



STATSFORVALTAREN I ROGALAND  
Postboks 59 Sentrum  
4001 STAVANGER

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Caroline Sandven Taule, 55572232

## Eigersund kommune – gbnr. 78/2 – fradeling av bolighus og parsell

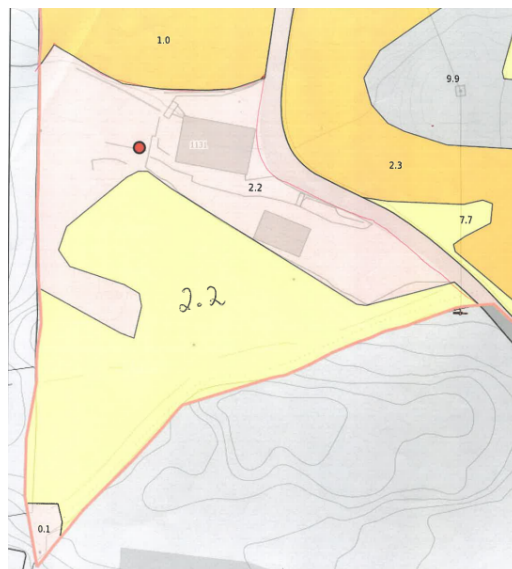
Statsforvalteren i Vestland er i brev av 25.11.2021 fra daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnevnt som setteforvalter for å avgjøre klagesaken. Det er klaget innen fristen, og vilkårene for å behandle saken er oppfylt.

### Vedtak

**Statsforvalteren i Vestland omgjør vedtaket fra Eigersund kommune av 23.08.2021, sak 118/21, og vi avslår søknaden om dispensasjon for fradeling av bolighus og parsell på gbnr. 78/2.**

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om dispensasjon til fradeling av bolighus og parsell på gbnr. 78/2.



*Illustrasjon: Bildet og kartutsnitt er hentet fra sakens dokumenter og viser området der en ønsker å fradele bolighus og parsell.*



Eigersund kommune ga i vedtak datert 23.08.2021 tillatelse til fradeling av parsell av boligparsell og parsell med tilleggsjord på gbnr. 78/2. Det er i dag to bolighus på eiendommen, der den ene søkes fradelt. Den omsøkte parsellen har et areal på over 4 daa, der 2,2 daa er registret som innmarksbeite. Boligen som ønskes fradelt har egen atkomst.

Statsforvalteren i Rogaland klaget på vedtaket ved foreløpig klage datert 20.09.2021. og ettersendt klage datert 27.09.2021. Statsforvalteren hevder at dispensasjon i denne saken fører til uheldig fragmentering av landbruksareal, kommer i konflikt med landbruksinteressene i området og hensynet til jordvern. Statsforvalteren frarådet også dispensasjon da de fikk saken til uttale.

Kommune ved planteknisk utvalg behandlet klagen i møte den 18.11.2021, sak 162/21, og besluttet å ikke ta klagen til følge.

### **Regelverk**

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager over enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se pbl. § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønn skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 11-6 at kommuneplaner er bindende for nye eller utviding av eksisterende tiltak. I LNF-område er det ikke tillatt med fradeling eller bygging utenom til landbruksformål eller næringsvirksomhet på bruket sine ressurser, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Tiltak i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare godkjennes dersom det samtidig blir gitt dispensasjon fra bestemmelsene tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen kan ikke dispensere dersom hensynet bak bestemmelsen det blir gitt dispensasjon fra, nasjonale eller regionale interesser, eller hensynet i formålsbestemmelsen blir satt vesentlig til side. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er et rettslig vurderingstema, og ikke et kommunalt skjønn. Det er derfor ikke anledning til å legge nevneverdig vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Dispensasjon krever en begrunnet søknad. Etter forvaltningspraksis skal begrunnelsen for å dispensere være spesiell og gjelde særlig for tiltaket, og kommune kan ikke dispensere ut fra mer generelle vurderinger. Det følger av forarbeidene<sup>1</sup> at det ikke skal være kurant å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

### *Planstatus*

Det aktuelle området er kommuneplanen satt av til LNF-formål med hensynssone for kjerneområde landbruk (hensynssone landbruk). Fradeling av frittliggende parseller, som er i strid med formål i plan, må derfor behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19 s. 242



## **Statsforvalterens vurdering**

### *Vurdering av dispensasjon fra arealformålet LNF*

Fradelingen av boligparsell og parsell med tilleggsjord er som tidligere nevnt i strid med gjeldende kommuneplan. Utgangspunktet er da at søknaden skal avslås, jf. pbl. § 11-6, med mindre vilkårene for å dispensere er oppfylt.

En dispensasjon er som utgangspunkt uheldig ut fra overordnede planhensyn. En dispensasjon til fradeling av en parsell er i strid med den differensieringen som er gjort for arealet gjennom kommuneplanen. En praksis med bruk av dispensasjoner kan derfor på sikt undergrave kommuneplanen som styringsdokument og informasjonsgrunnlag.

