

Alver kommune  
Avd. byggesak  
PB 4, 5906 Frekhaug

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Dykkar ref:

Vår ref:  
Lena Lekve

Dato:  
28.04.2020

## **SØKNAD OM DISPENSASJON I HØVE TILTAK VED GNR. 348 BNR. 49 I ALVER KOMMUNE**

### **Saksforhold**

Det vert med dette søkt om dispensasjon i høve søknad om løyve til tiltak ved gbnr. 348/49 i Alver kommunen. Tiltaket gjeld riving av eksisterande løe, og gjenoppføring av ny einebustad på eksisterande grunnmur. Tiltakshavar er Turid Helle, som óg er heimelshavar av eigedomen. Underteikna bistår tiltakshavar i søknadsprosessen med søknad om dispensasjon.

Eigedomen er uregulert. Då Alver kommune enno ikkje har ein felles kommuneplan er det Kommunedelplan for Meland kommune som er styrande for eigedomen. Eigedomen ligg i eit område som i planen er avsett til LNFR-formål. Tiltaket er ikkje i tråd med arealformålet, og krev difor dispensasjon.

Det vert søkt om dispensasjon frå følgande:

- 1) Arealformål landbruks-, natur og friluftsføremål samt reindrift (LNFR)

### **Regelverk**

Plan- og bygningslova § 19-2 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram at § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Fyrste punktum seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lovas føremålsføresegn, vert «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vera «klart større» enn ulempene. Vilkåra er kumulative, dvs. at begge må vera oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden vert det lagt opp til at det må takast ei konkret vurdering av den enkelte sak. Dette vert underbygd av uttalingar i forarbeida der det vert presisert at «det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

### **Grunnar for å gje dispensasjon**

Omsynet bak regulering av areal til LNFR-formål er å sikre ei fornuftig og berekraftig utnytting av landbruk, natur og friluftsområda. Vidare er tanken at ein ved å sette restriksjonar på å byggja til andre formål, tar var på ålmenta sin tilgang til nemnte område.

Eigedomen er per i dag ikkje ein landbrukseigedom, men ein eigedom med ei gamal løe som ligg innimellom eigedomar som både består av einebustad og fritidsbustader. Det er ikkje anna areal knytt til eigedomen, og eigedomen er soleis ikkje eigna for landbruksdrift med tanke på sin storleik. Eigedomen vart frådelt i 2003 med mål om å sette opp ei lafta visningshytte på eksisterande grunnmur. Dette tiltaket vart aldri gjennomført, men det er tydeleg at planlagt tiltak ikkje hadde LNFR som arealformål.

Eigedomen har i dag eit areal definert som bygd areal i følgje gardskart.no 28.04.2021. Sjå utklipp under. Ei endring i bruken av eigedomen til bustadformål vil soleis ikkje sette til side omsynet til ei fornuftig og berekraftig utnytting av landbruket.



Bebygd, samf., vann, bre	
	1,1
	1,1

Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå								
Matrikelnummer	Antall lagger	Fullyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarksbelte	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom	
4831-348/49 Areal i dekar		1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	
4831-348/49		1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	
Sum		1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	

Vidare vil tiltaket vera godt tilpassa kringliggende eigedomar, som består av både einebustader, fritidsbustader og landbrukseigedomar. Eit nytt bustadhus vil ikkje skilje seg ut i dette området. Ny einebustad er planlagt oppført på eksisterande grunnmur, med eit uttrykk nokså lik løa, men likevel tradisjonelt slik at det vil stå fint til kringliggende hus på naboeigedomane.

Då tiltaket skjer på privat eigedom der det allereie står oppført ein bygning, vil ikkje tiltaket medføre ytterlegare privatisering av LNFR-real. Det vert altså inga auka privatisering av eigedomen, samanlikna med dagens bruk.

Eigedomen vil etter vår vurdering ikkje ha ein framtidig verdi som ressurs i landbruket, og det er heller ikkje registrert fritidsinteresser knytt til eigedomen. Tiltaket vil dermed ikkje innskrenke eller redusere ålmenta sin tilgang til natur- og friluftsområde. Tiltaket er planlagt oppført på eksisterande grunnmur, og det er soleis ikkje snakk om å ta i bruk nytt areal i LNFR-området. Vidare vil det heller ikkje vera naturleg for ålmenta å opphalde seg på den private eigedomen, og tiltaket vil soleis ikkje påverke ålmenta sine interesser i slikt høve. Dette talar for at dispensasjon bør gjevast.

### **Fordelar og ulemper**

Ulempa med å gje dispensasjon er at det vert dispensert frå gjeldande plan. Når eigedomen likevel ikkje er nytta til det arealformålet som er avsett, og heller ikkje vil ha ein framtidig verdi som ressurs for landbruket, kan ikkje denne ulempa tilleggast vekt av betyding i vurderinga.

Av fordeler vil me framhevje at tiltakshavar får bygd ein nye einbustad etter dagens standard og tekniske krav, som vil gje ein god bukvalitet både innvendig og utvendig. Vidare vil tiltaket tilføre eksisterande bustadområde eit godt arkitektonisk uttrykk. Det vil óg vera i tråd med samfunsmessige omsyn å tillate bygging av ein ny einebustad, istadenfor at eigedomen skal stå ubrukt med ei løe i dårleg stand som heller ikkje er fin å sjå til.

Vidare vert det framhevja at tiltakshavar får utnytta eigedomen i tråd med si eigarinteresse. Tiltaket vil hevje eigedomens bruks- og marknadsverdi, samstundes som tiltaket vil tilføre eigedomen ein bukvalitet som i utgangspunktet ikkje eksisterer per i dag.

Når ulempa i så lita grad er til stade, bør den private byggjeinteressa, saman med samfunnsnyttige omsyn, vera tilstrekkeleg til å seie at fordelene med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempa.

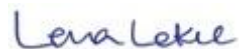
Avslutningsvis vert det presisert at det er gitt løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsel for ein einebustad. Sjå vedlagt. Vidare er det sikra rett til bruk av privat veg, samt å ha liggande private vass- og avlaupsleidningar over annan manns grunn. Sjå vedlagt. Då dei privatrettslege forholda er på plass, talar dette óg for at dispensasjon bør gjevast.

Ut frå ovannemnte argumentasjon meiner me at omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon ifrå, ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, andre ledd. Me meiner óg at fordelene med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon er soleis oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Ta kontakt med underteikna ved behov for ytterlegare informasjon i høve saka.

Venleg helsing/Best Regards



**Lena Lekve**  
**Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 95963006 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: [lana@arkoconsult.no](mailto:lana@arkoconsult.no)