

Vedlegg nr.
C-1**Opplysninger gitt i nabovarsel** sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
193	15/9/2			Hopdalsvegen	5915	HJELMÅS
Eier/fester				Kommune		
Birte Gødgard Jensen og Odd M. Samsonsen				LINDÅS KOMMUNE		

Det varsles herved om						
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input checked="" type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving			
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring			
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet			
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19						
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B-		

Arealdisponering			
Sett kryss for gjeldende plan			
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
Navn på plan			
Kommuneplanens arealdel			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Oppgradering av gangvei til kjørevei.	
Vi gjør oppmerksom på at vedlagte tegninger ikke er i målestokk. Ta kontakt med ansvarlig søker dersom dette er ønskelig.	
Vedlegg nr. Q-	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver			
Arkoconsult As			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Tom Andre Sivertsen	tas@arkoconsult.no	56390003	92297292
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke-obligatorisk)		WWW.	

Merknader sendes til			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn		Postadresse	
Tom Andre Sivertsen		Postboks 103	
Postnr.	Poststed	E-post	
5291	VALESTRANDSFOSSEN	tas@arkoconsult.no	

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Valestrandsfossen	05.12.2013	 Vedlegg nr. Q, Postboks 103 Valestrandsfossen Org. nr: 997 089 782
		Gjentas med blokkbokstaver TOM ANDRE SIVERTSEN

Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
03.12.2013

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for gbnr. 193/2, 193/15 og 193/9 i Lindås kommune.

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppgradering av gangvei til kjørevei. Veien som omsøkes fungerer som tilkomstvei til hyttene ved gbnr. 193/15 og 193/9. Veien er 160 meter. Inne på hver hyttetomt legges det opp til enkel parkering.

Veien har vært gjenstand for en tvist mellom eier av gbnr. 193/2, og de tre hyttetomtene som er skilt fra denne eiendommen (193/15, 193/9, 193/16/13). Hytteeierne mente at "tida og tilhøva" tilsa at veien måtte oppgraderes til kjørevei. Eier ved gbnr. 193/2 motsatte seg dette. Saken ble fremmet for jordskifteretten som gav hytteeierne medhold. Vedtaket derfra er senere blitt gjort rettskraftig. Etter dette er de privatrettslige forutsetningene for søknaden til stede. Vedtaket fra jordskifteretten, samt jordskifteoverretten er vedlagt søknad om tillatelse til tiltak.

Eiendommene som veitraseen går over er regulert til LNF i kommuneplanens arealdel. For å få tillatelse til tiltak kreves det at det søkes om dispensasjon.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

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.

I denne saken fremhever vi først at eiendommen gbnr. 193/2, ikke lenger kan regnes som en landbrukseiendom. Dette er også poengtert i vedtaket til jordskifteretten. Den driften som er på eiendommen i dag er ikke inntektsgivende og må regnes som hobby. Med dette i tankene vil vi hevde at oppgradering av veien ikke tilsidesetter hensyn som ligger til grunn for å ivareta landbruksnæringen. Oppgraderingen får ingen negative konsekvenser for eiendommen som en landbrukseiendom. Vi vil tvert i mot hevde at veien, på lang sikt, kan bidra til økt utnyttelse av tomten i landbruksøyemed. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt med stell av beite, evt. ta ut ved av den skogen som er på eiendommen, vil det helt klart være fordelaktig med en kjørevei. I denne kontekst vil tiltaket, etter vår oppfatning, støtte opp om hensynene bak LNF-formålet.

Når det gjelder utformingen av veien vil denne bli tilpasset slik at den passer best mulig inn i terrenget. Den vil bli gruset og skal bære preg av å være en "gårdsvei" med minst mulig terrenginngrep. Det vil bli et minimalt inngrep, noe som taler for at det bør gis dispensasjon.

Av fordeler kan vi nevne at tiltaket vil gjøre tilkomsten betydelig enklere for hytteneierne. Dette kan ha noe å si både for bruksverdien og markedsverdien til tomtene. Videre blir det lettere å ta frem varer o.l. Dette gjør seg kanskje spesielt gjeldende ettersom eierne begynner å bli eldre og således er mer avhengig av å kunne kjøre helt frem til eiendommen. Det fremgår av NOU 2005: 12 på s. 269 at fysiske forhold ved søkerens person i praksis kan vektlegges i en dispensasjonsvurdering.

