

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 FEKHAUG

Knarvik, 27. oktober 2022

Saknr; 22/2629

Adm. Vedtak saksnr. 440/22 Gnr. 430 Brn. 46, Vågenes Indre

Saksbehandler: Hogne Askeland

Deres referanse: 22/2629-22/30618

**Klage på vedtak i forhold til vår søknad om dispensasjon for oppføring av bolig på Gnr. 430 Brn. 46 Vågenes Indre-Radøy.**

**Innledning**

Vi viser til søknad om dispensasjon fra LNF formålet i kommuneplanen for Radøy kommune datert 22.mars 2022 og Alver sitt avslag på vår søknad datert 9. juni 2022 med utsatt klagefrist til 30.10.22.

Vi vil herved klage på vedtaket.

Det anføres at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jfr. Pbl § 19-2.

**2. Rettslig utgangspunkt**

Vilkårene for å innvilge dispensasjon går fram av plan- og bygningsloven (pbl) §19-2. Dispensasjon må for det første ikke føre til at hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene». I tillegg er det et krav at fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

**Det anføres her at vilkårene for å gi dispensasjon fra de nevnte bestemmelsene er oppfylt, jfr. pbl §19-2**

Hovedhensynet bak arealformålet LNF er å sikre allmenne ferdsels- og friluftinteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn, samt bevare sammenhengende jordbruksområder. For landbruksområder vil det sentrale være å opprettholde landbruksdrift og stedbunden næring. Uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområder og grønnstruktur skal unngås.

**Det anføres her at dispensasjonen vil ikke i vesentlig grad gå på tvers av hensynet bak arealformålet LNF.**

### **1. Hensynene bak LNF-formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt**

Tomten ble fradelt i 1974 og gitt byggetillatelse inkl. godkjent avkjørsel til kommunal vei i 1991. Hovedbegrunnelsen for godkjenningen, var knytt til jordbruksstyret sin vurdering. Denne vurderingen står seg fortsatt i dag. Området som det søkes dispensasjon for, er av jordbruksstyret angitt til å være «grunt og ikke egnet for dyrking». Selv om regelverket for oppsett av bolig i et LNF område er skjerpet de siste 20 årene, er realiteten at tomten fremdeles har et svært grunt jordsmonn og området fremdeles vil ikke være egnet for dyrking.

Inne treårsfristens utløp for tildelt byggeløyve, ble bygging ikke igangsatt av forklarlige grunner. Dersom det hadde vært mistanke om at dispensasjon for bygging ikke ville bli gitt, ville selvsagt byggestart blitt igangsatt. Det oppleves som fullstendig urimelig at en uendret tomtetekvalitet nå skal sette stopper for muligheten for bygging av en enebolig.

Statsforvalteren anmerker i sin uttalelse at tomten ligger i et dyrket område. Dette er ikke korrekt. Selve tomten er av NIBIO klassifisert som innmarksbeite. Ut fra det vi forstår vil denne bestemmelsen gjøres gjeldende dersom 50% eller mer av tomtens areal kan brukes til beiteformål. Det kan godt være tilfelle at denne situasjonen er korrekt i dag, men området kan bli redusert som beiteformål ved inngjerding og manglende beiting. Det er gardbruker Morten Christensen som i dag disponerer 430/7 (aktuelle naboteig) og 430/46 (omsøkt tomt det søkes dispensasjon for) til beiteformål. Christensen opplyser at han samlet har over 300 mål til disposisjon til dyrking og beiting. Arealet på 430/46 er samlet ca 2 mål der vel ett mål kan være egnet til beiting. Christensen opplyser videre at tap av dette arealet ikke har noen som helst verdi for gårdsdriften hans, og han er positiv til at det settes opp en bolig på tomt 430/46, slik at det blir mer aktivitet i området.

