

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

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

Deres ref:
21/6457 – 21/64358

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
30.12.2021

KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON – GBNR. 125/11 KJEILEN INDRE

1. Saksforhold

Saken gjelder klage på avslag på søknad om dispensasjon fra LNF- formålet for bruksendring av eksisterende løe/driftsbygning til boligformål.

Bakgrunnen for at det kun er søkt om dispensasjon og ikke sendt inn en fullstendig byggesøknad, er at det er ønskelig fra tiltakshavers side å få avklart mulighetene for å i det hele tatt få omgjort bygget til boligformål ved å prøve dispensasjonssaken først.

Tiltakshaver (heretter klager) sendte 12.07.2021 inn søknad om dispensasjon fra arealformål LNF.

Kommunen avslo 19.10.2021 søknaden, jfr. administrativt vedtak i sak 1003/21.

Avslaget ble begrunnet med at det er mest hensiktsmessig av hensyn til landbruk, natur og friluftsliv å benytte seg av eksisterende våningshus til boligformål fremfor løen, da en ved dette unngår behov for ny driftsbygning i forbindelse med fornyet husdyrdrift (villsau).

Klager er ikke enig i denne vurderingen, og påklager herved vedtaket. Det er gitt utsatt klagefrist tom. 31.12.2021. Klagen er således fremsatt rettidig, jfr. fvl. § 29 første ledd.

2. Begrunnelse for klagen

Alver kommune har i sin begrunnelse vektlagt at det er viktig for gården å ha en driftsbygning, og anser derfor at det er bedre å benytte eksisterende driftsbygning til landbruksdrift enn å bygge en ny bygning.

Klager vil si seg 100% enig i begrunnelsen om at det er viktig for gården å ha en driftsbygning, men er uenig i at det er bedre å benytte eksisterende driftsbygning fremfor å bygge en ny.

Eksisterende driftsbygning er fra 1950- tallet, og ble bygget for kompakt husdyrhold av 3 kyr, 5 sauer, 1 hest, og 1 gris. Dette er en bygning som teknisk sett, pga. utforming, er veldig lite egnet for fremtidsrettet husdyrhold, herunder villsau.

Videre må det poengteres at et villsaufjøs helst bør ligge i direkte tilknytning til sauebeite da sauene fritt må kunne gå inn og ut mellom beite og fjøs - hele året. Eksisterende driftsbygning er skilt fra beite med gjerde og lokal vei. Sauene har således ikke anledning til fritt å ferdes ut og inn som de måtte ønske (se vedlagt fotomateriale).

I avslaget skriver kommunen at det i denne saken først og fremst er omsynet til landbruk, natur, og friluftsliv som skal vurderes, og da særskilt landbruk.

Vi mener kommunen i sitt avslag har oversett de landbrukstekniske fordelene som ligger i eksisterende dispensasjonssøknad, ref. 1,2,3, 4, og 5 under, en løsning vi merker oss at Statsforvalteren i Vestland skisserer som en mulig løsning:

1. Den gamle våningshuset rives og tomten det står på tilbakeføres til beiteareal.
2. Gbnr. 125/74 tilbakeføres til hovedbruk.
3. Det bygges ny tidsriktig driftsbygning for villsau med plass for vinterfôr og redskaper på nåværende gbnr. 125/74, direkte knyttet til beite.
4. Den eksisterende driftsbygningen gjenbrukes til nytt våningshus.
5. Antall bygninger på bruket vil etter endring fortsatt være det samme som før (totalt 2 bygninger) men bygningsmassen er bedre tilrettelagt for effektiv fremtidsrettet drift.

Arealet på gården er i dag paktet bort til nabo som driver med sau i relativt stor målestokk. Eier vil legge til at en er svært takknemlig for det arbeidet dagens forpakter legger ned da dette er essensielt i forhold til å vedlikeholde kulturlandskapet, hindre at arealet på nordre del av Kjeilen gror over med skog og kratt. I utgangspunktet håper en på at dagens forpakter driver i mange år fremover, eventuelt at andre som ønsker å drive i større målestokk tar over for nåværende forpakter om han skulle ønske å gi seg.