Dersom det ikke gis dispensasjon vil hyttetomtene, som jordskifteoverretten presiserer, ha en utjenelig veitilkomst. Vi vil her henvise til et utdrag fra jordskifteoverretten:

"Hyttene benyttes aktivt og det vil også være en utjenelig situasjon at hyttene ikke har veg med hensyn på transport i forbindelse med tyngre vedlikehold og for generell atkomst til og fra hyttene...Det er ikke uvanlig at en må gå noen hundre meter frem til hytte, jf. også den rettspraksis som ankende part har lagt frem, men samfunnet utvikler seg slik at det blir stadig stilt større krav om veg frem til fritidseiendommer. Hyttene i denne saken har en relativ høy standard og det har vært en forventning fra partenes side om veg helt frem, med utgangspunkt i de tinglyste rettighetene".

Det er snakk om en gruset vei frem til to hyttetomter. Det er med andre ord snakk om en begrenset bruk. Å ha muligheten til å frakte større materialer når hyttene trenger vedlikehold er et moment som taler for dispensasjon. Ved å opprettholde hyttenes gode standard heves helhetsinntrykket som området gir.

Oppsummeringsvis ønsker vi å fremheve følgende:

- Veien plasseres ikke i et område som er brukt som turområde.
- Det vil ikke medføre økt privatisering da veien uansett benyttes som tilkomstvei til hyttene i dag.

- Oppgraderingen vil kun gjøre tilkomsten lettere for hytteeierne. Tiltaket vil ikke få noen negative konsekvenser for eier av gbnr. 193/2, som fremholdt av jordskifteoverretten.
- Det er en relativt kort strekning og den vil heller ikke være synlig for andre enn de som bruker den.
- En dispensasjon vil ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruken i området.
- Dispensasjon vil heller ikke forringe den avkastning evt. landbrukseiendommer kan gi, da særlig gbnr. 193/2. Som ovenfor nevnt mener vi tvert i mot at en oppgradering av veien kan medføre potensielt fremtidige inntjeningsmuligheter. I den kontekst støtter tiltaket LNF-formålet.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak LNF-formålet ikke blir "vesentlig tilsidesatt". Videre finner vi at fordelene er "klart større" enn ulempene. Vilåarene for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: tas@arkoconsult.no



