



Statsforvaltaren i Rogaland
Postboks 59
4001 STAVANGER

Saksbehandlar, innvalstelefon
Silje Fagerli Husabø, 5764 3036

Gjesdal kommune, gnr. 5 bnr. 32. Klage på vedtak om dispensasjon for frådelling av tomt.

Statsforvaltaren viser til oversending av klage frå Statsforvaltaren i Rogaland dagsett 16.06.2022. Statsforvaltaren i Rogaland er sjølv klagar i saka, og vi er difor oppnemnt som Settestatsforvaltar. Det er klaga innan fristen, og vilkåra for å handsame klaga er oppfylte. Vi beklagar at saka har vore lenge til handsaming hjå oss.

Vedtak

Statsforvaltaren i Vestland gjer om vedtak av 14.03.2022, ref.: 21/03160-7 frå Gjesdal kommune. Vi gjev ikkje dispensasjon til frådelling av tomt.

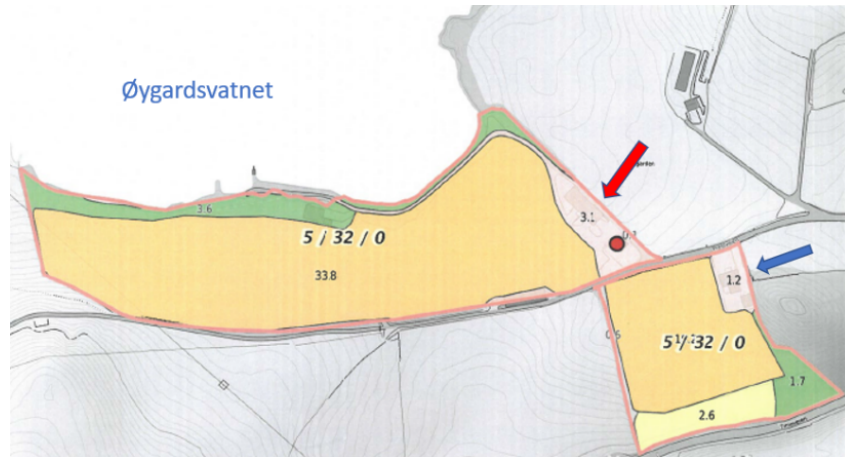
Bakgrunn for saka

Vi føreset at partane kjenner saka og gjev difor berre ein kort gjennomgang av dei viktigaste punkta i saka.

Gjesdal kommune gav dispensasjon frå LNF-føremålet og løyve til frådelling av tomt til eksisterande einebustad i vedtak av 14.03.2022. Det er totalt to bustadar på landbrukseigedomen gbnr. 5/32. Omsøkt utskilt tomt vil få eit areal på ca. 1200 m². Arealet er nytta til bustadføremål og naturleg hageareal. Tomta ligg i ytterkanten av eigedomen, på sørsida av Prestveien. Gardstunet ligg på nordsida av Prestveien, og her ligg den andre bustaden og ei driftsbygning. Denne bustaden vert leigd ut i dag.

Statsforvaltaren i Rogaland klaga på vedtaket den 29.03.2022. Klaga går i hovudsak ut på at de meiner at landbruksinteressene i området blir svekka ved dispensasjonen, som er uheldig i eit område der omsynet til landbruket skal vere styrande for arealbruken. Plasseringa av eit fritt omsetteleg bustadhus omringa av landbruksareal, kan i eit langsiktig perspektiv føre til konflikt. Dispensasjonen kan og føre til ein uheldig dispensasjonspraksis. Vi viser til klagen elles.

Gjesdal kommune handsama klaga den 18.05.2022. Dei tok ikkje klaga til følgje. Klaga vart då sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg klagehandsaming.



Kart over landbrukseigedomen. Rød pil viser tunet. Blå pil viser bustad og tomt som er søkt frådelt. Oransje/gult areal er fulldyrka jord, lysegult er innmarksbeite og grønt er skog.

Regelverk

Vi skal sjå til at kommunen ved handsaminga av saka har følgd dei lovene, forskriftene og sakshandsamingsreglane som gjeld på området. Forvaltningslova gjeld, jf. plan- og bygningslova § 1-9 første avsnitt. Statsforvaltaren kan prøve alle sider av saka og ta omsyn til ny utvikling i saka, jf. forvaltningslova § 34 andre avsnitt. Vi kan stadfeste, gjere om eller oppheve kommunen sitt vedtak, eller vi kan sende saka tilbake til kommunen for heilt eller delvis ny handsaming, jf. forvaltningslova § 34 fjerde avsnitt.

