



STATSFORVALTEREN I AGDER
Postboks 504
4804 ARENDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Sofie Anne Johansen, 33371075

Statsforvalterens vedtak i klagesak - gbnr. 187/14 - Neningveien 21 - fradeling - Farsund kommune - settestatsforvalter

Vi viser til brev fra Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet datert 16.06.25. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark er oppnevnt som settestatsforvalter til å avgjøre saken.

Innledningsvis beklager vi lang saksbehandlingstid, noe som skyldes stor saksmengde og en presset ressursituasjon.

Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren omgjør Farsund kommunes vedtak datert 19.03.25. Det gis ikke tillatelse til fradeling. Nytt vedtak bli:

«Søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen § 1-1 bokstav b for Herald-Spind (2014-2024) avslås.

Vilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 er ikke oppfylt.»

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28.

Sakens bakgrunn

Om sakens bakgrunn siteres følgende fra kommunens klagebehandling datert 06.05.25:

«Saken kort fortalt

Kommunen mottok søknad om deling og omdisponering av dyrket mark etter jordloven. Deling 2 daa, omdisponering 0,6 daa dyrket mark. Kommunen ved de folkevalgte i utvalg ga nødvendige tillatelser etter jordloven [jf. vedtak datert 03.12.24].

Kommunen mottok søknad om dispensasjon fra kommunens plankrav i områder utlagt til spredt bebyggelse, samt tilhørende søknad om tillatelse til tiltak for deling, oppretting av ny matrikkelenhet/eiendom 2 daa stort fra 187/14. Eiendommen er tiltenkt oppføring av ny bolig.



Vedtaket ble påklaget av statsforvalter.

Administrasjonen bestemte at vedtaket skulle gis utsatt iverksetting – delingen må stanses til klagen ble endelig avgjort.

Klagen ble sendt til tiltakshaver. Denne kom med tilsvarende til klagen. Dette er vedlagt.

Innbygger har også (på nytt) sondert muligheten for en alternativ plassering. Denne finner ingen som er ideelle, eller ønskelige – men har et utkast til tomt som ikke prinsipielt er ønsket, men som alternativ tenkes omsøkt senere om vedtaket skulle bli endret til avslag. Tiltakshaver har nabovarslet alternativet uten merknader fra naboer, samt opplyser om nødvendige avklaringer.

[...]» (vår tilføyelse over).

Farsund kommunes vedtak om dispensasjon **datert 19.03.25** lyder – sitat:

«Det gis dispensasjon fra plankravet, § 1-1 i Kommunedelsplan Herad-Spind 2014-2024 for deling. Søknad om tillatelse til tiltak for oppretting av ny grunneiendom inntil 2,0 daa innvilges.

Vilkår:

1. Forutsetninger stilt i jordlovsvedtak skal innfris.
2. Nødvendige rettigheter (veg, vann og avløp) skal tinglyses straks ny eiendom har fått nytt matrikelnummer.

Rekvisisjon (signert 9.12.24), søknad og situasjonskart er mottatt 07.02.2025.

Hjemmelen for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 20-4, jf. 20-1, litra m.»

Vedtaket ble som kjent påklaget av Statsforvalteren i Agder i brev datert 09.04.25, som vurderer at omsøkte fradeling er i strid med nasjonale jordvern hensyn. Det blir i klagen påpekt at aktuelle område inngår i et større område som i kommunedelplanen er avsatt til LNF-formål med mulighet for spredt boligbebyggelse. Fra klagen siteres bl.a. følgende:

«Vi bemerker at dyrka jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging om omdisponering til andre formål. Det har derfor den senere tid foregått en stadig innskjerping av jordvern hensynet for å unngå omdisponering av dyrka jord, inkludert flere revisjoner av nasjonal jordvernstrategi – senest 16. juni 2023 [...] I jordvernbrev av 23. mars 2022 tydeliggjør Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet kommunens rolle i å føre en streng jordvernpolitikk, og oppfordrer blant annet til å ha en nullvisjon for omdisponering. Det siste jordvernbrevet ble utgitt 29. januar 2024 fra Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet til kommunepolitikere. Dette tydeliggjør at jordvern er viktigere enn noen gang [...]»

Klager påpeker videre at plan- og bygningsloven (pbl.) er skjerpet hva gjelder hensynet til jordvern ved behandling av dispensasjonssaker¹.