Arkoconsult AS



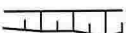
Postboks 103, Fossen Senter

5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no

D-1

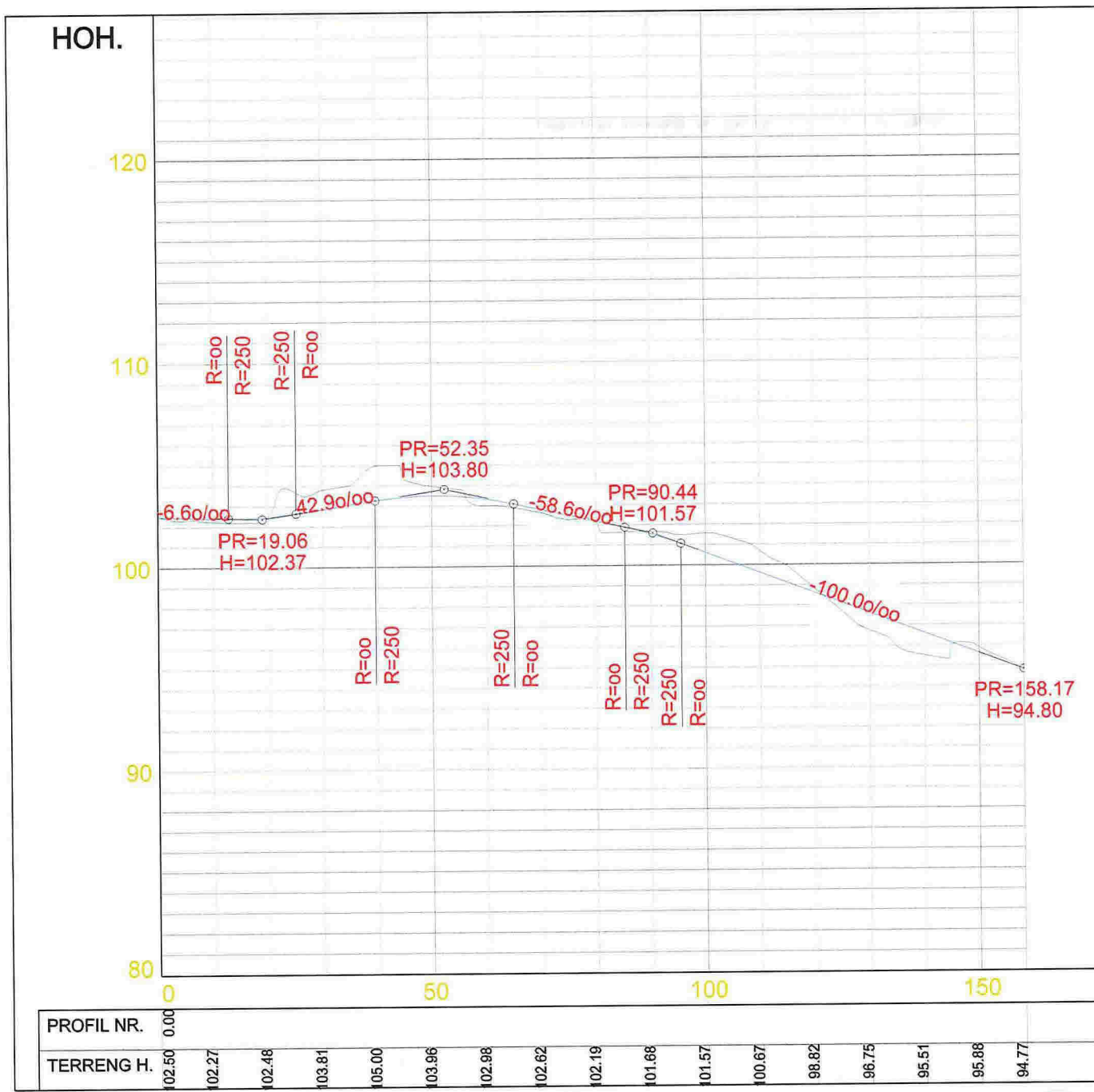


TEGNFORKLARING

-  SENTERLINJE VEG
-  VEGFYLLING
-  SKJÆRING



DATE/SIGN	NOTE!	ACCORDING TO INTERNATIONAL LAWS, THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARKOCONSULT AS. THE DRAWING CAN NOT BE USED, MADE PUBLIC OR HANDED OVER TO A THIRD PARTY WITHOUT OUR WRITTEN CONSENT. ANY INFRINGEMENT WILL LEAD TO LEGAL PROCEEDINGS.	
	<ul style="list-style-type: none"> * PART OF DRAWING MAY NOT BE SHOWN IN SCALE * DO NOT TAKE MEASURES ON DRAWING * ONLY RELAY ON GIVE DIMENSIONS 	REVISION/DATE:	
REV. DESCRIPTION	ODD SAMSONSEN / BIRTE JENSEN	PROJECT NO.:	2013233
	VEGPLAN	DRAWING NO.:	41013233A01
		SCALE:	1:500
	ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valesf. Tel.: 56390003 – Fax: 56191130 – Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 997089782 MVA	FORMAT:	A2
		DRAWN:	PKT
		DATE:	31.10.13
		CHECKED:	
		DATE:	



DATE/DESIGN	NOTE: * PART OF DRAWING MAY NOT BE SHOWN IN SCALE * DO NOT TAKE MEASURES ON DRAWING * ONLY RELAY ON GIVEN DIMENSIONS	ACCORDING TO INTERNATIONAL LAWS, THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARKOCONSULT AS. THE DRAWING CAN NOT BE USED, MADE PUBLIC OR HANDED OVER TO A THIRD PARTY WITHOUT OUR WRITTEN CONSENT. ANY INFRINGEMENT WILL LEAD TO LEGAL PROCEEDINGS.	
	ODD SAMSONSEN/BIRTHE JENSEN NY HYTTEVEG	REVISION/DATE: PROJECT NO.: 2013233	
REV. DESCRIPTION	LENGDEPROFIL VEG GNR. 193 BNR 2, 9, 15	DRAWING NO.: 41013233A02	
	 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Vaest.f. Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr.: 997089782 MVA	SCALE: 1:750/200	FORMAT: A3
		DRAWN: PKT	DATE: 31.10.13
	CHECKED:	DATE:	