Statsforvalteren har videre lagt til grunn at «bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggjande landbruk, grunna konfliktpotensialet rundt støy og lukt frå landbruket»

Tiltakshaver har vært i kontakt med samtlige berørte naboer til den aktuelle gårdsdriften. Absolutt ingen har negative synspunkt på å bo tett opp til gårdsdrift med tidvis lukt eller støy. Det understrekes her at dersom en velger å bygge på ei tomt som grenser til gårdsdrift, må en selvsagt akseptere naturlig lukt og støy fra gårdsdriften. Det vil kun være ekstreme situasjoner det etter naboloven vil være grunnlag for å rette krav om at det iverksettes tiltak for å redusere lukt og støy. Tiltakshaver kan i dag ikke se for seg hva slike ekstreme situasjoner skulle være. Tiltakshaver har også vært i kontakt med Kartverket hvor han forsto det slik at det kan legges ved en klausul i forhold til at det ikke kan klages over

lukt og støy fra vanlig gardsdrift -Tiltakshaver er positiv til dette dersom det kan bidra til positivt vedtak i saken.

Oppføring av bolig på eiendommen vil altså ikke påvirke landbruket i særlig grad. Driften på nabogården kan opprettholdes uten arealet, og gårdseieren har som nevnt bekreftet at det ikke vil vanskeliggjøre driften, samt at han er positiv til søknaden. Det vises videre til at eiendommens grunnforhold er av en slik karakter at det ikke naturlig kan benyttes til dyrking.

Hensynene bak LNF-formålet blir etter dette ikke vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon.

#### **4. Fordelene er klart større enn ulempene**

Bygging på tomt 430/46 har vært under diskusjon siden 1974. Manglende igangsetting fra 1991 har gjort situasjonen vanskelig i dag. Selv om en ikke skal hensynta historikken, men vurdere saken på fritt grunnlag i dag, er det likevel et moment at det foreligger en historikk i saken, som bør til en viss grad tas hensyn til.

Det er et klart mål i kommuneplanen (2011-2023 Radøy kommune) at kommunen ønsker å sikre verdiskaping og befolkningsutvikling i kommunen. Den omsøkte boligen som ønskes satt opp, planlegges levert med bruk av lokalt næringsliv – og derigjennom støtte opp om sikring av arbeidsplasser i kommunen. Oppføring av enebolig vil videre være i tråd med kommunens politiske ønske, om at flere etablerer seg i kommunen.

Der er de siste årene etablert flere fritidseiendommer i naboområdene til tomt 430/46. Vi viser da til 430/33 og 430/39. Disse etableringene vil trolig være underlagt samme regelverk og vurdering som vår dispensasjonssøknad. Likebehandlingsprinsippet tilsier derfor at det også må gis dispensasjon i denne saken.

Det er dokumentert at nasjonale eller regionale interesser ikke blir tilsidesatt ved å imøtekomme en dispensasjon. Videre framgår det av saken at ulempene ved å gi en dispensasjon ikke overskygger fordelene. Tiltakshavers oppfatning er derfor, når alle momentene i saken hensyntas, at det ut fra en samlet vurdering vil fordelene være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

#### **Oppsummering av fordelene:**

- Tomten er for lengst utskilt, der det vil være positivt å ta den i bruk
- Tomten kommer ikke i konflikt med 100 metersbelte mot sjø
- Tomten kommer ikke i konflikt med landbruksinteresser
- Tomten grenser til kommunal vei
- Kommunen har selv vurdert tomtefraskilling og byggefelt i området.
- Det ligger kommunalt vann til grensen

- Det har tidligere vært gitt byggeløyve for oppføring av bolig på tomten.
- Økt verdiskaping i regionen/etablering i kommunen
- Dispensasjon vil ikke svekke hovedhensynet bak arealformålet LNF

## **5. Avslutning**

Det anføres etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og at det derfor må gis dispensasjon til oppføring av bolig.

Ansvarlig søker

Reknes Byggjevarer L.L

v/Beathe Nilsen.