



Alver kommune

post@alver.kommune.no

Deres ref:

Vår ref:  
202304758 / 25852

Stavanger 14.08.2023

## LEINEBØ. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNFR OMSYNSSONE LANDBRUK FOR 4361-25/14

Jeg representerer Ola Leinebø, hjemmelshaver til gnr 25 bnr 14 i 4631 Alver kommune. Med dette søkes om dispensasjon fra Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031, til bygging av fritidsbolig på eiendommen, jfr. Plbl § 19-2. Eiendommen ligger i omsynssone Landbruk, H510-oL09, Eikanger skulekrins, som åpner for spredd bosetning i periodeplanen 2019-2031.

Kvittering for utsendt nabovarsel vedlegges idet det opplyses om at det er innkommet kommentarer til varslet fra gnr 25 bnr 3 og gnr 25 bnr 12. Innsigelser fra bnr 12 er innkommet den 05.08, etter fristen for kommentarer og det anføres at de ikke skal hensyntas, selv om de bemerkes nedenfor.

Det omsøkte tiltaket er en fritidsbolig på inntil 100m<sup>2</sup> og er tenkt plassert der opprinnelig grunnmur står. Se vedlagte situasjonsplan.

Tomten ligger mellom Tveito, Grov og Fammestad og ble utskilt som hyttetomt allerede i 1943, i hht daværende delingsbestemmelsen i jordloven av 1955, som gjorde unntak for delingsforbud for fradeling av enkelttomter på inntil to dekar. Videre skjedde dette før bygningsloven fra 1965 ble vedtatt og slik på en tid da det ikke var særskilte restriksjoner på byggverk. Av skylddelingsforretning med dagboknummer 16071943, fremkommer at tomten er utskilt som «Byggetomt» med tinglyst rett til å lage brønn og hente vann fra hovedbruket. Videre ble eiendommen gitt tinglyst rett til å legge rørledning frem til brønnen. Utskilling av tomten fra hovedbruket tilsier at tomten var tilsiktet bebyggelse for bolig eller fritidsbolig og dette må være veiledende og avgjørende for innvilgelse av dispensasjon fra omsynssone Landbruk. Å avslå herværende søknad vil være ensbetydende med at loven gis tilbakevirkende kraft med negativt resultat for grunneier. Det anføres at det vil være lovstridig.

Under enhver omstendighet anføres at bebyggelse av eiendommen også per i dag fremstår som den klart beste utnyttelse av arealet. Formålet for gjeldende arealplan er beskrevet å skulle å legge til rette for attraktive nærmiljø, der det bla tilsiktes å legge til rette for spredd bosetting i bygdene.

---

### I kontorfellesskap:

Advokat **Ragnar Falck Paulsen** Advokat **Hugo Haarr Dybwad** Advokat **Monica Solberg-Leinebø** AS Advokat **Gry Sørhus Mollan** AS  
Advokat **John Heitmann** AS Advokat med møterett for Høyesterett **Sveinung Eliassen** AS

**Telefon:** + 47 4000 3150  
**Postadr:** P.b. 603 sentrum

**Mobil:** + 47 924 69 775  
4003 Stavanger

solberg@advokat1.com  
**Besøksadr:** Kirkegata 31, Stavanger

**Org.no:** NO927162768MVA



De forrige eierne; Åsa og Harald Eriksen, sprengte ut steinmasser og satte opp grunnmur i 1957, men hyttebyggingen ble iht Åsa Eriksen stoppet fordi eierne ikke var helt fornøyd med det arbeidet som var utført.

Eiendommen er per i dag ikke opparbeidet, men har tilkomst til bilvei samt tilgang til vann og elektrisitet. Eiendommen grenser til gnr 25 bnr 12 i nord og gnr 25 bnr 13 i sør, som begge er bebygd og bebodd og tilknyttet samme vei- og vannanlegg. Videre grenser eiendommen til gnr 25 bnr 3 og 5, som er bebygd og bebodd. Den omsøkte eiendom ligger slik i et eksisterende boligområde, noe som skulle åpne for dispensasjon i herværende sak ettersom denne vil legge til rette for bygging i et allerede bebyggt område.

Eiendommen har en størrelse på 1039,9m<sup>2</sup>, ligger i en skråning, kan vanskelig dyrkes og er ikke egnet for aktivt landbruk. Tilgrensende utmark kan muligens beites, men kan vanskelig vurderes til å kunne kalles et verdifullt landbruksareal. Mht kulturlandskapet, er utmarken til hovedbruket tilgrodd / gjengrodd. Hovedbruket har verken dyr eller egnede driftsbygninger og det har ikke vært beitedyr, annet enn et par kviger fra annen gård i området på 7 år. Antall gårdsbruk i grenden er iht KPA redusert til ett.