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	193	15/9/2					LINDÅS KOMMUNE
Adresse				Postnr.	Poststed		
Hopdalsvegen				5915	HJELMÅS		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
193	5			Torleif Mundal			
Adresse				Adresse			
Hopdalsvegen 107				Hopdalsvegen 107			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
5915	HJELMÅS			5915	HJELMÅS		Denne del klistres på kvittering RR 1748 1711 7 NO
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
193	8			Ellen Lorenze Svendsen			
Adresse				Adresse			
Hopdalsvegen 87				Hopdalsvegen 87			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
5915	HJELMÅS			5915	HJELMÅS		Denne del klistres på kvittering RR 1748 1712 5 NO
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
193	7			Erling Solmund Solberg			
Adresse				Adresse			
Hopdalsvegen 75 A				Hopdalsvegen 75 A			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
5915	HJELMÅS			5915	HJELMÅS		Denne del klistres på kvittering RR 1748 1713 4 NO
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
193	7			Sally Karin Kjelstrup Solberg			
Adresse				Adresse			
Hopdalsvegen 75 A				Hopdalsvegen 75 A			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
5915	HJELMÅS			5915	HJELMÅS		Denne del klistres på kvittering RR 1748 1714 8 NO
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
194	1			Bozena Urszula Gausereide			
Adresse				Adresse			
Hopdalsvegen 45 A				Hopdalsvegen 45 A			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
5915	HJELMÅS			5915	HJELMÅS		Denne del klistres på kvittering RR 1748 1715 1 NO
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5

Sign. *Ann K. J. Edwardsdal*

124148 Dato: 5/12-13

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	193	15/9/2					LINDÅS KOMMUNE
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Hopdalsvegen				5915	HJELMÅS	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
195	1			Anne Karin Eide			
Adresse				Adresse			
Hodnesdalsvegen 43				Hodnesdalsvegen 43			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5915	HJELMÅS			5915	HJELMÅS	Denne del klistres på kvittering RR 1748 1716 5 NO	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
195	1			Gunnar Arild Eide			
Adresse				Adresse			
Hodnesdalsvegen 43				Hodnesdalsvegen 43			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5915	HJELMÅS			5915	HJELMÅS	Denne del klistres på kvittering RR 1748 1717 9 NO	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
195	3			Elin Hegland			
Adresse				Adresse			
Hodnesdalsvegen 78				Hodnesdalsvegen 78			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5915	HJELMÅS			5915	HJELMÅS	Denne del klistres på kvittering RR 1748 1718 2 NO	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
195	3			Rolf Henning Hegland			
Adresse				Adresse			
Hodnesdalsvegen 78				Hodnesdalsvegen 78			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5915	HJELMÅS			5915	HJELMÅS	Denne del klistres på kvittering RR 1748 1719 6 NO	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
193	2,10			Liv Janne Hauge			
Adresse				Adresse			
Hopdalsvegen 77				Hopdalsvegen 77			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5915	HJELMÅS			5915	HJELMÅS	Denne del klistres på kvittering RR 1748 1720 5 NO	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5

Sign. *Ann K. J. Edwards*

1748 Dato: 5/12-13

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslert er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	193	15/9/2					LINDÅS KOMMUNE
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Hopdalsvegen				5915	HJELMÅS	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
193	13,16			Arve Samsonsen			
Adresse				Adresse			
Hopdalsvegen				Geitskaret 82			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
5915	HJELMÅS	5109	HYLKJE	Denne del klistres på kvittering RR 1748 1721 9 NO			
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
193	4			Sverre Leonard Solberg			
Adresse				Adresse			
Hopdalsvegen 67				Hopdalsvegen 67			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
5915	HJELMÅS	5915	HJELMÅS	Denne del klistres på kvittering RR 1748 1722 2 NO			
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 2

Sign. *Ann K. d. Edwards*

124148 / Dato: 5/12-13

ADVOKATFIRMAET
HARRIS

Arkoconsult AS
v/ Tom Andre Sivertsen
Postboks 103

5291 VALESTRANDSFOSSEN

Bergen, 6. januar 2014

Vår ref: 46352/TH
Ans. adv. Børje L. Hoff
Sekretær: Sølvi Gjesdal Aasen

Advokatfirmaet Harris DA
Grunnlagt 1924
Org. nr. 859 234 232 mva
www.harris.no

Medlemmer av:
Den Norske Advokatforening
EuroAdvocaten

Ståle Eeg Nielsen (H)
Frode S. Halvorsen (H)
Knut R. Nergaard
Leif Jæger
Christian S. Mathiassen (H)
Stig J. Harris (H)
Pål Magne Bakka LL.M (H)
Thomas Chr. Jarning
Frode Risnes
Peder Karlsson
Tor Lars Onarheim (H)
Olav Pedersen
Børje L. Hoff
Robert Neverdal (H)
Hallgeir Riisøen

