

Alver kommune  
Byggesaksavdelingen

**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:  
Merethe Svarstad

17.08.2020

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL-  
AREALFORMÅL LNF FOR FRADELING VED GNR. 126, BNR. 3 I ALVER  
KOMMUNE.**

**Saksforhold**

På vegne av hjemmelshaver sender vi herved inn søknad om dispensasjon i forbindelse med fradeling av nausttomt fra gbnr. 126/3 i Alver kommune. Nausteiendommen skal sammenslås med den fradelte boligeiendommen. Bakgrunnen for fradelingen er at det ved en inkurie ble uteglemt å fradele nausttomten når man fradelte boligeiendom fra landbrukseiendommen.

Hjemmelshaver er Mongstad Vekst AS.

Fra gbnr. 126/3 skal det fradeles et areal på 78,7 m<sup>2</sup>, se vedlagt fradelingsplan. Eiendommen er i dag på ca 378 622,9 m<sup>2</sup>. Eiendommen er ikke målt opp i tråd med vedtak om fradeling for boligeiendommen på grunn at man avventer oppmåling til man har fått fradelt nausteiendommen og kan gjøre det samtidig.

Etter fradelingen blir arealfordelingen som følger:

Eksisterende gbnr ca: 378 622,9 m<sup>2</sup>.  
Nytt bruksnummer (fradelt areal): 78,7 m<sup>2</sup> som skal sammenslås med boligeiendommen.

Eiendommen ligger i et område som er uregulert. Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (planid 1263-200905) gjelder for området. I arealplankartet til kommunedelplanen ligger eiendommen innenfor LNF-formål. En fradeling vil ikke være i tråd med LNF-formål.

Det søkes dermed om dispensasjon fra kommunedelplanens arealformål LNF.

### **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 være "klart større" enn ulempene. Vilkårene 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. Fradelingen medfører at areal som ikke blir brukt til eller kan brukes til jordbruksproduksjon fradeles og sammenslås som naturlig tilhørende nausttomt til boligeiendommen. Arealet er i gårdskart satt av til bebygd, samfunn, vann, bre.

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

Videre må en deling av jordbrukseiendom godkjennes jf § 12 i Jordlova. I avgjørelsen for om det skal samtykkes til deling skal det legges vekt på *«om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova»*.

Jordbruksdelen av eiendommen skal sammenslås med gård som er i drift som tilleggsjord (det foreligger vedtak i denne saken). Denne eiendommen har allerede naust og det vil da ikke være nødvendig med naust tilhørende denne eiendommen. Vi kan dermed ikke se at fradelingene skal gå på bekostning av arealressurser for landbrukseiendommen ettersom arealet heller ikke kan dyrkes eller brukes på annen måte i forbindelse med drift av landbrukseiendommen. Fradelingen vil dermed medføre til en driftsmessig god løsning ettersom jordbrukseiendommen ikke har behov for naustet og dermed slipper å stå for vedlikehold av et naust som det ikke er behov for.

Konklusjonen er at det bør gis tillatelse til å fradele etter jordlova § 12.

## 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 snakk om fradeling av en nausttomt på en eiendom som allerede er bebygd med naust. Fradelingen vil med andre ord ikke komme i konflikt med allmennhetens tilgang til, eller medføre økt privatisering av, friluftsområdene. Fradelingen vil heller ikke medføre endringer i det bestående miljø eller virke sjenerende for omgivelsene. Realiteten av fradelingen blir kun at arealet skal bli tilhørende den fradelte boligeiendommen. Tiltaket vil heller ikke medføre synlige endringer i landskapet. Dette skulle tilsi at hensynene som ligger til grunn for formålet, ikke blir « vesentlig tilsidesatt » i denne saken.

Fradelingen søkes gjennomført for å utnytte arealer som uansett ikke er nyttbare i jordbruksøyemed, jf. også ovenfor.

Konklusjonen er at de bakenforliggende hensyn ikke blir tilsidesatt på noen måte.

Av fordeler vil vi framheve at ved å fradele vil jordbruksarealet bli driftet på en bedre måte. Det foreligger avtale om kjøp av jordbruksarealet (kjøpskontrakten ligger vedlagt), og det er fattet vedtak for å fradele boligarealet som ikke er en ressurs for gården. Ved en inkurie ble ikke nausteiendommen også fradelte fra jordbruksarealet. Gården som skal overta jordbrukseiendommen har allerede naust og ønsker dermed ikke å overta nausteiendommen som en del av salget.

Det bør også vektlegges at arealet som fradeles ikke blir brukt som ledd i produksjon på gården.

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

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.

Det er vedlagt kopi av kjøpskontrakt, fradelingsplan og referat fra forhåndskonferanse. Det er også lagt ved kopi av vedtak for fradeling. Vi har også fått bekreftet fra oppmålingsavdelingen i kommunen at det foreligger merkesteiner i tråd med vedlagte fradelingsplan. Søknad om fradeling vil bli sendt inn når det foreligger positivt vedtak for dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

*Merethe Svarstad*

**Merethe Svarstad**  
**Jurist, Byggesak**

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

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

 **arkoconsult**  
**Arkoconsult AS**