Plansituasjon

Eigedomen er ikkje regulert. I kommuneplanens arealdel er eigedomen avsett til LNF-føremål (landbruk-, natur- og friluftsliv), og ligg i omsynssone for kjerneområde landbruk. I retningslinjene i kommuneplanen punkt H om kjerneområde landbruk står det at det berre er lov med tiltak knytt til landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget til garden. I retningslinjene heiter det vidare

«Ved forvaltning av områdene skal det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnlaget i et berekraftig og langsiktig perspektiv. Tiltak som splitter opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det enkelte bruk skal unngås.»

I landbruksplan for Gjesdal kommune punkt 5.2.4 frå 2018 står det at

«Fradeling av kårbolig eller annen bolig som ligger i tunområdet eller med grense til dyrka jord bør ikke tillates. Dette for å hindre fremtidig potensielle ulemper for landbruket og for å hindre at det oppstår drifts- og miljømessige ulemper.»

Landbruksplanen er ikkje rettsleg bindande, men ei retningslinje med formål å styrke landbruket sin plass og rolle i kommuneplanlegginga.

Dispensasjon

Etter plan- og bygningslova § 11-6 er kommuneplanen bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak.



Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova kan berre godkjennast dersom det samtidig vert gitt dispensasjon frå føresegnene som tiltaket strid mot, jf. plan- og bygningslova kapittel 19. Kommunen kan ikkje dispensere dersom omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, eller omsyna i føremålsføresegna i lova, vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane med å dispensere vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilråa i plan- og bygningslova § 19-2 er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjønn. Det er difor ikkje moglegheit for å legge nemneverdig vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Statsforvaltaren si vurdering

Vi meiner at saka er tilstrekkeleg opplyst til å gjera vedtak, jf. forvaltningslova § 33.

Utgangspunktet er at kommunen skal regulere byggjeaktiviteten gjennom plan for å få ei heilskapleg vurdering av bruken av områda i kommunen. Gjennom ein grundig planprosess kan kommunen sikre at offentlege og private standpunkt kjem fram, slik at planar for arealdisponeringa vert fastlagt på eit best mogleg grunnlag. I planleggingsprosessen må ulike interesser, fordeler og ulemper, vegast opp mot kvarandre, og det må konkluderast etter ei samla vurdering.

Frådeling av bustadtomter i område avsett til LNF-føremål er ikkje i tråd med føremålet. Det omsøkte tiltaket strid difor mot arealføremålet og vil krevje dispensasjon for å kunne gjennomførast. Spørsmålet er om dispensasjonen fører til at omsyna bak LNF-føremålet, eller omsyna i føremålsføresegnene i lova, vert vesentleg sett til side, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt første setning.

Arealføremålet LNF skal ta vare på landbruks- natur og friluftinteresser. LNF-områda skal i utgangspunktet haldast fri for bygningar. Nødvendige tiltak for landbruket og gardstilknytta næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag er likevel tillate. Eit viktig omsyn bak byggjeforbodet i LNF- områda er å motverke fragmentering og nedbygging av landbruksområda, og sikre samanhengande flater med jord- og skogbruksareal som gjer landbruket berekraftig. Arealføremålet skal også sikre gode bruksvilkår for dei som driv landbruk, det inneber mellom anna omgjevnader som ikkje påfører landbruket driftsulempar. Det er ei klår nasjonal målsetting av at det skal takast omsyn til landbruksinteressene i plan- og dispensasjonssaker.

Landbrukseigedomen gnr. 5 bnr. 32 består av bnr. 32, 94 og 155. Til saman er det totalt 58,6 dekar, der 44 dekar er fulldyrka jord, 2,6 dekar innmarksbeite og 6,4 dekar skog. Omsøkt utskilt parsell er på 1,2 dekar.

Det er fleire store landbrukseigedomar på Edland. Vi legg til grunn at det er det to store eigedomar som har ein bustad, tre eigedomar som har to bustadar og ein eigedom som har tre bustadar. Det er også fleire bustadtomter som er frådelt frå gammalt av. To av desse vart etablert i 1934, ein i 1956 og ein i 1978. Det ligg og fleire bustadar utan tilknytning til landbruket i området.

