

Alver kommune
Avd. byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
23.06.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 125/11 I ALVER KOMMUNE

Saksforhold

Det er ønskelig å få avklart dispensasjon før det sendes inn byggesøknad. Tiltaket består i bruksendring av løe til bolig på gbnr 125/11 i Alver kommune.

Eiendommen er uregulert, og Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad kommer til anvendelse for eiendommen. Eiendommen er satt av til LNF-formål.

Tiltaket vil være i strid med LNF-formålet ettersom gården ikke er i drift. Eksisterende våningshus på gården er i dårlig forfatning og skal rives. Bruksendringen av løen vil dermed erstatte dagens våningshus.

Tiltaket er nabovarslet via Norkart sin løsning mot Altinn. Det er ikke kommet inn nabomerknader.

Tiltakshaver er Bjørn Håkon Uthaug. På vegne av tiltakshaver søker vi om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1) LNF-formålet, jf. kommuneplanens arealdel (KPA)

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Før vi begrunner dispensasjonssøknaden vil vi drøfte om tiltaket vil komme i konflikt med jordloven § 9.

Jordloven kommer til anvendelse for hele landet for å sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, se jordloven §§ 1 og 2.

Av jordloven § 9 fremgår det at «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida».

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formål med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

Tomten rundt driftsbygningen består, på dette området, ikke av dyrket mark eller annet jordbruksareal som blir benyttet i landbruksøyemed. Det aktuelle arealet er på <https://gardskart.nibio.no>, betegnet som «Bebygd, samf.,vann, bre». Gården er heller ikke i drift i dag (sist det var drift var i 1973), og det er da ikke behov for driftsbygning. Landbruksarealet blir paktet bort til naboeiendom som villsaubeite, men det er ønskelig å starte opp med villsauer og da bygge et mindre bygg til villsauene. Fradelt eiendom (gbnr 125/74) skal føres tilbake til gården og det er på denne eiendommen det er tenkt å sette opp et mindre bygg for villsauer. Ved å bruke driftsbygningen som bolig vil man få et helhetlig og større villsaubeite der man også river dagens våningshus. Våningshuset er i dårlig befatning, og det bærer preg av at det ble ført opp i 1952 når det var mangel på bygningsmaterialer.

I denne saken vil dermed det omsøkte tiltak ikke komme i konflikt med bestemmelsen. På bakgrunn av dette mener vi at det bør gis samtykke til bruksendringen.

1) LNF-formål:

Formålet med å regulere til LNF-formål er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I forhold til LNF-formålet er det klart at de hensyn som begrunner regelen, ikke blir tilsidesatt her. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og det vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål. Vi kan derfor ikke se at bruksendringen skal tilsidesette noen av de hensyn som LNF-formålet skal ivareta.

Når det gjelder bruksendring fra driftsbygg til bolig vil bygget framstå i stor grad som i dag, med noen tilpassinger for å tilfredsstillende blant annet lyskrav og utsyn etter TEK17. Boligen vil med driftsbyggpreg fint innordne seg i et område som allerede er bebygd, og vil dermed ikke medføre økt privatisering enn hva som er status i dag.

Konklusjonen er at hensynet bak arealformålet LNF ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Drøfting av fordeler/ulemper for dispensasjon fra LNF-formål

Det vil være i tiltakshaver interesse å få utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser. Våningshuset har stått ubebodd siden 1975, med unntak av kortere perioder og er i dårlig befatning. Driftsbygningen fikk en oppgradering for noen år siden og vil med enkle grep tilfredsstille krav etter TEK17 for bolig.

Det vil være både samfunnsøkonomisk og miljøvennlig å benytte en allerede oppført bygning i stedet for at den skal stå ubrukt og forfalle.

Bygningen vil dessuten framstå som et minnesmerke over tidligere drift på gården, og gi boligen et arkitektonisk særpreget som passer godt i et område med flere småbruk.

Ulempen ved å benytte driftsbygningen som bolig er at det vil bli behov for å bygge ny driftsbygning dersom det skulle bli mulig å drive gården i framtiden. Sannsynligheten for dette er veldig liten ettersom gården ikke har vært drevet siden 1973. Det er i dag ikke økonomisk forsvarlig med store investeringer for småskala drift, og det kreves store gårder for at man skal drive en inntektsbringende gård. Vi kan ellers ikke se noen ulemper med tiltaket ettersom påvirkningen av bruksendring i liten grad vil være synlig fra utsiden av bygningen. Samfunnsøkonomiske hensyn og miljøvern hensyn må veie tungt i vurderingen av fordeler med å gi dispensasjon.

Vi finner at fordelene er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad

Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 94883393

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkconsult AS