

Alver kommune
Avd. byggesak/landbrukskontoret

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

Deres ref:

Vår ref:
Mia Dullum Kongelstad

Dato:
29.03.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GNR. 125 BNR. 10 I ALVER KOMMUNE.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med fremtidig søknad om bruksendring fra låve til forsamlingslokale, tilbygg, fasadeendring og inngrep i bærende konstruksjon på låven som søkes bruksendret og etablering av parkeringsplasser ved gbnr. 125/10 i Alver kommune. Tiltakshaver er Tor Halvor Halvorsen.

Ettersom garasjen er under 50 m² BRA og BYA vil den ikke være søknadspliktig. Det må likevel søkes om dispensasjon fra arealformålet LNF.

Bruksendringen medfører innredning i bygget, blant annet vil det bli et forsamlingslokale, lager og toalett.

Tiltakshaver ønsker i første omgang å søke om dispensasjon for så å sende inn en komplett byggesøknad etter at kommunen har vurdert dispensasjonssøknadene.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- 1) Omdisponering etter jordlova § 9.
- 2) Formålet LNF i forbindelse med bruksendring fra låve til forsamlingslokale, tilbygg på låven som søkes bruksendret, parkering og garasje.

Regelverk

Jordlova:

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. Dyrbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»

Plan- og bygningsloven:

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 ulempe. 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) Omdisponering etter jordlova § 9

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 av 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 jordbruksinteressene bør vike.

Etablering av et forsamlingslokale i en eksisterende låve vil ikke å noen innvirkninger på eksisterende landbruksjord. Tilbygget plasseres i et område som i henhold til kart fra Nibio er definert som «bebygd, samf., vann, bre.» Området er dermed ikke tiltenkt som areal i landbuksøyemed i fremtiden.

Tiltakshaver ønsker derimot å etablere parkeringsplasser på et område som i henhold til kart fra Nibio er definert som overflatedyrka jord. Eiendommen ligger i henhold til kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, i et område avsatt til LNF.

Etablering av parkeringsplasser på terreng anses å være et mindre inngripende tiltak i området. Tiltakshaver ønsker å forflytte jordlaget som er nødvendig å fjerne, over til andre området på eiendommen som har dyrket mark slik at jorda blir tatt vare på og kan benyttes. Arealet vil dermed, om nødvendig, kunne tilbakeføres til jordbruksproduksjon etter at parkeringsplassene er etablert og anses for å være et reversibelt tiltak. Dette bør vektlegges tungt i vurderingen.

Parkeringsplassene vil heller ikke i særlig grad endre kulturlandskapet da landskapet fortsatt vil beholde sin identitet med småbruk og bolighus. Opplevelser av natur og kultur vil i mindre grad bli påvirket sammenlignet med andre større tiltaket.

Vi kan heller ikke se at tiltaket vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området ettersom tiltakshaver ønsker å forflytte jorda som må fjernes i forbindelse med etablering av parkeringsplasser, til andre plasser med dyrket mark. Jorda blir dermed ivarettatt og kan benyttes videre. Det vil ikke være nødvendig å gjøre større terrenginngrep for å etablere parkeringsplassene og dermed vil ikke det medføre vesentlige konsekvenser for området.

Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert truende dyrearter eller verneverdige naturtyper i på eiendommen, jf. miljøstatus.no. Ettersom deler av eiendommen allerede bebyggt og det ikke er registrert truende/verneverdige arter i umiddelbar nærhet, mener vi tiltaket ikke vil påvirke det biologiske mangfoldet nevneverdig.

Etter en samlet vurdering mener vi det bør gis tillatelse til omdisponering av området.

2) Formålet LNF

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.

Hjemmelshaver av eiendommen forpakter i dag bort jorda og det er dermed ikke drift på eiendommen i dag. I forhold til LNF-formålet kan vi ikke se at bruksendringen fra låve til et forsamlingslokale og tilbygget til låven vil tilsidesette hensynet bak formålet da bygget i dag ikke er benyttet i jordbrukssammenheng og det kun er tale om en bruksendring og et tilbygg.

Det at bygget bruksendres og utvides vil på ingen måter hindre allmennhetens tilgang til nevnte område da dette er et eksisterende bygg og situasjonen forblir omtrentlig det samme. Det har ikke vært naturlig for allmennheten å benytte seg av dette område da bygget ligger innenfor boligens private sone. Tvert imot mener vi allmenhetens tilgang til området vil forbedres ettersom det er ønskelig å benytte låven til et forsamlingslokale, blant annet til dåp, konfirmasjon og teaterforestillinger. Dette gjør at allmennheten kan benytte lokalet i ulike sammenhenger.