Ved å bygge en ny driftsbygning på ca. 120m² på et plan, ønsker klager å stimulere dagens forpakter (eventuell ny) til videre sauehold, legge bedre til rette for enkel og effektiv drift. Om dagens forpakter velger å gi seg, og at det ikke kommer nye til, er klagers planer å fortsette med villsau på egenhånd. En vil i så fall drive i noe mindre målestokk enn i dag, med ca. 25 overvintrende villsau.

Klager håper at byggesaksavdelingen ser at det ikke er formålstjenlig for landbruket å bygge videre på en driftsbygning, adskilt fra selve beiteområdet, som er mer en 70 år gammel. Eier håper også byggesaksavdelingen ser det som positivt at en, i tråd med dagens forventninger til miljø og bærekraft, velger å gjenbruke dagens driftsbygning som nytt våningshus på gården heller enn å bygge nytt våningshus og la eksisterende driftsbygningen forfalle.

Eier har hatt en positiv dialog med Landbrukskontoret i denne saken, som uttaler seg som spesialmyndighet på området. Vi mener at byggesaksavdelingen som hovedregel bør legge stor vekt på de uttalelser som kommer derfra. I denne saken bør en slik uttalelse få den virkning at klagen tas til følge og kommunens vedtak omgjøres.

3. Forholdet til jordloven

Klager ønsker også å vise til jordlovens formålsbestemmelse, jfr. jl. §§ 1-1 som i 1. og 2. ledd lyder:

«Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.»

Den beste måten å oppnå lovens hensikt i denne sammenheng, er å godkjenne ombygging av driftsbygning til våningshus. I tillegg kan det ikke understrekes nok at for å oppfylle lovens krav om tilrettelegging for en ressursbruk som tar hensyn til fremtidige generasjoner, må en vurdere andre driftsmetoder og husdyrhold enn det som gjaldt tidligere. I denne saken er det lite tvilsomt at villsauhold er et fremtidsrettet ressursgrunnlag for gården. Bevaring av eksisterende driftsbygning er ikke ensbetydende med sikring av landbruksinteresser. Her må en vurdere hva som er mest relevant sett med dagens øyne. Slik en har vurdert det i denne saken, er det å legge til rette for villsauhold og bygge ny driftsbygning på gbnr. 125/74. Tilgjengelig landbruksareal forblir i hovedsak uendret, ettersom en frigjør areal på gbnr. 125/11 der det gamle våningshuset står i dag. Det omsøkte tiltak er derfor samlet sett i samsvar med de hensyn loven skal ivareta.

4. Presedens

Det kan stilles spørsmål om en godkjenning av dispensasjon vil medføre presedens i den forstand at det vil binde kommunen i andre lignende saker.

Etter klagers syn er det ingen konkret fare for presedens i denne saken, ettersom kombinasjonen av de ulike tiltak gjør dette til en mer spesiell sak enn en andre saker om dispensasjon fra landbruksformål. Vurderingen er at tiltakene samlet sett, ikke fører til noen forringelse av driftsenhetens samlede ressurser, jfr. redegjørelsen over. Vi mener kommunen vurderer presedensspørsmålet for strengt når de frykter en forringelse av landbruksvernet. I denne saken ønsker en tvert imot å fornye og revitalisere landbruksformålet ved å tilpasse det dagens muligheter. I den grad det skulle være noen presedensvirkninger av denne saken, må en heller se på det som en styrking av landbruket fremfor en forringelse av det.

5. Avslutning/konklusjon

Basert på argumentasjonen ovenfor, mener vi at vilkårene for å godkjenne dispensasjonssøknaden er oppfylt og at vedtaket således må omgjøres. Oppsummeringsvis fremmer vi følgende kulepunkt som hovedargument for å godkjenne de omsøkte dispensasjoner:

- Virkningene av evt. presedens er små
- De landbrukspolitiske hensyn taler for dispensasjon
- Tilgjengelig landbruksjord forblir uendret – sentrale landbruksinteresser utfordres ikke

Vi håper byggesaksavdelingen ser disse argumentene i nytt lys, og omgjør vedtaket slik at klager får byggetillatelse i samsvar med sine ønsker for utviklingen av bruket.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880
Epost: inge@arkoconsult.no