



Alver Kommune

Vår referanse:
102230/1930607

Ansvarlig advokat:
Frode Risnes

Dato:
21. januar 2021

SØKNAD OM DISPENSASJON

INNLEDNING

Advokatfirmaet Harris bistår grunneier og tiltakshaver, Judith Eikevik, i forbindelse med søknad om oppføring av ny enebolig på gnr. 99, bnr. 4.

Eiendommen er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel. Kommunen krever dispensasjon fra arealbruksformålet i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Vi fastholder vår primære vurdering av at tiltaket er i tråd med LNF-formålet. For å ivareta fremdriften i prosessen søkes det herved subsidiært om dispensasjon fra arealformålet. Vi gjør gjeldende at vilkårene for dispensasjon uansett er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

HENSYNENE BAK LNF-FORMÅLET BLIR IKKE «VESENTLIG TILSIDESATT»

Første vilkår for dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

LNF-formålet skal sikre at dyrket mark, skog og annen utmark skal kunne benyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og at allmennheten skal kunne benytte området til rekreasjon i kraft av allemannsretten.

Etter vårt syn blir disse hensynene *fremmet* ved en innvilgelse av den omsøkte dispensasjon.

I denne saken søkes det om å rive eksisterende våningshus og oppføre et nytt våningshus med en kårbolig tilknyttet garasjen, tiltenkt tiltakshavers sønn. Tiltakshaver har et ønske om å bosette seg på gården og å styrke ressursene på bruket. Tiltakshaver ønsker også å drive med sauer, og søker derfor også samtidig om opparbeiding av sauehus som vurderes å være et nødvendig ledd i landbruksdriften.

Gnr. 99 bnr. 4 er en stor landbrukseiendom på 760 813,9 m². Av dette utgjør ca. 25,5 eksisterende innmark. Som en følge av at gården ikke har vært i drift på 50 år, er størsteparten

Harris Advokatfirma AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
NO 921 027 583 MVA

Postboks 4115 Sandviken
5835 Bergen
Tlf.: 55 30 27 00

Den norske advokatforening
Globaladvocaten
Advocatia

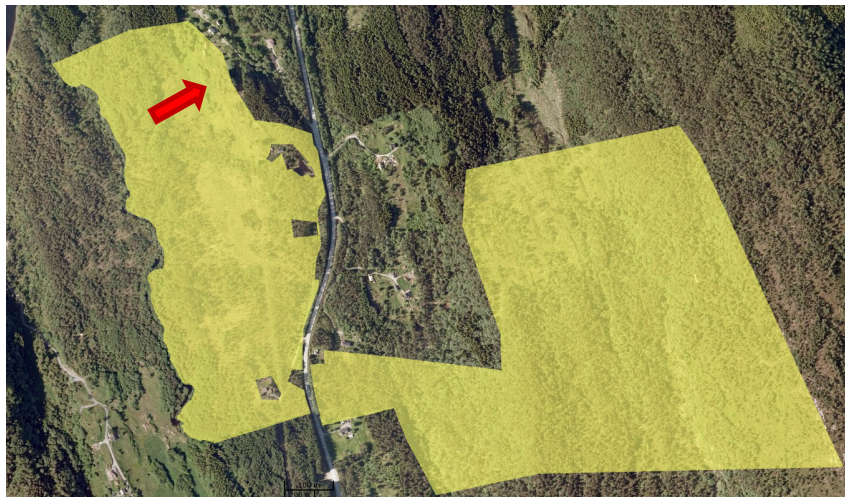
av innmarken nedgrodd, men den er dyrkbar. Bebyggelsen inkl. sauehus og garasje som omsøkes utgjør 412,9 m².

Det er store behov for modernisering av eiendom og bebyggelse dersom man skal kunne sikre fremtidig drift av eiendommen. Eksisterende våningshus er ikke lenger beboelig.

Det er ikke hensiktsmessig å drifte gården uten å samtidig bo på gården. Kårboligen tilrettelegger for at neste generasjon kan delta i driften. Omsøkte tiltak er altså direkte tilknyttet til fremtidig gårdsdrift. Å tillate oppføring av nytt bolighus/våningshus på eiendommen er nødvendig for at gården igjen skal kunne tas i bruk.

En innvilgelse av dispensasjonen vil m.a.o. medføre at man igjen kan benytte arealressursene på eiendommen til landbruksformål, og forhindrer at gården gror igjen til utmark.

I kart og flyfoto under, er omtrentlig plassering til omsøkte bolig vist med rød pil.





Som det fremgår av disse utsnittene, er tiltaket plassert så langt opp imot eiendomsgrensen som mulig, uten at huset plasseres sjenerende nært opp imot nabohusene på gnr. 99, bnr. 1.

Arkitekt har arbeidet for å sikre en hensiktsmessig plassering av huset i kulturlandskapet, samt at nyttbar landbruksjord ikke skal gå til spille.

Det fremheves at landbruksmyndighetene innvilget Eikeviks søknad om konsesjon, ifm. kjøp av gården. Landbruksmyndighetene tillot at «*ny eigar skjøttar og driv skogen slik han har planar om*». Det er nå søkt om fornyet konsesjon, denne er under behandling.

For å oppsummere vil tiltakshaver nå oppgradere landbrukseiendommen, slik at denne igjen kan tas i bruk til skog- og landbruksdrift. Dette fremmer hensynene bak LNF-formålet.

Vi gjør etter dette gjeldende at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

FORDELENE MED DISPENSASJON OVERSTIGER ULEMPENE

Neste vilkår for dispensasjon er at fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Tomt og eksisterende bebyggelse er som sagt ikke vedlikeholdt i tilstrekkelig grad til at man kan drive gårdsdrift på tomten pr i dag. Fordelen med dispensasjon er at tiltakshaver vil sette gården i stand til videre drift, og sikre at den ikke blir totalt gjengrodd og uegnet til landbruksdrift.

I LNF-områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet.

I veileder til plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss er det på side 7 inntatt en tabell som viser hvilke tiltak som inngår i landbruksbegrepet. Våningshus og kårbolig inngår «Hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av garden. Bruk til annet formål i begrensede perioder, eller av mindre del av bygning, kan være tillatt.»

Driftsbygninger i landbruket inngår i landbruksbegrepet (LNF) «hvis bygningen er et nødvendig ledd i og et driftsmiddel i forbindelse med landbruksdrift».

Bygningene som omsøkes nå er utvilsomt nødvendig av hensyn til driften av gården, og vår primære anførsel er derfor at tiltaket er i tråd med LNF- formålet. Regjeringen har uttalt at de ønsker å legge bedre til rette for landbruksbasert næringsutvikling, og i denne saken vil en dispensasjon fremme statlige målsetninger, noe som vurderes som en tungtveiende fordel.

Vi kan ikke se at det foreligger nevneverdige ulemper ved en innvilgelse av dispensasjonen. Bolighuset vil plasseres mot eiendommens grense, og erstatte eksisterende våningshus som er til nedfalls.

Vi gjør etter dette gjeldende at fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. pbl. § 19-2 annet ledd.



AVSLUTNING

Med grunnlag i de ovenfor nevnte forhold anføres det at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Vi ber derfor kommunen om å innvilge dispensasjon for oppføring av eneboligen.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

Ingrid Sævold Moe
Advokatfullmektig
ism@harris.no
473 08 864