



ADVOKAT1

Alver kommune v/Hanne Marie Evensen
Postboks 4
5906 Frekkhaug

post@alver.kommune.no

Deres ref: 23-6086-23/77132

Vår ref: 202304758/MSL/bh

Stavanger 01.11.2023

KLAGE TIL STATSFORVALTEREN I VESTLAND - DISPENSASJONSSØKNAD

Alver kommune traff den 11.10.2023 slikt vedtak:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformålet LNFR for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 25/14, samt etablering av tilkomstveg over gbnr. 25/3».

Vedtaket ble mottatt den 12.10.2023 og påklages herved rettidig, idet det anføres feil bevisbedømmelse.

* * * * *

Vedtaket er gjort administrativt i sak 1032/23.
Av begrunnelsen for vedtaket fremkommer følgende:

«Det er administrasjonen si vurdering at omsynet bak LNFR-føremålet vert sett vesentlig til side dersom det blir gitt dispensasjon i denne saka. Når omsynet bak arealføremålet vert sett vesentlig til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene».

Saken gjelder spørsmål om det kan gis dispensasjon fra kommuneplanen sin arealdel 2019-2031, til bygging av fritidsbolig på gnr 25 bnr 14 i 4631 Alver kommune, jfr. Plan og bygningsloven (Pbl) §§ 19-1 og 19-2. Avgjørende for vurderingen er om hensynene bak arealformålet LNFR vil bli vesentlig tilsidesatt. Derrest om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

I kontorfellesskap:

Advokat **Ragnar Falck Paulsen** Advokat **Hugo Haarr Dybwad** Advokat **Monica Solberg-Leinebø** AS Advokat **Gry Sørhus Mollan** AS
Advokat **John Heitmann** AS Advokat med møterett for Høyesterett **Sveinung Eliassen** AS

Telefon: + 47 4000 3150 **Mobil:** + 47 924 69 775 solberg@advokat1.com
Adresse: Kirkegata 31, 4006 Stavanger **Org.no:** NO927162768MVA



1. Arealformålet

Det er Pbl § 11-7 nr. 5 som forankrer arealformålet LNFR. I det påklagede vedtaket vises det kun til underformål a: «areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag» Videre vises det i vedtaket til Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 215 med henvisning til sikring av landbruksproduksjon eller friluftsliv samt at området ligger innenfor de mest verdifulle landsbruksarealene i tidligere Lindås kommune, der det særlig skal tas hensyn til dyrket mark og kulturlandskap.

Det anføres at administrasjonen med dette overser og ikke vurderer søknaden opp mot pbl § 11-7 nr 5 sitt underformål b: areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. Dette er forankret i H510-oL09, Eikanger skulekrins, som åpner for spredd bosetning i periodeplanen 2019-2031.

Gnr 25 bnr 14 ble sammen med gnr 25 bnr 12 og gnr 25 bnr 13 utskilt som «byggetomter» fra gnr 25 bnr 3 i 1943. Administrasjonen har lagt til grunn at det ikke er lovstridig å avslå dispensasjonssøknad selv om hyttetomten ble utskilt allerede i 1943. Begrunnelsen for dette er at rullering av kommuneplanen i 2019 er argument for at dagens nasjonale og kommunale føringer går foran begrunnelsen for utskilling av hyttetomten i 1943. En er enige i denne lovtolkningen, men det anføres at det forhold, at eiendommen allerede ble utskilt som fritidseiendom i 1943, må være et argument som tillegges vekt i vurderingen av om det kan gis dispensasjon fra arealformålet LNFR for oppføring av fritidsbolig. Videre må det for vurderingen tillegges vekt, at søknaden gjelder bygging av fritidsbolig i et allerede utbygd området.

I 1957 ble det sprengt ut en del stein på 25/14 og murt opp en grunnmur til fritidsbolig. Det anføres at det allerede fra 1943 slik er pbl § 11-7 nr 5 sitt underformål b: spredt bolig- og fritidsbebyggelse som har vært arealformålet med eiendommen. Gnr 25 bnr 14 er utskilt fra et gårdsbruk, og følgelig er ikke denne tomten disponibel for verken landbruksproduksjon eller friluftsliv lenger. Alver Kommune sin egen fagavdeling bekrefter dette ved at de skriver «Arealet er ikkje dyrka mark eller dyrkbar mark, og krev difor ikkje omdisponering». Gnr 25 bnr 14 er heller ikke egnet for skogbruk da eiendommen er for liten og det naturlig nok ikke er mye skog der da dette tidligere har vært et utmarksbeite.

Kommunens egen fagavdeling ved Landbruksavdelingen skriver at «...dei negative konsekvensane for landbruket ikkje vil vera så store at dei kan leggjast avgjerdane vekt på» Av uttalelsen fremgår det at det forhold at arealet er registrert som produktiv skog har mindre betydning med henvisning til at området er fradelte til annet formål. Landbruksavdelingen har slik lagt til grunn at kommunen allerede tidligere, ved fradeling av tomten, har satt til side forholdet med at dette er registrert med produktiv skog. Landbruksavdelingen har videre lagt til grunn at saken ikke skal behandles etter Jordloven en gang til, ettersom det var delingsbestemmelsene som gjaldt i 1943 som må være rådende for saken. Ytterligere viser landbruksavdelingen til at det er tvilsomt i hvilken grad det vil være uheldig for landbruket om tomten bebygges. I området tomten ligger har det allerede tidligere vært fradelinger, og denne ligger nå i et område med både helårsbolig og fritidsbolig. Til tross for dette har administrasjonen i sitt vedtak konkludert med at «Sjølv om dette arealet ikkje kan nyttast i samsvar med arealformålet, må den faglege vurderinga av at det kan ha potensiale for landbruksdrift i framtida tilleggjast vesentlig vekt».