I klagen fremheves også at det ikke er foretatt vurderinger av alternativer til vedtatte omdisponering av fulldyrka jord, samt at dersom vedtatte 0,6 dekar dyrket jord omdisponeres «vurderer vi det som sannsynlig at også den resterende delen av den aktuelle teigen på 1,5 dekar fulldyrka jord går ut av drift/kan gro igjen.» Klagers vurdering er videre at «selv om den aktuelle teigen fremstår som meget smal, fuktig, steinete og inneklemmt, er denne også av betydelig verdi gitt dagens jordvernføringer og

¹ Pbl. § 19-2 tredje ledd presiserer at det ved dispensasjon skal legges «særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»



vektlegging av beredskap².» Ut over dette legger klager til grunn «at samfunnsnyttene av en enkelt bolig i aktuelle område er liten», og viser til at kommunene i jordvernbrev fra 2022 bes «vurdere nøye om det er viktige samfunnshensyn som ligger til grunn for omdisponering av dyrka jord [...]» For øvrig vises det til klagen i sin helhet som forutsette kjent.

Kommunen ved utvalg for teknisk tok ikke klagen til følge i møte den **06.05.25**. Utvalget ga i vedtaket bl.a. følgende merknad – sitat:

«Vi tiltrer utvalg for landbruk sin jordvernsvurdering.

Det er bestemt utsatt iverksetting jf. fvl. § 42 i brev den 11.04.2025.»

Saken ble deretter oversendt fra Statsforvalteren i Agder til Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet. Som nevnt innledningsvis, er Statsforvalteren i Vestfold og Telemark oppnevnt som settestatsforvalter til å avgjøre saken.

STATSFORVALTERENS MERKNADER

1. Statsforvalterens kompetanse

Statsforvalteren ved Justis- og vergemålsavdelingen er klagemyndighet for kommunale enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven. Vår oppgave som klageinstans er å ta stilling til den konkrete saken som er forelagt oss for vurdering. Vi skal sikre at kommunale vedtak er i samsvar med gjeldende planer, regelverk og retningslinjer.

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Ved behandlingen av en klage kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken, samt ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 annet ledd. Vi skal vurdere klagers synspunkter, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klager. Statsforvalteren kan opprettholde kommunens vedtak, omgjøre vedtaket, eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17. De faktiske forhold anses forsvarlig belyst og befaringsanses ikke nødvendig. Vi forutsetter at partene er kjent med innholdet av sakens dokumenter.

2. Plansituasjon

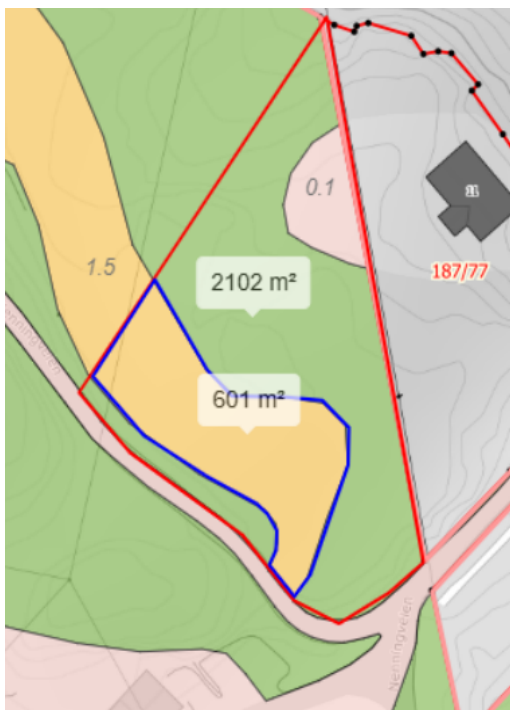
Eiendommen er uregulert og omfattes av kommunedelplan Herad-Spind 2014-2024 (ikrafttredelsesdato 11.09.14). Eiendommen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) - spredt boligbebyggelse framtidig.

Følgende kartutsnitt er hentet fra kommunens vedtak om dispensasjon datert 19.03.25, hvor bl.a. eksempel på utnyttelse er presentert:

² Klager viser i denne sammenheng til Rundskriv M-1/2025, hvor det fastslås at «Det er eit mål å ta vare på dyrka og dyrkbar mark i alle regioner. Mindre og inneklemd jordbruksareal er òg viktige for matproduksjon og beredskap.»



