

Alver kommune  
Plan og byggesak  
[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Oslo, 12. august 2022

Deres ref: 22/2773  
Vår ref: 222126

## **KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM AREALOVERFØRING – GNR 24 BNR 3 FAMMESTAD**

Det vises til kommunens vedtak av 22.07.2022 hvor søknad om arealoverføring og dispensasjon fra LNF-formål ble avslått. På vegne av eiere av eiendommene gbnr 24/3 og 24/153, Merethe Vindenes og Morten Tveit, påklages vedtaket.

Kommunen anses å ha lagt for stor vekt på uttalelsen fra Statsforvalteren, som igjen bygger på feil faktum. Det anføres at vilkårene for å gi dispensasjon fra arealformål LNF er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

*Hensynene bak landbruksformålet blir ikke vesentlig tilsidesatt*

I vedtaket konkluderes det med at hensynene bak arealformål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og dermed konsentreres klagen heller om annet vilkår. Det påpekes kun kort at landbruksavdelingen har konkludert med at omsøkt arealoverføring ikke vil påvirke landbrukshensyn negativt.

*Fordelene må anses klart større enn ulempene*

Behovet for større tomt er begrunnet med ønske om god universell utforming og plass til garasje/carport innenfor tomtens byggegrenser, samt tomtens topografi. På grunn av avstandskrav til vei er bolighuset trukket omtrent midt på tomten. Med godkjent adkomst i tomtens nordvestlige hjørne er eneste fornuftige plassering av garasje/carport øst for huset.

Stedlige terrengforhold tilsier at tomten bør utvides noe mot øst. Behovet for en større tomt sto ikke klart for grunneier før huset ble prosjektert. Ellers ville de ha søkt om fradeling av noe større tomt ved fradeling i 2017. Det må anses sannsynlig at slik tillatelse den gang ville ha blitt gitt.

En klar fordel som kommunen ikke synes å ha vektlagt i tilstrekkelig grad, er at en større tomt vil være langt mer attraktiv for tilflyttere til kommunen. De som ønsker å bosette seg såpass landlig, ønsker som regel også en større tomt enn i et vanlig boligfelt. Det kan på ingen måte anses som dårlig arealplanlegging, slik Statsforvalteren anfører.

Videre anføres det at kommunen har lagt altfor stor vekt på Statsforvalterens uttalelse. Den er svært generell og først og fremst basert på de samme momenter som kommunens

landbruksavdeling har vurdert nærmere. Når det er gitt tillatelse etter jordlova § 12 av landbruksmyndighetene som kjenner lokale forhold, bør ikke Statsforvalterens uttalelse tillegges like mye vekt. I delingstillatelsen etter jordlova fremgår det klart at fradeling av ytterligere 450 m<sup>2</sup> ikke vil påvirke bruksstrukturen eller svekke arealressursene på bruket.

Dessuten påpekes det at Statsforvalteren har lagt til grunn feil faktum når det antas at arealet har skog med «særs høy bonitet». Det har kun stått mindre trær der, og jorddybden er for det meste under 30 cm. Grunnen kan verken nyttes til dyrka mark, beite eller produktiv skog. Det oppfordres til politisk behandling av klagen hvor politikerne gjerne må komme på befaring.

Ellers foreligger det ingen merknader fra naboer, og er ikke avdekket andre ulemper knyttet til natur og miljø. Det kan heller ikke ses at en tillatelse vil kunne skape uheldig presedens. I dette tilfellet er det allerede tillatt fradeling av boligtomt, og det søkes kun om en bedre tilrettelagt og egnet tomt.

### *Oppsummert*

Det fastholdes at vilkårene for å gi dispensasjon fra arealformål er oppfylt. Kommunen oppfordres til å omgjøre vedtaket i klagers favør.

Med vennlig hilsen

Thomas Nygaard  
advokat  
[tn@help.no](mailto:tn@help.no)