Kommunen skal altså regulere byggeaktiviteten gjennom plan for å få en helhetlig vurdering av bruken av området i kommunen. Gjennom en grundig planprosess kan kommunen sikre at offentlige og private standpunkter kommer frem, slik at planer for arealdisponeringen blir fastlagt på best mulig grunnlag. I planleggingsprosessen må ulike interesser, fordeler og ulemper, veies opp mot hverandre, og det må konkluderes etter en samlet vurdering.

Når noen likevel søker om et tiltak som er i strid med det som følger av lov- og plangrunnlaget, er utgangspunktet at søknaden skal avslås, med mindre de rettslige vilkårene for å dispensere er oppfylt, og kommunen etter en konkret vurdering finner å kunne innvilge en slik dispensasjon.

### *Om hensynene bak LNF blir satt vesentlig til side*

Statsforvalteren legger til grunn at hensynene bak LNF-området er å sikre friluftsliv- og ferdselsinteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Dette er områder som i det vesentligste skal være ubebygde, men der det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, for eksempel bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv.

Et viktig hensyn bak deleforbudet i LNF-områdene er å motvirke fragmentering og nedbygging av landbruksområdene, og sikre sammenhengende flater med jord- og skogbruksareal som gjør landbruket bærekraftig.

Det er videre en klar nasjonal målsetting at det skal tas hensyn til landbruksinteressene i plan- og dispensasjonssaker. De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging slår fast at det er en viktig oppgave i planleggingen å ta vare på de mest produktive jordbruksarealene, samtidig som man skal balansere jordvernet mot andre behov i samfunnet.<sup>2</sup>

Boligen har egen atkomst. Dette er et forhold som kan tale for at det ikke er til ulempe for gårdsdriften om parsellen blir fradelt.

I søknaden er det opplyst at parsellen består av areal og bygninger som det per i dag ikke er bruk for til driften. Landbrukseiendommen har en størrelse og et driftsgrunnlag som etter vår vurdering tilsier behov for to bolighus. Det vil derfor være uheldig å fradele en mulig kårbolig og en større boligparsell når denne i tillegg inkluderer jordbruksareal.

Det anføres at innmarksbeite i dag brukes som hage, og at dette har vært tilfelle over flere år. Dette er likevel ikke et moment som kan vektlegges, siden landbrukshensynet må vurderes i et langsiktig

---

<sup>2</sup> Se veileder H-2347 N fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet i samarbeid med øvrige departementer: Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.



perspektiv, for å sikre at gården har best mulig utgangspunkt for god og effektiv drift på lang sikt. Det skal ifølge plan og bygningsloven § 19-2, 3. ledd legges særlig vekt på hensynet til jordvern i dispensasjonsvurderingen.

Vi viser videre til at den omsøkte parsellen er innlemmet i landbrukseiendommen og grenser mot dyrket mark og beite. Statsforvalteren er således enig med klageren i at fradeling av den omsøkte parsellen vil være uheldig ut fra landbrukshensyn og hensynet til jordvern. En fradeling vil føre til at det etableres en fritt omsettelig eiendom innenfor gårdseiendommen, der boligtomten inkluderer jordbruksareal og ligger nærme jordbruksareal. Dette kan ut fra erfaring skape konflikter mellom landbruks- og bolighensyn.

Gården ligger innenfor hensynssonen kjerneområde for landbruk. Det tilsier at landbrukshensynet skal tillegges stor vekt. Vi har kommet til at en slik oppdeling av areal er uheldig av hensyn til å ta vare på landbruksarealet og for en effektiv drift av gården, og at landbrukshensynet som ligger til grunn for LNF-formålet etter dette blir vesentlig satt til side.

Vi har forståelse for søkers ønske om å fradele tomten for å legge til rette for at sønnen kan bosette seg på eiendommen og i kommunen med sin familie. En dispensasjon i dette tilfellet vil imidlertid sette hensynet til landbruksdriften vesentlig til side. Vi viser her særlig til at en dispensasjon vil føre til fragmentering av dyrkbar jord.

På bakgrunn av det overnevnte og etter en vurdering av saken, har Statsforvalteren kommet til at vilkårene for å gi dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen ikke er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

De to vilkårene for å kunne gi dispensasjon må begge være oppfylte for at en kan gi dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Det er derfor ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret om fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, fordi søknaden om dispensasjon uansett må avslås.

Statsforvalteren har konkludert med at det ene vilkåret for å gi dispensasjon ikke er til stede, og dermed foreligger et ikke rettslig grunnlag for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Klagen har dermed ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Kristin Eitungjerde  
seksjonsleder

Jorunn Fosse Fidjestøl  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EIGERSUND
Ulf Frisk	Sørlandsveien 1141	4376	Helleland
Oddny Sandstøl Frisk	Sørlandsveien 1141	4376	Helleland