Videre limes inn kartutsnitt hentet fra kommunens tillatelse etter jordlova datert 03.12.24:



Figur 1. Omsøkt fradelt areal markert i rødt. Tillatelse til omdisponering gitt for areal markert i blått.

Av kommuneplanens § 1.1 – «Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9.1)», bokstav b, fremgår følgende – sitat:

«Områder for spredt bebyggelse (§ 11-7.5b): For å ivareta hensynene til trafiksikkerhet, sikkerhet og sårbarhet (ras, flom mv.) og landskap/estetikk samt natur-, friluftslivs-, landbruks- og kulturlandskapsinteressene, jf. temakart datert 01.06.11, kan det ikke utføres arbeid og tiltak som



nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd a, b, d, g, j, k, l og m før området inngår i reguleringsplan.»

Pbl. § 20-1 første ledd bokstav m omhandler bl.a. «opprettelse av ny grunneiendom.» Kommunedelplanen oppstiller med dette et plankrav/krav om at området reguleres nærmere før deling av eiendom kan finne sted.

I aktuelle tilfelle er det som kjent søkt om dispensasjon fra kommunedelplanens plankrav, jf. pbl. § 19-2.

Statsforvalteren skal i det følgende vurdere kommunens vedtak datert 19.03.25 om å innvilge dispensasjon fra plankravet, herunder kommunens vurdering av dispensasjonsvilkårene.

STATSFORVALTERENS VURDERING

1. Innledende bemerkninger

Tiltak som skal/forutsetter behandling etter både jordlova (jl.) og plan- og bygningsloven (pbl.), krever tillatelse etter begge regelverk³. Plan- og bygningsloven er en sektorovergripende lov og jordlova er en særlov. Vurderingene etter nevnte regelverk er forskjellig. I aktuelle sak, jf. sakens bakgrunn innledningsvis, har kommunen i vedtak datert 03.12.24 gitt tillatelse etter jordlova. Statsforvalteren presiserer at vår klagesaksbehandling er begrenset til en vurdering av klagen på kommunens vedtak om dispensasjon datert 19.03.25 etter plan- og bygningsloven, jf. også pkt. 1 ovenfor om vår kompetanse.

Statsforvalteren merker seg at kommunen i vedtaket datert 19.03.25 skriver at «Saken gjelder kun deling og ikke bygging. Kommunen tar derfor kun dispensasjonssøknaden fra plankravet opp til behandling. Søknaden er begrunnet med drifts og bosettingshensyn.» Det er korrekt at omsøkte tiltak gjelder oppretting av ny grunneiendom. Likevel er det på det rene at omsøkte tiltak er nødvendig ut fra et ønske om å kunne bebygge eiendommen med et bolighus. Arealbruken vil som følge av dette nødvendigvis bli endret, og de hensyn som gjør seg gjeldende i denne forbindelse vil derfor også kunne få betydning ved vurderingen av selve fradelingen etter plan- og bygningsloven.

Kommunen har gitt dispensasjon fra kommunedelplanens plankrav. Vi bemerker kort at selv om det etter loven ikke kan dispenseres fra saksbehandlingsregler, følger det av lovens forarbeider⁴ at det likevel er adgang til å dispensere fra plankrav. Forarbeidene understreker at de alminnelige vilkårene for å gi dispensasjon også må være oppfylt i forbindelse med dispensasjon fra plankrav.

2. Dispensasjonsvurdering

2.1. Rettslig utgangspunkt

Vilkårene for dispensasjon følger av pbl. § 19-2 annet ledd. Ifølge bestemmelsens annet ledd første punktum kan søknad om dispensasjon ikke innvilges dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser,

³ Statsforvalteren bemerker at Miljøverndepartementet og Landbruksdepartementet i brev av 04.05.98 og i uttalelse i planjuss 2/2002, bl.a. uttaler at saken først bør forhåndsvurderes etter plan- og bygningsloven. Dette bl.a. for å forhindre at søker får forventninger om fradeling og/eller bygging etter at saken er behandlet etter jordlova, for deretter å få avslag når saken behandles etter plan- og bygningsloven.