Oystein Ørjasæter
Katrine Lillejord
Kathrine Lien Mjell
Martin Haaland Simonsen
Thor Hvidsten
Gerd Aaland Fagerli
Christian Skoge
Torhild Matteme Skoge
Siv Elén Årskog Vedvik
Martin Vincent Drange
Camilla Meland
Ole Bjørn Aase
Hanne Olsen Kjellevold
Gunnar Lien
Kamilla Hessevik Paulsen
Claus Holm Isaksen
Monica Korsvik Sætre
Lisbeth Lovaas Gjoringbo
Greta Skaug Garmann
Charlotte Wickman Kvamme
Olav Barstad Lund
Øyvind Baldersheim
Marleen Tengs Johansen
Christian Jacobsen Mjell
Silje Anita Hallem
Jonas Engeset Gjersdal

Bergen:
Dreggsallmenningen 10/12
Postboks 4115 Sandviken
5835 Bergen
Tlf.: (+47) 55 30 27 00
Faks: (+47) 55 30 27 01

Forde:
Naustdalsvegen 1B
Postboks 474, 6803 Forde
Tlf.: (+47) 57 83 71 00
Faks: (+47) 57 83 71 01

Norheimsund:
Sandvenvegen 40
Tlf.: (+47) 56 55 44 40

Sogndal:
Parkvegen 5
Tlf.: (+47) 57 67 88 00

ADVOCATIA
Deltakende advokatfirmaer:
Oslo:
Kvale Advokatfirma
Bergen/Forde:
Advokatfirmaet Harris
Trondheim:
Advokatfirmaet Bjerkan Stav
Stavanger/Bryne:
Advokatfirmaet Haver
Kristiansand:
Advokatfirmaet Kjør
Tromsø:
Advokatfirmaet Rekke, Pleyrn
Lillehammer:
Advokatfirmaet Thallaug
Molde:
Advokatfirmaet Øverbo, Gjortz

www.advocatia.no



MERKNADER TIL NABOVARSEL VEDRØRENDE TILTAK PÅ GNR. 193 BNR. 2/9/15

1. Innledning

Advokatfirmaet Harris representerer Liv Janne Hauge, eier av gnr. 193 bnr. 2.

Hauge har mottatt nabovarsel datert 03.12.13 vedrørende søknad om tiltak på gnr. 193 bnr. 2 mfl., herunder søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Omsøkte tiltak gjelder etablering av kjøreveiadkomst over gnr. 193 bnr. 2 inn til to fritidseiendommer, gnr. 193 bnr. 9 og 15. Fritidseiendommene har i dag gangveiadkomst over gnr. 193 bnr. 2.

Etter avtale med Arkoconsult AS er frist for å inngi merknader utsatt til 06.01.14. På vegne av Hauge inngis med dette rettidig merknader til tiltaket. Hauge motsetter seg at det etableres kjørevei over hennes eiendom, da veien vil være til skade / ulempe for hennes landbrukseiendom, jf. nærmere pkt. 3 under.

2. Kort om sakens bakgrunn

Hauge ervervet eiendommen gnr. 193 bnr. 2 i 1999.

Eiendommen er et lite småbruk på ca. 25 mål. Den er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område.

På eiendommen er et våningshus, en gammel driftsbygning / løe og en stall, samt opparbeidet ridebane. Våningshuset er de siste årene blitt rehabilitert, mens driftsbygningen nå er under rehabilitering.

Hauge driver med hestehold på eiendommen i form av rehabilitering og trening av travhester, og har i dag 5 hester. Hauge har en langsiktig plan om å drive et senter for rehabilitering og trening av travhester på heltid.

Søkernes fritidseiendommer er fradelt gnr. 193 bnr. 2 i perioden 1946 – 1951 og bebygget med fritidsboliger. Det har aldri vært kjørevei fram til fritidseiendommene. De har hatt veirett over gnr. 193 bnr. 2 langs den gamle Rindavegen.

