sjå at omsyna bak LNF(R) eller grønstruktur vil bli vesentleg påverka.

Etter Statsforvaltaren i Rogaland si vurdering er det å dele frå eit område på 170 000 m² for å planleggje for næringsverksemd som ikkje er knytt til landbruk- natur- eller friluftsføremål på eigedomen, i vesentleg strid med omsyna bak arealføremålet LNF(R). Eit stort og samanhengande LNF(R)-område vil ved frådelinga bli fragmentert når det gjeld dei interessene som eigar har planar om å fremje for området, dersom ein ser det aktuelle område i saka saman med heile det tilliggjande området avsett til LNF(R) i kommuneplanen.

Hensikta bak ein planprosess er mellom anna å oppnå styring og kontroll med utviklinga av eit område, og sikre at ulike tiltak i størst mogleg grad inngår i ein heilskapleg plan som samsvarer med ønskt arealutnytting. Ein planprosess sikrar større moglegheit for både lokal og sentral medverknad mellom anna slik at eventuelle arealkonfliktar lettare kan bli kartlagt og avklart. Ulike kryssande omsyn vil i mykje større grad enn ved enkeltdispensasjonar kunne bli vurdert og vega mot kvarandre ved ein planprosess.

Omsyna bak LNF(R)-føremålet er vesentleg sett til side. Statsforvaltaren finn derfor ikkje grunnlag for å vurdere om omsyna bak lova si føremålsfråsegn eller nasjonale og regionale interesser er vesentleg sett



til side.

Begge vilkåra i pbl. § 19-2 andre avsnitt må vidare vere oppfylt for at dispensasjon skal kunne bli innvilga. Det er derfor heller ikkje naudsynt å ta stilling til om fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi ønsker likevel å knytte nokre merknadar til dette.

Statsforvalteren kan ikkje sjå kvifor denne dispensasjonen er nødvendig, eller har klare fordelar med seg, så lenge kommunen allereie har varsla eit planarbeid slik tiltakshavar ønsker. Det er ikkje eit krav for planarbeidet at initiativtakarane til planen er eigarar av området. Her har initiativtakarane òg sikra seg eigedomsrett til eigedomane ved kjøpekontrakt.

Merk at dersom planen blir vedtatt slik som tiltakshavar ved denne dispensasjonssøknaden legg til grunn, vil tiltakshavar som det klare utgangspunkt ha eit krav på å få dele frå eigedomane utan dispensasjon då dette vil vere i tråd med plan, sjå pbl. § 21-4 første avsnitt.

Med dette er det ikkje naudsynt for Statsforvaltaren å vurdere om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre avsnitt eller andre arealføremål. Vurderinga for grønstruktur ville i stor grad blitt samanfallande med den som er gjort over.

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 17.04.2023 til avslag. Det blir ikkje gjeve dispensasjon eller løyve til å dele frå areal på eigedomane gnr. 240 bnr. 2, 3, 5, og 8 og gnr. 242 bnr. 13 i Øygarden kommune.

Klagen blir tatt til følge.

Vedtaket kan ikkje bli klagt på til overordna forvaltingsorgan, sjå fvl. § 28.

Monica Nessa (e.f.)
avdelingsdirektør

Odd Arild Holen
juridisk seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTAREN I VESTLAND	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
NATURGASSPARKEN VEST AS	c/o Coast Center Base AS Postboks 113	5346	ÅGOTNES
NORSK EIENDOMSRÅDGIVNING AS	Postboks 2431	5834	BERGEN