Bebyggelse vil ikke komme i konflikt med andre arealinteresser av stor verdi. Det vil også kunne skape mer aktivitet i grenda og bygden at tomten tillates bebyggt.

Det anføres slik at dispensasjon fra planen ikke vil sette hensynene bak gjeldende arealplan vesentlig side. Ei heller vil det komme i konflikt med «Prinsipp for bygde og grendeutvikling», slik dette er beskrevet i Kommunedelplanen sin samfunnsdel 2022-2034, prinsipp for arealbruk.

#### Kommentarer til innkomne kommentarer:

##### 1. Fra gnr 25 bnr 3:

Bnr 3 anfører at dispensasjon til bygging vil være utfordrende for driften på gården ved at ferdsel over gården vil gjøre deler av beite utilgjengelig. Dette ved at tilkomst til beiteområde sperres. Fra denne side legger en til grunn at bnr 3 her henviser til beiteområde på øst-siden av den omsøkte eiendom. Terrenget er bratt med tett vegetasjon på denne side og det anføres at dette område av bnr 3 ikke er noe godt beiteområde og gården har ikke hatt dyr på beite på 7 år. En kan heller ikke forvente at bnr 3 skal kunne passere over bnr 14 med verken dyr eller maskiner, slik at atkomst til bnr 3 på aktuelt sted ble avskåret allerede ved salg i 1943. Det anføres videre at bnr 3 ikke drifter eiendommen, verken ved beiting eller hogst. Det er alene eier av bnr 13 og bnr 12 som ivaretar vegetasjonen ved klipping og hogst.

Bnr 3 viser videre til at eksisterende fritidseiendommer ikke ønsker tilstedeværelse av dyr eller maskiner og heller ikke ønsker ferdsel på etablerte fellesveier. Dette er ukjent for søker og kan heller ikke anses relevant.

Bnr 3 viser videre til bruk av eksisterende vei til bnr 12 og bnr 13 og at denne ikke er ment for mye trafikk. Det anføres at veien er bygget etter dagens standardkrav etter tillatelse fra kommunen, kun finansiert av hytteeiere og veien er bygget for å tåle store biler, av samme størrelse som dem som var involvert da veien ble bygget. En viser videre til at bruk av den



omsøkte fritidseiendom ikke vil medføre bemerkelsesverdig mer trafikk enn det som var aktuelt da veien ble bygd.

Avslutningsvis viser bnr 3 til at dispensasjon vil kunne medføre en generell forringelse av gården. Det anføres at tomten er fradelt allerede i 1943 og da, ved salg, som en del av en inntektskilde til gården. Videre er det allerede i 1957 satt opp en grunnmur og ny vei er etablert. En kan fra denne side ikke se at dispensasjon til bygging til fritidsformål vil være til mer hinder for eksisterende eller eventuell, fremtidig gårdsdrift.

## 2. Fra gnr 25 bnr 12:

Innspill fra bnr 12 er innkommet etter fristen og bør slik sees bort fra. Under enhver omstendighet fremholdes følgende:

Til bnr 12 sitt første avsnitt, henvisning til sperring mellom beiteområde, vises det til kommentarer til bnr 3.

Bnr 12 anfører at det vil være uheldig at en fritidsbolig grenser til helårsbolig. Bnr 12 gir ingen begrunnelse for dette og søker vil anføre at det ikke vil være noen motstridende interesser. For øvrig ønsker søker å vise til at eier av bnr 12 allerede i 2020 kontaktet søker med spørsmål om kjøp av bnr 14, da han uttrykte ønske om bygging av helårsbolig på tomten. Da bruk nr 12 kom for salg, kjøpte han denne og hans kommentarer nå anføres slik i all hovedsak å være begrunnet med at han ikke ønsker naboer av noe slag.

Mhv til fjerde avsnitt, vil søker anføre at det allerede er gjort store inngrep på eiendommen ved utsprengning til grunnmur.

Til bnr 12 sine kommentarer til bruk av veien, vises igjen til at veien allerede er bygget etter dagens veistandard etter tillatelse fra kommunen. Bnr 12 viser også til at en vil måtte krysse bnr 5 for avkjøring og parkering. Det anføres at dette ikke er korrekt.

\* \* \* \* \*

Det anføres at fordelene ved å gi dispensasjon fra omsynssone Landbruk er klart større enn ulempene og vi imøteser Deres velvillige behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen

Advokat Monica Solberg-Leinebø AS  
Monica Solberg-Leinebø  
Advokat

Kopi: Ola Leinebø, [ola@leinebo.no](mailto:ola@leinebo.no)