Etter en jordskiftesak i 1982 fikk søkerne rett til å anlegge parkeringsplass på gnr. 193 bnr. 5, samt rett til å utvide veien opp Ålavegen til kjørevei og fram til parkeringsplassen. Fra parkeringsplassen og fram til fritidseiendommene har søkerne måttet gå ca. 200 meter langs Rindavegen.

Rindavegen er en gammel allmenn ferdselsvei i området og gikk tidligere i en egen trasé forbi Hauges driftsbygning høyere oppe i terrenget. I 2001 oppstod det et sprengningsuhell på eiendommen i forbindelse med anleggelse av ny vei opp til driftsbygningen, der deler av Rindavegen ble sprengt bort og søkernes gangadkomst ble vanskeliggjort. Løsning ble at søkerne for en kortere strekning fikk gå på Hauges gårdsvei bort til driftsbygningen før de gikk inn på Rindavegen igjen.

I vedtak fra Nord- og Midthordland jordskifterett av 25.08.10 og 27.06.11, stadfestet av Gulating jordskifteoverrett den 06.06.12, har søkerne fått rett til å anlegge kjørevei over gnr. 193 bnr. 2 inn til fritidseiendommene sine. Kopi av avgjørelsene vedlegges. Jordskifteretten tar imidlertid forbehold om kommunal godkjenning. Dvs. jordskiftevedtaket regulerer kun det privatrettslige forholdet mellom partene og ikke det offentligrettslige. Kommunen skal foreta en selvstendig og uavhengig vurdering av hvorvidt tillatelse til etablering av kjørevei inn til fritidseiendommene skal gis.

3. Merknader

Det gjøres gjeldende at kommunen ikke bør godkjenne anleggelse av kjørevei inn til fritidseiendommene, herunder gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Vilårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er ikke oppfylt.

Anleggelse av kjørevei vil komme i konflikt med den drift som Hauge har lagt opp til på gården. Rehabilitering og trening av travhester krever rolige omgivelser der biltrafikk vil være et forstyrrende element som vil vanskeliggjøre driften. Dette forholdet er presisert av Gulating Jordskifteoverrett som på side 17 og 19 skriver følgende:

Side 17:

«Et rekreasjonssenter for hovedsakelig travhester vil i følge vitnene kreve at det er lite trafikk i området.»

Side 19:

«Når det gjelder vitnene er de samstemte om at biltrafikk vil påvirke hestenes atferd. Det er ikke bare biltrafikk som vil gjøre det, også gående med brå bevegelser etc. vil kunne føre til reaksjoner hos hestene. (.....) Det er og vil bli trangt mellom bergveggen og driftsbygningen etter at vegen er bygget. Det er derfor ingen andre rømmingsveger for en stresset hest enn rett frem på vegen. Det er derfor helt nødvendig at det vises stor aktsomhet fra alle parter side når det gjelder ferdsel enten det er med hest, bil eller til fots. Alle ferdsel i det aktuelle området må skje med stor varsomhet.»

Selv om det vil være en begrenset biltrafikk til og fra fritidseiendommene, vil forholdet ha negativ innvirkning på hesteholdet.

Det er fra søkerens side fremhevet at eiendommen gnr. 193 bnr. 2 ikke kan regnes som en landbrukseiendom, idet eiendommen i dag ikke er inntektsgivende og må regnes som hobbybruk. At driften pr. i dag ikke gir større inntekter kan ikke være avgjørende. Hauge har etter overtakelse av gården i 1999 måtte oppgradere både bolig og driftsbygning for å kunne realisere planene om et senter for rehabilitering og trening av travhester. Herunder har hun måtte ta studier og jobb ved siden av. Hauge har en langsiktig plan for utvikling av gården og vil på sikt kunne oppnå inntekter fra virksomheten. At eiendommen på sikt vil gi inntekter fra hestedriften er også lagt til grunn i Jordskifterettens vedtak side 9:

«Jordskifteretten legg til grunn at det ikkje er næringsdrift på bnr. 2 i dag, men at eiendommen har potensiale til å skaffe næringsinntekter av hestedrifta. Eieedommen må difor vurderast som ein næringsseigedom.»

Lindås kommune har for øvrig i vedtak av 01.07.13, i forbindelse med rehabilitering av driftsbygningen, lagt til grunn at eiendommen må anses som en landbrukseiendom. Kopi av vedtaket vedlegges.

Kjøreveien slik den er foreslått etablert vil gå gjennom innmarksbeite som i dag benyttes til beite for hestene. Ut fra et landbruksperspektiv vil det være uheldig med en kjørevei som reduserer innmarksbeitet, selv om det her eventuelt vil skje i begrenset grad.