Det anføres at administrasjonen ved dette har sett bort fra uttalelsen fra landbruksavdelingen, og legger større vekt på det landbruksmessige hensynet enn det som er nødvendig. Kommunens vurdering av at dette området er et verdifullt landbruksområde er feil. I henhold til KPA er det bare en gårdbruker igjen i denne bygden og det anføres å være fordi det ikke er lønnsomt med landsbruksdrift der.

Det anføres at hensynene i lovens formål og kommunens arealplan blir ikke vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon fra arealformålet. Gnr 25 bnr 14 er et lite område som ikke er egnet for landbruk, skogbruk eller friluftsliv. Det er ikke et urørt naturområde og heller ikke område med truet naturmangfold.

Inntil sent på 2000-tallet var begge tilliggende eiendommer, gnr 25 bnr 12 og gnr 25 bnr 13 benyttet som fritidsboliger, og området tomten ligger i bar slik mer preg av fritidsbebyggelse enn en helårsbebyggelse. Bnr 12 er nå definert som helårsbolig med den økte trafikk dette generer på veien. Det anføres slik at dispensasjon fra planen ikke vil føre til vesentlig mye mer biltrafikk enn det en har oppnådd ved å omregulere bnr 12 fra fritid- til helårsbolig. Problematikk omkring veistandarden og usikkerhet knyttet til økt trafikk ved bebyggelse vil under enhver omstendighet være mindre med dispensasjon til fritidsbolig enn til helårsbolig.

Ytterligere vises det til at byggverk på eiendommen kan gjøres smidig i forhold til bevaring av skog og terreng, og det kan slik settes vilkår i dispensasjonsvedtaket for utforming av fritidsboligen.

2. Kommuneplanens samfunnsdel

Av vedtaket fremkommer videre en henvisning til kommuneplanen sin samfunnsdel. Det vises til kommunens fremtidsvisjon som bla er «*attraktive senter og levande bygder og grender*». Av vedtaket følger det at visjonen er knyttet til boliger og ikke fritidsboliger. Klager er enig i at bygging av bolig i større grad ville være en målstrategi for visjonen enn bygging av fritidsbolig. Områder med fritidsboliger og helårsboliger kan ha ulike interesser, men det anføres prinsipalt at vurderinger knyttet opp mot dette allerede er gjort ved at tomten er utskilt og registrert som fritidsbolig. Fritidsbebyggelse vil skape aktivitet og handel i kommunen, selv om det sannsynligvis vil være i mindre utstrekning enn ved bygging av helårsbolig. Videre vil det gi økt mulighet for sosiale relasjoner og aktivitet i bygden. I samtale med kommunen den 18.07.2023 fikk undertegnede opplyst at hensynene bak dispensasjonen var de samme, om en søkte om dispensasjon for fritids- eller helårsbolig. Slik vedtaket er formulert, ser vi at det var en uriktig og misvisende opplysning. Klager har på den bakgrunn vært i kontakt med saksbehandler i kommunen med forespørsel om å endre søknaden til dispensasjon til boligformål, men har ikke fått adgang til det. En ber slik i klageomgangen om omgjøring i den forstand at en gjør en ny vurdering for om det kan dispenseres fra LNFR-området til bygginga av bolig, ettersom kommunen har gitt uriktige opplysninger før søknad ble sendt.

3. Nasjonale og regionale interesser

De nasjonale og regionale interesser synes å være ivaretatt gjennom Statsforvalterens vurdering. Statsforvalteren presiserer i sin høringsuttalelse at dette området er løvskog med høy bonitet, som har betydning for skogens evne til å lagre karbon og dermed vårt lands evne



til å redusere klimagassutslipp. Det anføres at dette er delvis feil. Gnr 25 bnr 14 er ikke et skogsområde med høy bonitet. Dette sier seg selv da dette tidligere har vært et utmarksbeite. Det er 3-4 store eiketrær i den sørøstlige delen av eiendommen og et stort tre helt vest på eiendommen. Disse trærne kan bli stående selv om det bygges en fritidsbolig på eiendommen (se vedlagte bilder). Det anføres at gnr 25 bnr 14 ikke er et skogsområde selv om det står registrert som det i NIBIO gardskart og følgelig vil verken nasjonale eller regionale interesser vesentlig bli tilsidesatt en dispensasjonsvedtak.

Det anføres at de negative konsekvensene for landbruket ikke vil være så store, at de kan legges avgjørende vekt på ifm dispensasjonssøknaden. Dette er for øvrig i tråd med kommunens landbruksavdelings vurdering. På bakgrunn av redegjørelsen ovenfor mener klager at hensynene i lovens formål og kommunens arealplan ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon til bygging av fritidsbolig eller subsidiært bolig. Videre vil fordelene med å gi dispensasjon være større enn ulempene, ved at mer bebyggelse vil gi økt aktivitet i bygden, både sosialt og økonomisk.

Idet en forbeholder seg retten til ytterligere anførsler nedlegges slik

p å s t a n d :

Prinsipalt:

Det gis dispensasjon til bygging av fritidsbolig på gnr 25 bnr 14 i 4631 Alver kommune.

Subsidiært:

Det gis dispensasjon til bygging av helårsbolig på gnr 25 bnr 14 i 4631 Alver kommune.

Med vennlig hilsen

- *Sendes elektronisk uten signatur* -
Advokat Monica Solberg-Leinebø AS
Monica Solberg-Leinebø
Advokat

Kopi: Ola Leinebø, ola@leinebo.no