

Alver kommune
Avd. byggesak
Postboks 4
5906 FREKHAUG

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

Deres ref:

Vår ref:
Malin Birkeland Bruu

Dato:
16.02.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GNR. BNR. 16/1 I ALVER KOMMUNE.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med etablering av avkjørsel og tilkomstvei til fritidsbolig på gbnr. 16/1. Tiltakshaver er Geir Hølleland.

Eiendommen ligger i areal avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel (Lindås). Våningshuset benyttes i dag som fritidsbolig, og det søkes følgelig om dispensasjon. Tiltaket vil medføre endret tilkomst til fritidsboligen, og eksisterende avkjørsel mot fylkesvegen vil sperres som følge av omsøkt tiltak.

Tilkomstveien har en omtrentlig lengde på mellom 75-80 meter, og sammenfaller med eksisterende tilkomstvei ved fritidsboligen. Omtrent 20 meter vil da ta utgangspunkt i eksisterende vei, og videre utbedres. Resterende deler av veien defineres som innmarksbeite, og tiltaket vil derfor kreve omdisponering etter jordlova §9.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- 1) Arealformålet LNF-område.
- 2) Omdisponering etter jordlova §9

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19 andre ledd. Tredje ledd nevner hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis

når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

Grunner for å gi dispensasjon

1) Arealformålet LNF

Hensynet bak arealformålet LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområder. Formålet skal også ivareta biologisk mangfold, allmennhetens interesser, samt kulturmiljø.

Eiendommen benyttes i dag til fritidsformål, og er derfor ikke driftet som en landbrukseiendom. Deler av jordbruksarealet blir slått av nabo, og graset blir brukt som sauefor. Denne «driften» vil imidlertid snart opphøre, da naboen planlegger å legge ned saueholdet. Eiendommen er stor og måler totalt 279 534,8 m². Anleggelse av veg vil, slik vi ser det, gjøre det enklere å benytte eiendommen til landbruksformål senere. Eksisterende tilkomstvei er av dårlig standard og for bratt, og det er nærmest umulig å ombygge dagens utkjørsel til fylkesvegen til en lovlig utkjørsel.

Den private sonen rundt en fritidsbolig er langt mindre enn rundt en helårsbolig. Slik eiendommen er opparbeidet i dag er bygninger plassert på en slik måte at det etablerte tunet vil oppfattes som privat. Mellom byggene og fylkesveien vurderer vi også at området er privatisert fra tidligere, og at en ny tilkomstvei ikke vil privatisere eiendommen ytterligere. Med andre ord vil ikke omsøkt tiltak tilsidesette hensynet til allmenn ferdsel.

Vi kan ikke se at det er registrert rødlistearter i tilknytning til omsøkt tiltakets plassering, og vi vurderer derfor at tiltaket vil i særlig liten grad påvirke det biologiske mangfoldet på eiendommen. Det er heller ikke registrert kulturminner i nærheten.

2) Omdisponering etter jordlova §9

Jordlova kommer til anvendelse for hele landet, og skal sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, jf. §§1 og 2.

Av jordlova §9 fremgår det at «*Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon i framtida.*»

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

Videre følger det bestemmelsens andre ledd at det kan gis dispensasjon fra bestemmelsen om bruk av dyrka og dyrkbar jord dersom den etter en samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteresser bør vike.

I henhold til kart fra Nibio plasseres den omsøkte tilkomstveien hovedsakelig i areal registrert som innmarksbeite. Eiendommen har arealer registrert som produktiv skog og overflatedyrka jord, og flere «soner» registrert som innmarksbeite. Disse arealene er relativt store, og vi kan ikke se at etablering av tilkomstvei vil være til særlig hinder dersom man ønsker å ha beitedyr på eiendommen.

Dersom det skulle være ønskelig å starte opp landbruksdrift på eiendommen vil eiendommen være avhengig av en bedre tilkomstvei og avkjørsel. Fordi veien kun skal betjene en enhet, vil trafikkmengden på veien være beskjeden og ikke til sjenanse dersom man skal utnytte innmarksbeite slik det er tenkt. Trafikkmengden vil være enda mer beskjeden nå som eiendommen benyttes som en fritidseiendom. Tiltaket vil også være relativt enkelt å tilbakeføre til jordbruksproduksjon, og tilkomstvei og avkjørsel vil i liten grad påvirke det eksisterende landbruksbildet.

På bakgrunn av det overnevnte mener vi at det bør gis samtykke til omdisponering.

Fordeler/ulempes med tiltaket

Ulempene ved å gi dispensasjon vil være at man avviker fra gjeldende kommuneplan. Eksisterende vei er av dårlig standard, og den er svært bratt. En ny tilkomstvei vil gjøre det mer sikkert å komme seg til eiendommen, noe som er svært fordelaktig.

Omsøkt avkjørsel er plassert slik at sikten oppfyller kravene i dagens regelverk. Vi har vurdert det slik at eksisterende avkjørsel ikke vil kunne utbedres til å oppfylle dagens krav uten at det må gjøres svært store inngrep i området. En forbedring i trafikkikkert vil helt klart være en fordel for eiendommen og for andre brukere av fylkesvegen.

En bakenforliggende grunn til endring av avkjørsel er fordi fylkeskommunen har uttalt at eksisterende avkjørsel ikke er tilfredsstillende dersom det skal bli aktuelt med bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig.

Vi mener også at ny tilkomstvei legger mer til rette dersom det skulle være ønskelig å starte med drift av landbrukseiendommen i fremtiden. For eksempel dersom det skulle være aktuelt å hente tømmer ut av skogen. Fordi tomten er så bratt, er det vanskelig å finne andre realistiske alternativ til veitraseer.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon legger man til rette for en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.



Med vennlig hilsen/Best Regards

Malin B. Bruu

Malin Bruu
Rådgiver | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 91148139 | Felles: +47 56390003

Epost: malin@arkoconsult.no



Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Hamrenesvegen 30
5281 Valestrandfossen

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandfossen

Foretaksregisteret:
Org. 918 269 665