Kommunen har vurdert det slik at garden ikkje har ressursgrunnlag for to bustadar.



Gule prikkar er bustader tilknytt landbrukseigedomar, og raude prikkar viser bustadar utan tilknytting til landbruket.

I retningslinjene til kommuneplanen punkt H står det at forvaltninga av kjerneområde landbruk skal skje med særleg vekt på å ta vare på ressursgrunnlaget i eit berekraftig og langsiktig perspektiv. Tiltak som splittar opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det enkelte bruk skal unngåast.

Det kjem og fram av landbruksplanen til kommunen punkt 5.2.4 at frådeling av bustad som ligg i tunområde, eller med grense til dyrka jord, ikkje bør tillatast. Omsynet bak regelen er å hindra framtidig, mogelege ulemper for landbruket og for å hindre at det oppstår drifts- og miljømessige ulemper. I landbruksplanens strategipunkt 6 står det også at kommunen skal «*avslå søknader om spreidd utbygging og fradeling av boliger i kjerneområde landbruk.*»

Det er stort sett fulldyrka jord rundt bustaden som er søkt frådelt. Det er ein 10 dekar stor teig sørvest for huset, ein 42 dekar stor teig nord for huset og ein 5 dekar stor teig aust for huset. Mot søraust er det også en 9 dekar stor skog på naboen sin eigedom.

Omsøkt eigedom ligg i ytterkanten av landbrukseigedomen. Sjølv om dette vil kunne minske risikoen for konflikt mellom landbruks- og bustadinteresser, og den påreknelege driftsforma generelt gir mindre ulemper for omgivnadane, ligg eigedomen i eit aktivt landbruksområde. Eigedomen ligg innanfor kjerneområde for landbruk, og eit fritt omsetteleg hus i eit landbruksområde vil kunne føre til konfliktar mellom bustadomsynet og landbruket som for eksempel støy, støv og lukt frå landbruket.

Landbruksressursar skal forvaltast i eit langsiktig perspektiv. Dette er også kome til uttrykk i pbl. § 1-1 fjerde avsnitt, der det kjem fram at det i planlegginga og i avgjerder etter lova skal «*legges vekt på langsiktige løysingar*». Sjølv om det er mindre sannsynleg at dispensasjonen kan føre til drifts- og miljømessige ulemper i noverande generasjon, skal det leggst vekt på at det kan bli det for seinare generasjonar.

Dispensasjonen kan føre til ein uheldig dispensasjonspraksis for liknande saker ved eit generasjonsskifte. Statsforvaltaren i Rogaland skriv at det har vore fleire andre saker i regionen i seinare tid om frådeling av gardshus. Det viser at det er eit press knytt til frådeling av gardshus, som tilseier ein meir restriktiv dispensasjonspraksis i slike saker, spesielt med tanke på at dette gjeld frådeling av hus nr. 2, sentralt i eit aktivt jordbruksområde og på ein plass utan busetnadsomsyn.

Vi har kome til at LNF-føremålet gjer seg gjeldande med styrke, og at omsyna bak dette vert sett vesentleg til side i denne saka, jf. plan- og bygningslova § 19-2.



Vi har kome til at eit av vilkåra for å gi dispensasjon ikkje er til stades, og treng difor ikkje ta stilling til vilkåret om at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi vil likevel leggje til nokre merknadar om dette.

Ei frådeling vi vere til personleg fordel for dei som skal bu på den nye eigedomen, men vi kan ikkje sjå at der er relevante arealmessige fordelar med frådelinga. Tvert i mot vil ei frådeling forsterke bustadinteressene, og kunne vere til ulempe for området der omsynet til landbruket skal vere styrande for arealbruken både på kort og lengre sikt. Vi kan difor ikkje sjå at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vi understrekjer at dispensasjonsvurderinga er rettsleg. Vi har difor ikkje lagt vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret i vurderingane som vi har gjort.

Oppsummering

Vi har kome til at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt. Kлага har ført fram. Vedtaket frå kommunen vert omgjort.

Vedtaket frå Statsforvaltaren er endeleg og kan difor ikkje klagast vidare, jf. forvaltningslova § 28 tredje avsnitt.

Med helsing

Anne Kristin Kayser Eitungjerde
seksjonsleiar

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

GJESDAL KOMMUNE
Tor Arne Edland

Rittedalen 1
Prestveien 4

4330
4334

ÅLGÅRD
ÅLGÅRD