



Alver kommune

Sendt til:
post@alver.kommune.no

Vår referanse:
1120577501/2165897

Ansvarlig advokat:
Olav Pedersen

Dato:
8. november 2021

KLAGE PÅ AVSLAG TIL SØKNAD OM DISPENSASJON – GBNR 33/13 JORDAL

1. Innleiing

Vi viser til avslag til søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet (LNF) i kommunedelplanen for Lindås for oppføring av bustad på gbnr. 33/13 datert 16.09.2021, i sak 957/21.

Avslaget vart motteke 17.09.2021, og tiltakshavar klaga den 06.10.2021. Klaga er dermed rettidig, jf. forvaltningslova (fvl) § 29 første ledd. For å gjere nødvendige avklaringar med Vestland fylkeskommune i høve vegtilkomst, ba han om 5 vekers utsatt frist for å kome med utfyllande klage. Harris Advokatfirma AS er engasjert av Benedicte og Endre Jordal-Aarra i samband med utfyllande klage i saka.

Avslaget er grunngeve med at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

Vi er av den klare oppfatning at vilkåra for dispensasjon er oppfylt og ber om at avslaget blir omgjort, slik at det blir gitt dispensasjon som omsøkt, jf. forvaltningslova (fvl) § 33 andre ledd. Vi vil grunnge vår vurdering under.

2. Historikk

Eigedomen vart oppretta frå gbnr. 33/1 i 1945. På 1970-talet vart det søkt om, og gitt løyve til oppføring av ein fritidsbustad på eigedomen. Godkjent fritidsbustad vart aldri oppført. I staden plasserte tidlegare eigar ei husvogn på eigedomen. Denne vart nytta til fritidsbruk i mange år.

Noverande eigar overtok eigedomen i 2006. Ettersom Benedicte er vakse opp på Jordal, og har familie her, ønskjer dei å busette seg på eigedomen.

3. Vilkår for dispensasjon frå LNF-formålet er oppfylt

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak LNF-formålet må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. I vurderinga må det

Harris Advokatfirma AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
NO 921 027 583 MVA

Postboks 4115 Sandviken
5835 Bergen
Tlf.: 55 30 27 00

Den norske advokatforening
Globaladvocaten
Advocatia

også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

3.1 Omsyna bak LNF-formålet blir ikkje vesentleg sett til side

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggande som naturområde med særleg verde for friluftslivet.

I NIBIO sitt gardskart er arealet vist som produktiv skog:



Bileta under viser at eigedomen ikkje har kvalitetar i form av produktiv skog:



Det er i tillegg ein frådelt tomt, utan grunnlag for eiga landbruksdrift. Vi viser særleg til at landbruksavdelinga til Alver kommune som har gjort ei grundig vurdering av tilhøva på staden og uttalt seg positiv til tiltaket. Dei har i si uttale vist til at gardskartet viser arealet som produktiv

skog, men at kartet ikkje vert oppdatert før eigedomen vert utbygd. Dette til tross for at omdisponering til utbyggingsformål skal vere vurdert når tomten vart oppretta. Vidare skriv landbruksavdelinga at tomta ligg på ein haug med fleire frådelt tomter rundt og det vil ikkje ha negative konsekvensar for landbruket i området at denne vert bygd på. Det er heller ikkje registrert viktige naturtypar på eller i nærleiken av tomten som kan ta skade av bygging. Om landbruksavdelinga skriv så er Myking ei bygd som treng tilflytting av yngre familiar og etter jordlova er busetting eit viktig formål. På bakgrunn av dette er det landbruksavdelinga si vurdering at LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon, og dei rår til at det blir gitt dispensasjon fordi området treng meir busetting.

Endeleg viser vi til at omsyna bak LNF-formålet må bli «vesentlig» sett til side før vilkåret ikkje er oppfylt. Dette tilseier at ikkje ei kvar negative verknad ved det omsøkte tiltaket inneber at vilkåret ikkje er oppfylt.

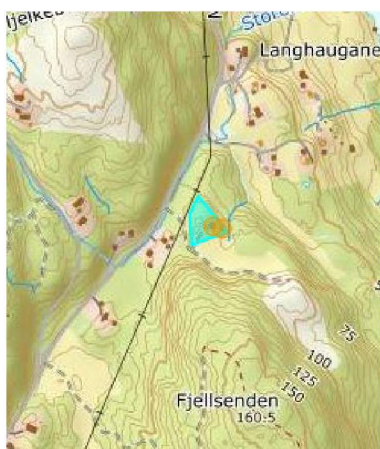
På bakgrunn av det ovannemnde finn vi det klart at LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i denne saka, jf. Pbl § 19-2.