Videre vil vi presisere at det kun er tale om en bruksendring fra låve til et forsamlingslokale, hvor det ikke skal være fastmonterte seter, og et tilbygg. Dette gjør at bygget ved en senere anledningen kan bruksendres tilbake til en låve uten at det er nødvendig å foreta større tiltak. I tillegg vil det fortsatt være mulig å benytte kjelleren til oppbevaring av utstyr og redskaper da denne delen ikke bruksendres. Vi kan ikke se at bruksendringen og tilbygget vesentlig tilsidesetter hensynet bak LNF-formålet.

Vedrørende etablering av parkeringsplasser er det ønskelig å forflytte jordlaget til et annet sted på eiendommen med dyrka mark slik at det blir tatt vare på og kan brukes videre på disse områdene. Dette gjør at jorden fortsatt kan brukes til sitt formål. Videre mener vi etablering

av parkeringsplassene ikke vil medføre økt privatisering av eiendommen sammenlignet med dagens situasjon. Parkeringsplassene etableres i nærhet av boligen på eiendommen og disse parkeringsplassene er i hovedsak ment til å benyttes ved bruk av forsamlingslokalet. Disse vil dermed være tilgjengelig for dem som ønsker å benytte seg av lokalet og er sånn sett åpen for bruk av flere enn hjemmelshaver av eiendommen. Av den grunn kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Garasjen ligger i hovedsak innenfor areal som i henhold til kart fra Nibio er definert som bebygd areal. I tillegg ligger garasjen delvis innenfor areal definert som produktiv skog. Dette indikerer at arealet ikke er egnet til jordbruksproduksjon og kan dermed ikke benyttes i jordbrukssammenheng. Eiendommen har derimot andre områder som er definert som fulldyrka jord og overflatedyrka jord og garasjens plassering påvirker ikke disse områdene. Videre vil garasjen en naturlig del av boligens private sone ettersom garasjen i hovedsak ligger innenfor bebygd areal og tett opp til bolig. Det vil derfor ikke være naturlig at allmennheten skal ferdes i dette området. Garasjen er under 50 m² og vil dermed ikke være søknadspliktig. Vi kan ikke se at etablering av garasjen vesentlig tilsidesetter hensynet bak LNF-formålet.

Omsøkte tiltak, vil slik vi ser det, ikke påvirke muligheten for jordbruksproduksjon i fremtiden da den jorda som blir påvirket av omsøkte tiltak uansett blir tatt vare på og benyttet på andre området med dyrka mark. Videre mener vi at tiltakene heller ikke kommer i konflikt med allmennhetens tilgang til, eller medføre økt privatisering av, friluftsområdene eller virke sjenerende for omgivelsene. Tiltakene anses å være innenfor tålegrensen av hva man bør akseptere av privatisering.

Sett opp mot nasjonale og regionale interesser vil det være vesentlig at kommunen ivaretar friluftslivet, landbruksinteresser og biologisk mangfold. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil være til hinder for dette, og anser derfor at nasjonale og regionale interesser ikke blir tilsidesatt.

Basert på dette ser vi ikke at de bakenforliggende hensyn blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Fordeler/ulemper med tiltaket

Ulempen med å gi dispensasjon er at det blir gitt dispensasjon fra gjeldende bestemmelser.

Mange småbruk på Vestlandet har utfordringer knyttet til å klare dagens driftskrav og næringen er preget av nedleggelse. Det er da naturlig å vurdere andre måter å utnytte disse småbrukene på, som ikke nødvendigvis har tilknytning til tradisjonelt LNF- formål. Av fordeler vil vi fremheve at man sikrer videre bruk av bygg på eiendommen og kulturlandskapet holdes ved. På den måten sikrer man at bygningsmasse vedlikeholdes.

I tillegg vil lokalbefolkningen kunne ta i bruk bygget og bruke det til et forsamlingslokale hvor de kan samles for ulike arrangement. Det at befolkningen kan samles til blant annet teaterforestillinger vil skape et samhold og minnerike opplevelser for både store og små. Ønsket

tiltak vil dermed være et positivt tiltak for befolkningen i området og samfunnet ellers, og vil på sikt være samfunnsøkonomisk.

Videre vil det være positivt at jordlaget der parkering skal etableres blir tatt vare på slik at man fortsatt kan benytte jorda i jordbrukssammenheng. Videre vil det være en fordel for de som ønsker å benytte seg av lokalet at det etableres parkeringsplasser som kan benyttes.

Vedrørende garasjen vil det helt klart være en fordel at boligen har mulighet til å oppbevare kjøretøy og sykler på en tørr og sikker måte, og dette vil også heve kvaliteten på eiendommen. Videre vil tiltakshaver få større lagringsplass og dermed forbedre bokvaliteten.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man 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

Mia Dullum Kongelstad

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no

**arkoconsult**