

**Klage på avslag på dispensasjon for oppretting av ny grunneiendom
Referanser 21/155 – 21/24804**

Det er to hovedvilkår som skal være oppfylt for å kunne gi dispensasjon.
Det er ulemper veid opp mot fordeler. Dette står i plan og bygningsloven § 19-2.

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler."

I dette tilfelle er ulempene for allmennheten og fordelene for eier.

I søknaden kommer det klart frem at det ikke finnes noen ulemper for allmennheten. Utskilling av tomten er ikke til hinder for tur, natur eller fiske. Grunnen er beliggenheten området det søkes om, befinner seg i. Det er ikke mulig for allmennheten å gå gjennom området for så å komme seg videre til de områder som er nevnt over.

Det ligger et bolighus i området, der min datter bor. De som bor i dette huset trenger et område rundt seg, som er en privat sone.

Dette er noe de fleste som bor i dette landet, ser på som en fordel.

Allmennheten har resterende 33 mål av vår innmark og beitemark til rekreasjon.

Hvis statsforvalteren og saksbehandlerne i Alver Kommune hadde foretatt en konkret befaring i området, hadde utfallet av søknaden blitt en annen. De hadde da sett at det ikke har noen negativ innvirkning, å gi dispensasjon og at de fordeler som er satt opp i søknaden, er reelle. De hadde også forstått at området som totalt er på ca 30 mål, ikke kan drives som egen enhet.

Vi har forklart i søknaden hvorfor vi ønsker en utskilling av denne tomten.

Det er ikke på grunn av at vi skal selge, slik saksbehandler fremhever som en negativ konsekvens.

Det har helt andre grunner.

Vi ser nå at vi må presisere dette, for å klargjøre mer hvorfor vi ønsker en utskilling. Som saksbehandler nevner i avslaget, ble huset satt opp uten utskilling av tomt. Det er ikke eier av området som har bygget på tomten, men datter til eier.

Det vil si at min datter eier huset og bor i huset med mann og 3 barn, men de eier ikke tomten huset står på.

Hvis man har kjennskap til lover og regler rundt økonomi og lån, vet man at det ikke kan gis lån uten en garantist, når saken er slik som nevnt over. For å unngå splid i et arveoppgjør vil jeg gi tomten huset står på, til min datter.

Konsekvens vedrørende utskilling.

Vi får ordnet opp i økonomien, banken vil da frafalle garantien. Dette resulterer i at alle mine barn vil få et rettferdig arveoppgjør.

Vi håper nå å ha forklart dette så inngående at saksbehandler ser dette som en meget viktig fordel. Se utdrag fra § 19-2

Utdrag fra loven.

"Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt."

I henhold til dette avsnittet i loven, må saksbehandler ta dette med i revurderingen av avslaget.

Det kommer klart frem i avslaget, at kommunens vurderinger er positive. Det er fordi man har kjennskap til området det er søkt om, og ser at dette ikke har noen negative konsekvenser for noe eller noen, å gi denne dispensasjonen.

De demokratiske prinsipper må her veie tyngre enn en uttalelse fra en etat som ikke har denne grunnleggende kunnskapen vedrørende området, bare en generell uttalelse.

Dette begrunner vi i utsnittet fra loven under:

"Det er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene."

En hensiktsmessig utvikling, slik det forekommer i utdraget fra loven, ser vi også i forbindelse med videre forpaktning av området. Det er vanskelig å få til dette i en grønnstruktur, slik kommunen har lagt området inn under. Her beiter det kviger hele sommerhalvåret og innmarken blir høstet.

Statsforvalteren mener at vi burde selge til nærmeste bonde.

Hva er grunnen til det? Vår familie har driftet dette området i 173 år, siden 1848. Vi drifter det nå ved at tidligere Magne og nå Magnar Askeland har vært forpakter siden 1958.

Vi lurer på utfallet av den forespørselen til Magnar som statsetaten så freidig foreslår; om han ønsker å kjøpe området vårt, som nå ikke lengre er LNF område, men grønnstruktur, for en gitt sum, eller om han vil fortsette å forpakte området gratis, slik familien har gjort det, de siste 63 årene.

Vi ser at saksbehandleren for søknaden har lagt vekt på uttalelsene fra statsforvalteren, og at dette har vært en viktig grunn til avslaget. Dette fremkommer også i overnevnte lov.

Men er denne uttalelsen så negativ på alle punkter?

Vi forstår det slik at statsforvalteren mener det er greit å gi en dispensasjon, hvis tomten blir mindre. Vi er helt på linje med denne vurdering og vil gjerne foreta en reduksjon slik at dette gir et annet utfall av søknaden.

Viser til overnevnte lov, utdrag:

"Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon – så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering om de finner grunn til å gi dispensasjon. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår)"

Konklusjon:

Vi vil ha en ny vurdering av vår søknad om dispensasjon til utskilling i henhold til de punkter som er nevnt over.

Viser til plan og bygningsloven § 19-2

- Fordelene er klart større enn ulempene.
- Dispensasjon bør gis grunnet gamle eller dårlig utviklede reguleringsplaner. Se lov § 19-2
- Kommunen må ha en bedre saklig grunn, enn det som fremkommer i avslaget. De demokratiske prinsipper er ikke ivaretatt. Det forklares enkelt med, at en uttalelse fra en etat som etter vår mening har en så negativ vinkling, kun kan karakteriseres som useriøs. Det finnes ikke en setning som kan vinkles positivt for søker. Kommunen har ingen innvendinger til utskilling. Dette må veie tyngre enn uttalelsen fra statsforvalteren. Samtidig er uttalelsen fra kommunen med på å understreke den negative vinklingen i statsforvalterens uttalelse har. Dette heter demokratiske spilleregler eller prinsipper, i henhold til behandling av en dispensasjonssøknad.

Det står i loven at kommunen bør ikke gi dispensasjon hvis negativ uttalelse fra regionale etater, det står ikke skal. Her er det åpning for revurdering i henhold til denne uttalelsen.

Se lov §19-2

Vi ønsker ut fra denne klagen et møte med kommunen på gården og en ny vurdering av vår søknad.

Agenda for møtet er de uttalelser som er lagt til grunn for avslaget, samt de dispensasjoner kommunen har foretatt vedrørende vår eiendom.

- Befaring av det aktuelle området som ønskes fraskilt. Vi vil vise at området det er søkt om ikke har de ulemper som fremkommer i avslaget, allmenn tilgang til natur og turområde. Størrelsen på tomten kan selvfølgelig diskuteres ut fra de hensyn som må tas, slik det fremkommer i skrevet fra Statsforvalteren.

Med vennlig hilsen
Bjørn Steffen Thorsen

