

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

18.02.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL GNR. 138, BNR. 9 I ALVER KOMMUNE.

Saksforhold

Tiltaket består i oppføring av tomannsbolig på Gbnr 138/9, som er en fradelt tomt som ligger tilgrensende reguleringsplan. Det er ikke tegnet inn støttemurer for planering, men vi søker samtidig dispensasjon for formålet for eventuelle støttemurer som må bygges i forbindelse med tiltaket.

Tiltakshaver er Bolig & Eiendom AS.

Eiendommen er uregulert. KDP for Knarvik-Alversund med Alverstraumen gjelder for eiendommen. Arealet er i KDP satt av til LNF-formål og det vil dermed være behov for dispensasjon fra arealformålet. Det ser ut som det er byggegrense mot sjø som er delvis sammenfallende med planavgrensningen til reguleringsplan. Vi legger til grunn at ettersom det er byggegrense mot sjø i reguleringsplanen som ligger tilgrensende, og det ser ut som KDP har delvis sammenfallende byggegrense mot sjø vil det ikke være nødvendig med dispensasjon for avstand til sjø. Dersom kommunen er uenig i dette ber vi om en tilbakemelding slik at vi får sendt inn søknad om dispensasjon. Videre legger vi til grunn at det ikke er plankrav for LNF-formål jf bestemmelse 2.2 i KDP.

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. Vilåårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Vurdering etter jordloven

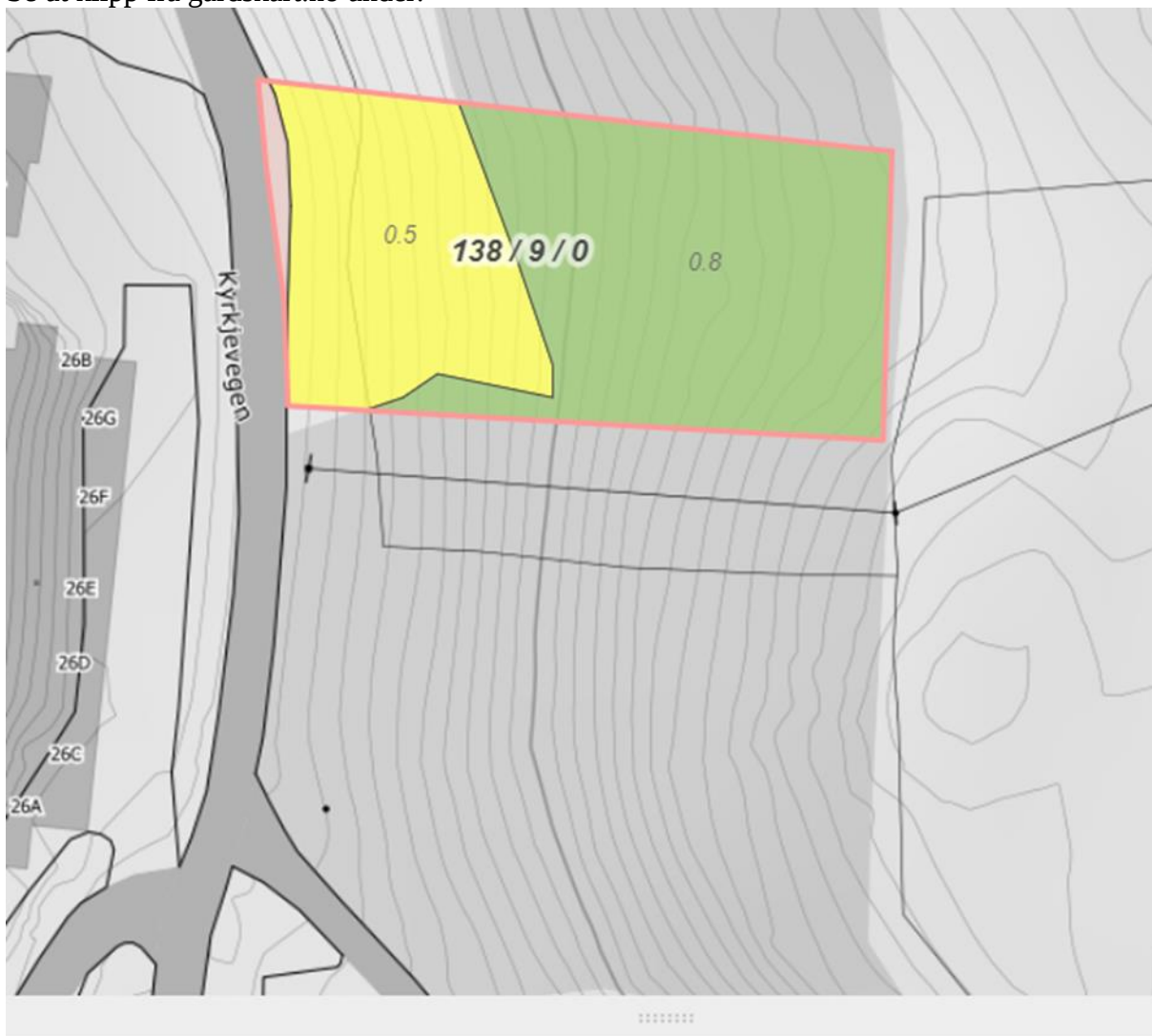
Før vi begrunner dispensasjonssøknaden vil vi foreta en vurdering etter jordloven. Jordloven kommer til anvendelse for hele landet for å sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, se jordloven §§ 1 og 2.