3.2 Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Den omsøkte eigedomen vart frådelt med tanke på at det skulle byggast på den. På 1970-talet vart det gitt løyve til oppføring av fritidsbustaden. Sjølv om fritidsbustaden ikkje vart bygd etter gitt løyve, har eigedomen vore nytta til fritidsbruk i mange år. Dette tilseier at eigedomen tidlegare har vore vurdert eigna til å bygge på.

Vidare har eigedomen sidan 1970-talet vore brukt til fritidsformål. Av den grunn er eigedomen ikkje eigna for landbruk eller for ålmenta til friluftsbuk. Av den grunn framstår ikkje eigedomen som ein del av eit naturområde som bør stå urørt.

Vidare er Benedicte frå området, ho har familie her, og det er ønskeleg for familien å flytte. Det er ikkje andre regulerte eigedomar i same område, og tiltakshavar ønskjer gjerne å bygge på denne eigedomen som dei kjøpte i 2007. Vi kan ikkje sjå anna enn at det er positivt for kommunen at folk ønskjer å busette seg her. I tillegg ligg eigedomen i nærleiken av andre bustadar, som vist på kartet under, og legg dermed ikkje beslag på urørt areal.



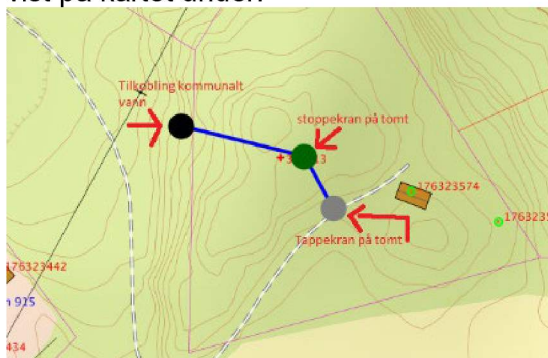
Vi er også kjent med at det er gitt tilsvarende dispensasjon i Alver kommune nylig, og viser til dømes til sak som gjeld gbnr. 305/83. Som grunngeving for vedtaket la Utval for areal, plan og miljø vekt på følgende:

- Arealet er registrert som skog, men plasseringa mellom andre tomter gjorde den eigna for fortetting.
- Vidare var det mogleg å nytte eksisterande infrastruktur.
- Bygging på eigedommen vil ikkje skape problem for landbruksdrifta rundt.
- Tomta var velegna til utbygging og fortetting på staden ville ikkje ha negative konsekvensar for miljø, friluftsliv, landbruk eller landskapskvalitetane i området.
- Området har ikkje endra seg vesentleg sidan sist det vart gitt byggeløyve.
- Eit nytt byggeløyve vil bygge opp under at kommunen framstår som pårekeleg på denne staden, og at det er med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Det vart etter dette gitt dispensasjon til tross for at området har verdifullt kulturmiljø. Vedtaket vart ikkje klaga på av Statsforvaltaren i Vestland eller Vestland fylkeskommune etter det vi kjenner til.

Dei same tilhøva gjer seg gjeldande i denne saka, og viser særskilt til følgende:

- Eigedommen er frådelt til bebyggelse
- Eigedommen ligg mellom anna bebyggelse, og er dermed eigna for fortetting.
- Tilhøva til vatn og avlaup er avklart;
 - Det vert planlagt for minireinseanlegg
 - Kommunal vassleiding ligg klart inn på eigedommen, og er klar for tilkopling, som vist på kartet under.



- Vidare har Vestland fylkeskommune gitt avkøyringsløyve på vilkår den 08.11.2021. Vedtaket ligg vedlagt.
- Privatrettsleg er eigedommen sikra framføring av tilkomstveg ved tinglyst erklæring.
- Det vart gitt byggeløyve til oppføring av fritidsbustad på 1970-talet.
- Området har ikkje endra seg vesentleg sidan sist det vart gitt byggeløyve.
- Eit nytt byggeløyve vil bygge opp under at kommunen står fram som pårekeleg, og er med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Når det gjeld presedensverknad så er det eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, og at ulik handsaming av like saker kan føre til at eit vedtak er ugyldig så lenge

handsaminga har vore usakleg. For at ulik handsaming skal vere usakleg, er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker både faktisk og rettsleg. Vi viser i den samanheng til Sivilombodsmannen si årsmelding for 2002 på side 321 der følgjande blir uttalt:

«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker i både faktisk og rettslig henseende.»

På bakgrunn av dette er det grunnlag for å hevde at det ligg føre usakleg handsaming viss denne saka vert handsama annleis enn for eigedommen med gbnr. 305/83.

Fordelane ved å gi dispensasjon frå LNF-formålet er etter dette «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2.

4. Avslutting

På bakgrunn av det ovannemnde er det vår vurdering at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Vi ber kommunen om å gjere om avslag datert 16.09.2021, i sak 957/21, og gi dispensasjon som omsøkt, jf. fvl § 33 andre ledd.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

Marianne Aadland Sandvik
Advokatfullmektig
mas@harris.no
911 17 651