

Alver kommune  
Avd. byggesak

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

Adelin Hanstveit Hjellvik

19.03.2020

## **SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL GNR. 217, BNR. 4 I ALVER KOMMUNE**

Det søkes herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med planlagt tiltak ved gbnr. 217/4 i Alver kommune. Tiltakshaver er Eivin Høiland.

### **Saksforhold**

Planlagt tiltak består i riving av eksisterende våningshus, løe og redskapsbod på eiendommen og oppføring av ny enebolig og veg, se vedlagt situasjonsplan. Aktuell teig av eiendommen har to ulike formål i kommuneplanens arealdel

Arealet på aktuell teig for planlagt oppføring av enebolig har formålet bolig i kommuneplanens arealdel for Lindås kommune. Arealet der det er planlagt å anlegge veg har formålet LNF. Vegen er omfattet av faresone for skred i kommuneplanens arealdel. Det vil derfor gjennomføres en skredfarevurdering av geolog før søknad om tillatelse til tiltak. I første omgang er det derfor ønsket å få avklart om det gis dispensasjon før skredfarevurdering iverksettes

Det søkes om dispensasjon fra følgende:

- Formål i kommuneplanens arealdel for Lindås kommune

Dispensasjonen er nabovarslet og det foreligger ingen merknader til saken. Se vedlegg C-1 og C-2 for opplysninger gitt i nabovarsel og kvitteringsliste.

### **Regelverk**

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

### **Vurdering etter jordloven**

Før vi begrunner dispensasjonssøknaden vil vi foreta en vurdering etter jordloven. Jordloven kommer til anvendelse for hele landet for å sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, se jordloven §§ 1 og 2.

Av jordloven § 9 fremgår det at «Dyrka jord må ikke brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida».

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formål med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

I denne saken vil omsøkte tiltak ikke komme i konflikt med bestemmelsen. Veggen plasseres på areal som ikke er registrert som dyrket mark og er ikke nyttbart til jordbruksproduksjon. Da tiltakshaver kjøpte eiendommen ble det gitt konsesjon delvis på grunnlag av at gården er lite egnet for tradisjonelt jordbruksdrift isolert sett ut fra arealet, se vedlegg Q-1.

Basert på dette vil en omdisponering av arealer, til andre formål enn jordbruk, ikke komme i konflikt med omdisponeringsforbudet i jordloven § 9.

### **Grunner for å gi dispensasjon**

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I denne saken er det ønsket å etablere en ny veg på en teig av eiendommen som allerede er bebyggt. Oppføringen vil med andre ord ikke komme i konflikt med allmennhetens tilgang til, eller medføre økt privatisering av, friluftsområdene. Veggen vil heller ikke medføre vesentlige endringer i det bestående miljø eller virke sjenerende for omgivelsene. Veggen vil tilpasses naturen rundt på en fin måte og utløser ikke behov for store terrenginngrep.

Veggen søkes gjennomført for å utnytte arealer som uansett ikke er nyttbare i jordbruksøyemed, jf. også ovenfor. Basert på dette ser vi ikke at de bakenforliggende hensyn blir «vesentlig tilsidesatt».

Når det gjelder fordeler vil vi nevne at tiltakshaver får utnyttet tomten i tråd med sin eierinteresse. Tiltaket vil ivareta samfunnsmessige hensyn gjennom å oppnå bedre trafikkikkerhet for kommunal veg ved at en fjerner en eksisterende avkjørsel. Ny veg vil også gi en mer hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen.

Til støtte for dispensasjon vil vi nevne at Alver kommune har gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra kommunal veg, se vedlegg Q-2. Se også vedlegg Q-3 for jordskifterett som viser rett til bruk av avkjørsel fra privat veg.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjon: Dispensasjon bør gis.

**Vedlegg:**

- C-1 Opplysninger gitt i nabovarsel
- C-2 Kvitteringsliste for nabovarsel
- D-1 Situasjonsplan
- D-2 Lengdeprofil
- Q-1 Konesjon for kjøp av eigedom
- Q-2 Utvidet bruk av avkjørsel
- Q-3 Jordskifterett

Med vennlig hilsen/Best Regards

**Adelin Hanstveit Hjellvik**  
**Ingeniør Bygg**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 41038820

Fax: +47 56191130

Epost: [adelin@arkoconsult.no](mailto:adelin@arkoconsult.no)



**arkoconsult**  
**Arkoconsult AS**

På vegne av tiltakshaver Eivin Høiland