⁴ Jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 228.



blir «vesentlig tilsidesatt.» Kommunen må i dispensasjonsvurderingen gjøre en konkret vurdering av tiltaket opp mot de hensyn som bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller lovens formålsbestemmelse er ment å ivareta. Videre må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket veies opp mot ulempene. Fordelene må være klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum. Vilåårene for dispensasjon er kumulative. Dvs. at begge vilåå må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Med dette som utgangspunkt er det med andre ord ikke uproblematisk å dispensere fra arealplaner. Dispensasjon fra planer, det være seg kommuneplaner, kommunedelplaner, reguleringsplaner mv., reiser særlige spørsmål. Det forutsettes at plankravet i gjeldende kommunedelplan har blitt til gjennom en planprosess, der hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning er ivaretatt. Gjeldende arealplaner omhandler videre konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor bestemte områder. Det å fravike lov eller arealplaner, herunder plankravet i gjeldende plan, skal derfor ikke være en kurant sak⁵. Av forarbeidene⁶ til dispensasjonsbestemmelsen fremgår bl.a. videre – sitat:

«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 [...]»

Vilåårene for dispensasjon må tolkes i lys av at dispensasjonsbestemmelsen er ment å være en snever unntaksregel⁷. Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres, samt at endring av arealbruk gjør det viktig at planendringer skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging, og ikke ved enkeltdispensasjoner.

Av forarbeidene⁸ fremgår videre at subjektive forhold ved søker selv sjelden tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. I dette ligger bl.a. at personlige og/eller økonomiske fordeler for søker sjelden tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

2.2. Vesentlighetsvilååret – pbl. § 19-2 annet ledd første punktum

Plankravet for områder for LNF – spredt bebyggelse er i kommunedelplanens § 1-1 bokstav b hjemlet i pbl. § 11-9 nr. 1, og er med dette et generelt plankrav. Kommunedelplanens bestemmelse om plankrav er gjengitt ovenfor på side 4 under punktet plansituasjon.

Formålet med et generelt plankrav er å gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. Bruken av arealene er ved planbehandlingen gjenstand for en omfattende politisk prosess der politiske organer spiller en sentral rolle, men der også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. Plankravet sikrer offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen. En reguleringsplanprosess vil kunne fastsette mer i detalj hvordan et areal innenfor et bestemt område skal benyttes eller vernes i tråd med det aktuelle arealformålet, eller hvordan man skal kunne videreutvikle ut fra helhetlige og grundige vurderinger av bl.a. natur, jordbruk, landskapspåvirkning, bomiljø, trafikk, tekniske forhold mv. Dette innebærer at tiltak av et

⁵ Jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242.

⁶ Jf. note 5.

⁷ Jf. bl.a. Sivilombudets rapport om dispensasjon i strandsonen i Kragerø kommune (SOM-2019-4817) pkt. 1.2.

⁸ Jf. note 5.



visst omfang på en eiendom må ses i en større sammenheng opp mot den ønskede fremtidige utnyttelsen av det større området som eiendommen er en del av.

Hensynene bak plankravet samsvarer også i stor grad med hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse (pbl. § 1-1). Hensynet bak lovens formålsbestemmelse er at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Langsiktige løsninger skal vektlegges, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Av Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven⁹, fremgår bl.a. videre – sitat:

«Planlegging skal være sektorovergripende og et felles redskap for offentlige myndigheter og organer. Videre skal planer samordnes ved at de er et felles gjennomføringsgrunnlag som både myndigheter og private skal legge til grunn og følge» (vår understrekning).

Vi viser også til Sivilombudets uttalelse datert 20.07.2010¹⁰, hvor bl.a. følgende fremgår – sitat:

«Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. **Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon**, jf. § 19-2 andre ledd første punktum» (våre uthevinger).

Kommunens vurdering er at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fra kommunens dispensasjonsvedtak datert 19.03.25 siteres:

«Det er jordvernens hensynet som er det sentral i denne sak. Byggesak viser til kommunens avgjørelse ved de folkevalgte om jordlovshensynene.

Plankravet skal samordne bebyggelsen bort fra dyrket mark, naturinteresser friluftinteresser og vassdrag. Dette samsvarer med lovens formål. Den nasjonale interessen i saken er til jordvern. Kommune har ved de folkevalgte alt fattet vedtak ift. dyrket mark. Byggesak skal ifølge kommunens delegasjonsreglement og retningslinjer iverksette/følge opp de folkevalgtes avgjørelse.

Hensynet til dyrket mark er tilsidesatt. Plasseringen er ellers god og søker og støtte opp om kommunens bosettingspolitikk. Plasseringen nær høyspent må løses før evt. bebyggelse. Bygging skal skje iht. teknisk forskrift og øvrige selv bærende regelverk.

Byggesak legger de folkevalgtes syn til grunn om matjorda og landbruksinteressene.

Verken hensyn i lovens formål, i plankravet eller til nasjonale interesser er derfor vesentlig tilsidesatt.»

⁹ Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven 2008, sist med endringer med ikrafttredelse 01.07.21 (Kommunal- og distriktsdepartementet).

¹⁰ Sivilombudets referanse SOM-2019-4292.



Fra kommunens klagebehandling datert 06.05.25 sitere videre:

«Statsforvalteren har et annet syn et utvalg for landbruk har med hensyn til dyrket mark [...]

Statsforvalter påpeker at kommunen ikke har vurdert om det foreligger andre alternative plasseringer som ikke berører dyrket mark. Ut fra administrasjonens vedtak går dette ikke direkte frem – følgende suppleres derfor:

Søker har i prosess inn mot søknad vurdert alternativer for plassering i forhold til sine behov. Behovet er her samarbeid om gardens drift [...] Nå kan ikke et slikt behov festes med vilkår til et vedtak og vil måtte være et midlertidig behov knyttet til den aktuelle eierform og driftsløsning. Kommunens vedtak vil derimot jf. formål både løse dagens behov til individet og i fremtidige behov til individene og samfunnet (bærekraftshensynet med videre).

Dette tilsier at om mulig bør søkers forslag godkjennes så lenge det ikke i stedet skal (eller bør) avslås med anmodning om endret plassering. I aktuelle sak forklarer søker at andre hensyn også gjelder. Dette er avstand til bekk, bratthet i terreng, lengde på veier og størrelse av terrenginngrep. Administrasjonen tilfører at også plassering av utslippsanlegg og samordning av husgrupper må spille inn. Sist vil plassering av linje og infrastruktur også gjelde.

Adm. v/byggesak viser til at jordlovshensynet er vurdert av de folkevalgte etter jordloven. Alternativ plassering er nærmere en linje en omsøkte plassering. Ift. de øvrige hensyn vises det til tiltaksanalyse datert 15.11.2024. Vi finner å ha lagt vekt på grensen mot registrert friluftsområde, grønn sone ift. marin leire, registrerte arter, uberørt natur, vannforekomster og registrert myr og torv.

Om jordvernshensynet tilsier at aktuelle dyrket mark kan omdisponeres (noe de folkevalgte har gitt tillatelse til i utvalg), mener vi at den øvrige sum av hensyn tilsier at omsøkte plassering er tilfredsstillende og at alternative plasseringer er mindre tilfredsstillende ut fra de hensyn administrasjonen skal vurdere etter plankravet, lovens formål og lovens særlige hensyn.

Om utvalg for teknisk tiltrer utvalg for landbruk sin landbruksfaglige vurdering bør klagen derfor ikke tas til følge [...]»

Som det fremgår av Sivilombudets uttalelse ovenfor, er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Eiendommen er som kjent uregulert og er en landbrukseiendom avsatt til LNF-spredd i gjeldende kommunedelplan. Flere av de hensyn som normalt sett vil bli avklart gjennom en reguleringsplan, er dermed ikke avklart. Vi ser imidlertid av den foreliggende dokumentasjon at det bl.a. foreligger tillatelse fra fylkeskommunen for endret eller utvidet bruk av avkjørsel, samt utslippstillatelse fra kommunen. En dispensasjon i aktuelle sak vil trolig ikke nødvendiggjøre vesentlige endringer i infrastruktur og/eller vann og avløp mv. Isolert sett tilsier disse momenter at hensynene bak plankravet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

På den annen side er de foreliggende vurderinger/tillatelser knyttet opp mot dette tiltaket alene, og kan ikke sies å gi uttrykk for en helhetlig vurdering av området. Eiendommen er videre en landbrukseiendom, og en fradeling med sikte på boligformål vil medføre en endret arealbruk og en fragmentering av landbrukseiendommen. Statsforvalteren bemerker at nevnte momenter som isolert sett kunne tale for dispensasjon, også vil kunne gjøre seg gjeldende for tilsvarende tiltak i området og ellers i kommunen. Videre er det klart at gjeldende arealplan oppstiller et plankrav også for områder avsatt til LNF-spredd. Etter vår vurdering trekker dette i retning av at momenter knyttet til bl.a. infrastruktur, vann- og avløp mv. i denne konkrete dispensasjonssaken bør tillegges begrenset vekt.



