



Alver kommune
Havnevegen 41 A
5918 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale til dispensasjon for frådelling av grunneigedom - Alver - 327/22.

Vi viser til brev frå kommunen datert 14.02.2020. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av eigedom på om lag 745,55 m2 med påståande våningshus. Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. I tillegg er delar av eigedommen omfatta av Reguleringsplan Fv245 frå Hatleberget til Skarpeneset, planid: 125620070004. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Saka dreier seg om frådelling av våningshuset på landbrukseigedommen. Etter det vi kan sjå er det det einaste våningshuset på eigedommen. Ein dispensasjon til frådelling her vil føre til ein landbrukseigedom utan våningshus. Det er uheldig. Det kan då søkast om nytt våningshus på landbrukseigedommen.

Vi viser også til at ei frådelling til bustadføremål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka ligg bustaden relativt langt inne på eigedommen og bustaden vil dele tilkomstveg med landbruksbygninga. Bustadhuset ligg også tett opptil mark som er registrert som overflatedyrka jord. Begge delar kan potensielt føre til konflikhtar mellom eigar av bustadeigedommen og landbrukseigedommen i eit langtidsperspektiv.



Ein dispensasjon til frådelling vil også føre til omdisponering av noko overflatedyrka mark. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året. Kommunen har eit klart ansvar for at målet vert nådd.

Vi kan ikkje sjå at dispensasjonssøknaden belyser kvifor ein ønsker å dele ifrå våningshuset, og kva som skal skje med resten av eigedomen. Vi kan difor ikkje vurdere om det er noko som talar for ein dispensasjon i saka.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling utifrå dei opplysningane vi har no. Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent