

**Alver Kommune
Plan og byggesak
Postboks 4**

Hella 20.01.2023

5906 FREKHAUG

Attn: Kjartan Medaas

Ref.: 22/3837 - 22/58097

Admin vedtak: Saknr. 1406/22

KLAGE PÅ AVSLAG OM DISPENSASJON OG DELING - GBNR. 433/11 HELLA INDRE.

Viser til mottatt avslag på vår søknad om fradeling av tomt med påstående hus.
Avslag datert 02.01.2023 er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Videre er avslaget begrunnet i Statsforvalterens fraråding av at dispensasjon blir gitt. Merk at Statsforvalterens uttalelse (datert 4. juli 2022) ble gitt på andre forutsetninger enn ved kommunens klagebehandling etter avslaget om delingstillatelse etter jordloven, hvor vi supplerte med tilleggsopplysninger bl.a. om bikubedriften og at bnr. 131 skulle tilbakeføres til hovedbruket. Det er tenkelig at Statsforvalterens syn på saken vil være annerledes dersom tilleggsopplysningene blir tatt i betraktning.

Deres svar er utførlig og gir i stor grad en god beskrivelse av situasjonen. Vår klage baserer seg på at vi vurderer nasjonale og regionale interesser blir best ivaretatt ved fradeling av eiendommen som omsøkt, og vi vil etter beste evne forsøke å begrunne vårt syn.

Hva som er det beste for allmennheten i denne saken mener vi å kunne dokumentere at det er til samfunnets beste at vi får tillatelse til å dele fra tomt med hus, og derved tilrettelegger for at våre bygder og landbruksområder blir ivaretatt for fremtidige generasjoner.

Da må vi gjerne også være villig til å lytte til våre ungdommer som viser initiativ og har ambisjoner om å utvikle vårt landbruk i en bærekraftig retning.

For å illustrere hvordan vi mener deler av vår politikk og regelverk gjennom tidene har gjort utslag på landbruket / småbrukene i vårt nærmiljø, har vi lagt ved noen eksempelbilder. Situasjonen er at flere av våre småbruk fraflyttes, bygninger forfaller, og areal som ikke kan høstes med store redskaper gror igjen.

Dette er utfordringen som vi står overfor også i vår sak og vi mener bestemt at det er til samfunnets beste at så ikke skjer.



Som nevnt i tidligere kommunikasjon, så er det per dato ikke landbruksdrift i umiddelbar nærhet til huset som søkes fradelt. (Minimum seksti meter til nærmeste benyttede beite) Det er ingen høsting eller beiting av arealet på vestsiden av fylkesvei 5484 Radøyvegen. Det som ikke er i ferd med å gro igjen, blir slått med plenklipper. På østsiden av veien blir arealet på bruket i all hovedsak paktet av nabo, dog bortsett fra skog.

At vi og samfunnet forøvrig er så heldig at det er unge ressurssterke personer som ønsker å overta småbruket og drive produksjon av bier og honning som vil kunne gi flere årsverk, krever at vi gjør vårt beste for å tilrettelegge for at dette kan gjennomføres. Denne produksjonen vil ikke berøre vedkommende bruk som pakter del av av vårt småbruk. Dersom huset på gården blir fradelt vil ikke dette føre til endret arealbruk, eller endre inntrykket av et område med gårder og spredt bebyggelse.

Slik kommunen har vurdert saken vil ikke fradeling av tomten forandre allmennheten sin mulighet for tilgang til natur og turområder, eller forandre den grønne strukturen gjennom ytterligere privatisering av eiendommen.

Tillatelse til fradeling vil ikke få konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet.

Fradelingen vil ikke endre på visuelle kvaliteter i området, eller føre til forandring av landskapet. Hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser vil ikke bli berørt av en fradeling.

Ved å innlemme Gnr 433/131 i Gnr. 433/11, og størrelse på tomt som ønskes fradelt er tilnærmet lik, vil Gnr. 433/11 komme styrket ut etter fradelingen.

Landbruksavdelingen har med hjemmel i jordloven §12 jf. §,1 godkjent fradeling av tomt med hus.

Bruket ligger i et område som som er valgt ut som et av UNESCO biosfæreområde. Dette fordi regionen på en fordelaktig måte kan stå som læringsområde for bærekraftig utvikling. Regionen er best egnet til å representere det moderne og fremtidsrettede, godt rotfestet i natur- og kulturarv.

Med dette som bakgrunn fremstår fordelene langt større enn bakdelene, og en dispensasjon fra loven og forskriften til loven vil tilfredsstille kravet til vektlegging av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Vi oppfatter som tidligere nevnt at Statsforvalterens fraråding av dispensasjon fra LNF-formålet var avgjørende i kommunens begrunnelse for avslaget, og at vi derfor bør få avklart hvordan Statsforvalteren stiller seg til saken i lys av tilleggsopplysningene om bikubedriften og tilbakeføringen av bnr. 131.

Tilbakeføringen av bnr. 131 til hovedbruket vil bøte for hovedbegrunnelsen for Statsforvalterens fraråding, altså ytterligere oppstyking av landbrukseiendommen.

Dersom den fradelte eiendommens omsettelighet også begrenses ved en avtalefestet forkjøps- eller tilbakekjøpsrett, vil Statsforvalterens bekymringer i stor grad være imøtegått.

Vi er derfor villig til å la Gnr. 433/11 få avtalefestet forkjøpsrett til hus og tomt som søkes fradelt.

Ber om at tilleggsopplysningene fremlegges for Statsforvalteren for en ny vurdering om hvorvidt dispensasjon fra LNF-formålet skal til- eller frarådes, ettersom disse opplysningene ikke var lagt til grunn ved Statsforvalterens uttalelse av 4. juli 2022 og håper at et positivt svar fra Statsforvalteren vil føre til at Kommunen vil tilrå søknaden om fradeling som omsøkt.

På forhånd takk for at dere ser på saken med nye øyne, og et snarlig positivt svar.

Med vennlig hilsen
Frank Grindheim.
Signatur.