Slik Statsforvalteren forstår kommunen, legges det videre avgjørende vekt på utvalg for landbruk sin landbruksfaglige vurdering. I likhet med vurderingen under jordlova, har jordvernhensynet også betydning ved vurderingen av dispensasjon etter plan- og bygningsloven. Vi minner imidlertid kort om at vurderingene etter nevnte regelverk er ulike. Statsforvalterens fagavdeling har som kjent pålagt kommunens vedtak om å innvilge dispensasjon, og er med dette uenig med utvalg for landbruk sin vurdering av jordvernhensynet. Vi registrerer at Statsforvalterens fagavdeling «vurderer at det synes mulig» å realisere en boligtomt i området, men da «uten at dyrka jord berøres.» Den foreliggende uenigheten mellom kommunen og Statsforvalteren som fagmyndighet, er etter vår vurdering et moment i seg selv om klart trekker i retning av at det bør gjennomføres en planprosess med grundige og helhetlige vurderinger av bl.a. jordvern, landskapspåvirkning mv.

Oppsummert er Statsforvalterens vurdering at en reguleringsplan vil kunne avklare i hvilken grad området vil kunne utnyttes på en annen måte enn tidligere, herunder sikre en bredere og mer gjennomtenkt arealutvikling av området fremover i tid. En reguleringsplan som styringsdokument vil i langt større grad enn en dispensasjon bidra til å ivareta landbruksinteressene i området som en helhet.

Statsforvalteren finner etter dette at en dispensasjon som omsøkt vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak kommunedelplanens plankrav. Det første vilkåret for dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 annet ledd første punktum, er ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis.

Da hensynet bak plankravet er vurdert å bli vesentlig tilsidesatt, er det strengt tatt ikke nødvendig å også vurdere hvorvidt det foreligger overvekt av fordeler ved å dispensere. Statsforvalteren finner det imidlertid, gitt kommunens vurdering på dette punkt, grunn til å også kort kommentere dette vilkåret.

2.3. Vilkåret om klar overvekt av fordeler – pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum

Kommunens vurdering er at fordelene er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum. I dispensasjonsvedtaket datert 19.03.25 begrunnes dette slik – sitat:

«Sakens fordeler at det legges til rette for bosetting i distriktet, om/som en samlet avkjørsel/husgruppe. Det er kort avstand til samfunnshus, fotballbane, skogområder og busstopp. Den negative ulempen til landbruket anses liten, jf. de folkevalgtes vurdering i vedlagte vedtak.

Av disse grunner kommer byggesak til at det er klar overvekt av arealdisponeringshensyn.»

Statsforvalteren bemerker at når det gjelder dispensasjon fra plankravet, er det ikke fordelene ved selve tiltaket som skal vurderes, men fordelene ved at det ikke utarbeides en reguleringsplan. Normalt sett vil dette være fordeler som i all hovedsak kommer tiltakshaver til gode, bl.a. ved at tiltakshaver unngår en planprosess som kan være ressurskrevende, samt en raskere gjennomføring. Videre er det slik at det er ulempene ved at tiltaket ikke underlegges et krav om reguleringsplan som skal inngå i interesseavveiningen, noe som gjerne vil være at tiltaket ikke underlegges en tilsvarende grundig behandling som en planprosess forutsetter.

Statsforvalteren kan ikke se at kommunen har identifisert relevante fordeler og ulemper ved sin vurdering av dispensasjon fra plankravet.

Konklusjon

Under henvisning til gjennomgangen og vurderingen over omgjør Statsforvalteren Farsund kommunes vedtak datert 19.03.25. Klagen har ført frem.



Med hilsen

Mette Biering (e.f.)
ass. dir. Justis- og vergemålsavdelingen

Henriette Granlund
fagsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Bendik Pedersen
FARSUND KOMMUNE

Nenningveien 21
Postboks 100

4550
4552

Farsund
FARSUND