Av jordloven § 9 fremgår det at «Dyrka jord må ikkje 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.

Se ut klipp fra gardskart.no under.



Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag
	0,5	0,0	0,8

I denne saken vil omsøkte tiltak ikke komme i konflikt med bestemmelsen. Arealet som skal bebygges er ikke brukt til jordbruksproduksjon i dag. I følge gardskart.no har arealet produktiv skog og overflatedyrket mark. Nedenfor er det bilde som viser at arealet ikke er benyttet til landbruksproduksjon i dag. Største delen av landbrukseiendommen ligger

tilstøtende til eiendommen, men det er kun et mindre areal av landbrukseiendommen som skal benyttes til tomannsbolig, og arealet er allerede fradelte til boligformål. Det er dessuten et veldig lite areal med overflatedyrket mark som vil være lite ideelt for landbruksproduksjon. Plasseringen av dette arealet er inneklemt mellom areal som ikke er dyrket og veien. Tomten er dessuten bratt, og vi kan ikke se at det som framstår som en skråning skal kunne være et verdifullt areal å benytte til jordbruksproduksjon. Bildet under viser dessuten at det heller ikke er produktiv skog på eiendommen. Skogen er i all hovedsak hogd ned, og det gjenstår kun noen få trær på tomten. Store deler av dette arealet vil dessuten stå urørt for å gi eiendommen et naturlig felles friareal.

Under er oversiktsbilde av området som det ønskes å bygge tomannsbolig på.



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

På bakgrunn av dette mener vi at det bør gis samtykke til omdisponering etter jordlova.

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 oppføring av tomannsbolig på en tomt som allerede er fradelte til boligformål. Videre ligger eiendommen tilgrensende vei og regulert område med flere boliger. Den fradelte eiendommen er ikke et verdifullt område hverken for allmenheten som rekreasjonsområde eller til bruk som landbruksareal. Oppføringen vil med andre ord ikke komme i konflikt med allmennhetens tilgang til, eller medføre økt privatisering av,

friluftsområder. Bygget vil heller ikke medføre vesentlige endringer i det bestående miljø eller virke sjenerende for omgivelsene.

Bygget 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 tilsidesatt på noen måte.

Av fordeler vil vi framheve at tiltaket vi medføre at man får bygd ut en fradelt eiendom som ligger helt i utkanten av landbrukseiendom, og som ligger tett opp mot en reguleringsplan med flere boliger. Man får da en positiv fortetting i et område som er tilrettelagt for det. Området ligg vestvendt med svært gode solforhold og boligene vil få gode tur- og rekreasjonsmuligheter samt kort vei til sjø. I tillegg ligger området sentralt plassert i forhold til Knarvik og Bergen, med kort vei til barne- og ungdomsskole. Eiendommen er dermed godt egnet til boligbebyggelse. Eiendommen vil få gode bokvaliteter og vil bidra til at barnefamilier kan flytte til området.

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

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad

Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 94883393
Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS