



Alver kommune  
Sendt til:  
[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Vår referanse:  
65170501/2142605

Ansvarlig advokat:  
Olav Pedersen

Dato:  
31. august 2021

## TILSVAR TIL STATSFORVALTAREN I VESTLAND SI UTTALE – GBNR 1/6 ALVER

### 1. Innleiing

Viser til søknad om dispensasjon for frådelling datert 21.06.2021 og uttale til søknaden frå Statsforvaltaren i Vestland datert 10.08.2021.

På vegne av tiltakshavar ønskjer vi å kommentere uttala. Etter avtale med kommunen er frist for tilsvar satt til den 03.08.2021, og tilsvaret er dermed rettidig.

### 2. Eigedomen har gode bustadfasilitetar for ein familie også etter frådellinga

Statsforvaltaren i Vestland skriv følgjande i si uttale:

*«Eigedomen er registrert med eit våningshus. Det er i søknaden opplyst at løa også har ei godkjent bustaddel, som kan nyttast som våningshus på garden. Det er uheldig om landbrukseigedomen ikkje har eit bustadhus eller gode nok bustadfasilitetar for ein heil familie. Om det i framtida vert drift på garden, vil ein også ha bruk for driftsbygninga. Kommunen må gjere ei grundig vurdering om det er heldig å dele ifrå den beste bustaden på garden.»*

Og vidare:

*«Sjølv om ei frådelling ikkje vil omdisponere dyrka mark, må kommunen gjere ei grundig vurdering av kva det vil sei for landbrukseigedomen og mogleg framtidig drift på garden å dele i frå den beste bustaden på eigedomen.»*

Vi kan ikkje sjå at statsforvaltaren har grunnlag for å hevde at bustaden som vert liggande att på gbnr. 1/6 ikkje er god nok for ein heil familie. Vi kan heller ikkje sjå at det er grunnlag for å hevde at bustaden som er omsøkt frådelt er den beste bustaden på eigedomen. Vi kan i alle høve ikkje sjå at det er relevant for vidare drift på landbrukseigedomen, og vi vil grunnkje vårt standpunkt under.

Skissa under viser korleis attverande bygning på gbnr. 1/6 er delt mellom å vere driftsbygning og bustad. Den er bygd i fleire etappar, og den delen som inneheld bustad er bygd i mur og ligg litt

---

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

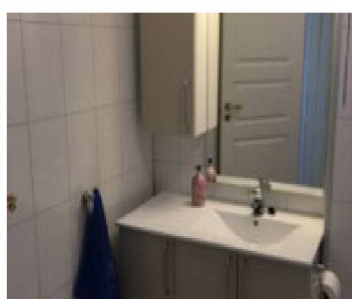
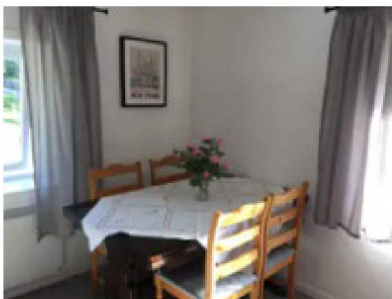
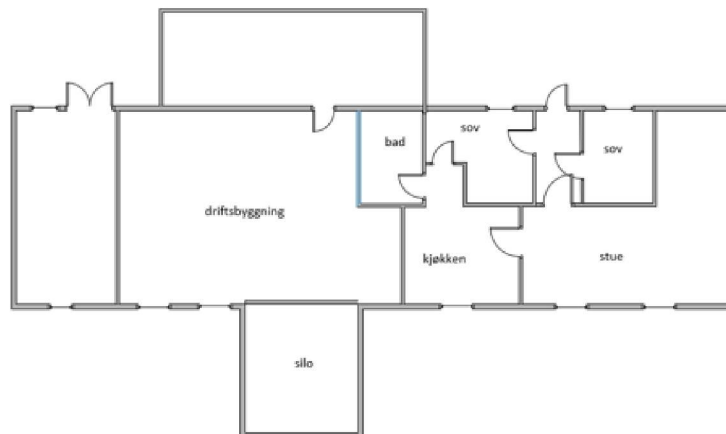
Postboks 4115 Sandviken  
5835 Bergen  
Tlf.: 55 30 27 00

Den norske advokatforening  
Globaladvocaten  
Advocatia

# Harris

høgare enn den delen som er driftsbygning. Bustaddelen var først brukt som sommarutleige, men har sidan 1989, etter at det vart isolert og byta vindaug, blitt brukt som heilårsbustad. Bileta under er teke frå bustaddelen slik den er i dag, og det er god plass for ein familie her. Vi kan i den samanheng nemne at det har budd fleire familiar her oppover tida.

Den delen som inneheld driftsbygning vil vere uendra og vil ikkje bli påverka av at bustaddelen vert våningshus på garden. Driftsbygninga er gamal og rekna for manuell drift av ein gard, då det er lavt under taket, svakt golv og små rom som inneber at ein ikkje kan køyre traktor med eller utan tilhøyrande reiskapar inn i bygningen.



Det er etter dette eit klart skilje mellom bustaddelen og driftsdelen i bygningen, og bustaddelen er objektivt sett godt eigna til bruk som våningshus. Avgjerande må vere at bustaden har



nødvendige fasilitetar og at det kan tene som bustad for landbrukseigedomen. Nærare vurderingar av kva som er eit godt eigna familiehus vil vere subjektive og ikkje noko som kan leggest til grunn for ei dispensasjonsvurdering.

Før kommunen tek stilling til søknaden er det ønskeleg at de tek ei synfaring, slik at tiltakshavar kan vise faktisk situasjon kring bustaden.

### 3. Gjeldande plan må leggest til grunn for vedtak i saka

Vidare skriv Statsforvaltaren i Vestland følgjande:

*«I kommuneplanen er deler av eigedomen sett som framtidig bustad, dette arealet består i stor grad av dyrka mark. Det er ikkje utarbeidd ein reguleringsplan for området, og kommunen bør i kommuneplanprosessen vurdere om dette arealet er i samsvar med skjerpa føringar for jordvern. Dette området bør difor ikkje utan vidare vurderast som tapt for landbruket.»*

Når det kjem til generelt jordvern viser vi til at Statsfovaltaren i Vestland (då Fylkesmannen i Hordaland) uttalte følgjande til sak 2019/11906:

#### **Uttale til dispensasjon til frådelling - Meland - gnr. 1 bnr. 6 - Flatøy**

2019/11906

*Kommunen har i andre samanhengar definert Flatøy som eit sentralt område i kommunen og området ligg i nærleiken av planlagt ny kollektivterminal. På bakgrunn av dette bør det vurderast om det i planområdet bør opnast for tettare utnytting enn bustadtomter på over eit mål.*

Uttala er knytt til søknad om frådelling av bustadtomt på gbnr. 1/6, og ein såg det altså der som positivt med fortetting grunna plassering nær kollektivterminalen.

Avslutningsvis viser vi til at det er søkt om frådelling med grunnlag i gjeldande reguleringsplan og kommunedelplan. Vi kan ikkje sjå at forhold knytt til det arbeidet som kommunen skal i gang med når det skal utarbeidast ny arealdel til kommuneplan for Alver er relevant for denne søknaden.

### 4. Avslutning

Basert på det ovannemnde kan vi ikkje sjå at det er grunnlag for å leggje avgjerande vekt på uttale frå Statsforvaltaren i Vestland 10.08.2021 når kommunen no skal handsame søknad om dispensasjon for deling.

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS

Marianne Aadland Sandvik  
Advokatfullmektig  
mas@harris.no  
911 17 651

*Harris*