Det er fra søkerens side fremhevet at også Hauge vil ha nytte av kjøreveien i form av stell av beite, uttak av skog m.m. Hauge er ikke enig i denne vurderingen. Det er ikke behov for kjørevei for å utnytte eiendommen. Beiteområdet kan stelles uten tilkomst med bil eller traktor. Det er heller ikke skog på eiendommen av et slikt omfang at det er nødvendig med kjørevei. Kjøreveien vil ikke ha noen positiv betydning for driften av gården.

Det er ikke uvanlig med gangveiadkomst til fritidseiendommer. Fritidseiendommene ble i sin tid bygget uten kjøreveiadkomst og har vært uten kjørevei i alle år. Det er en kort strekning på ca. 200 meter fra parkeringsplassen og inn til fritidseiendommene. Det er ingen vesentlig ulempe for fritidseiendommene med gangvei den siste strekningen inn til eiendommene.

Gangadkomst til fritidseiendommer synes også å være den klare hovedregel i kommuneplanens arealdel. Av kommuneplanens arealdel side 5 pkt. 1.7 under generelle bestemmelser framgår følgende:

«Det er ikkje krav om vegtilkomst til hytter i kommunen.»

Videre framgår det av kommuneplanens arealdel side 15 pkt. 5.12 og 5.16 under bestemmelser for LNF-område, underformål spredd boligbygging følgende:

«5.12 Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntaktstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark.»

«5.16 Det skal ikkje byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller det krevst store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m.v.»

Når det i kommuneplanens arealdel ikke er krav om veiadkomst til fritidseiendommer, og det i utgangspunktet ikke skal bygges på dyrkbar jord eller innmarksbeite, vil hensynene bak bestemmelsene bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for anleggelse av kjørevei over gnr. 193. bnr. 2.

For det tilfellet at kommunen innvilger dispensasjonssøknaden og godkjenner anleggelse av kjørevei, anføres det subsidiært at veitraséen ikke kan anlegges slik det framgår av søknaden.

I søknaden framgår det at kjøreveien skal anlegges forbi Huges driftsbygning og opp på Rindavegen. Dette er traséen som ble etablert etter sprengningsuhellet i 2001.

Det anføres at traséen ikke må gå forbi driftsbygningen, men må følge Rindavegen slik den var før sprengningsuhellet i 2001. Traséen i Rindavegen vil ligge på et høyere nivå enn driftsbygningen og gårdstunet til Hauge, og vil være en bedre løsning enn en kjørevei forbi driftsbygningen.

Området utenfor driftsbygningen har vært et konfliktområde i lang tid. Som Jordskifteoverretten har presisert er det trangt mellom bergveggen og driftsbygningen i dette området. Hauge benytter området til oppseling av hestene, fôr og utstyr blir levert der, samt at det er innkjøringen til våningshuset. I tillegg gir området Hauge ekstra biloppstillingsplasser når det er behov for dette. Biltrafikk i dette området til og fra fritidseiendommene vil være til stor ulempe for Hauge.

Det er i dag etablert en forstøtningsmur langs gårdsveien og bort til driftsbygningen. Forstøtningsmuren ble etablert for bedre utnytting av gårdstunet og plassen utenfor driftsbygningen, herunder for å få flere biloppstillingsplasser. Med forstøtningsmuren har Hauge gjenopprettet den opprinnelige veitraséen på Rindavegen for søkerne. Forstøtningsmuren er prosjektert og etablert ca. 3 meter bred slik at det skal være mulig å kjøre bil på den. En eventuell kjørevei bør derfor anlegges oppå denne muren.


Dersom kjørevei skal anlegges slik omsøkt, vil Hauge måtte rive deler av forstøtningsmuren utenfor driftsbygningen. Dette synes helt unødvendig da kjørevei eventuelt kan anlegges oppå forstøtningsmuren og følge Rindavegen.

4. Avslutning

Prinsipalt krever Hauge at det gis avslag på søknaden om kjørevei over gnr. 193. bnr. 2.

Subsidiært krever Hauge at traséen for en eventuell kjørevei følger Rindavegen oppå den etablerte forstøtningsmuren.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Harris


Thor Hvidsten
advokat

Vedlegg

Kopi: Lindås kommune, avd. byggesak, Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø



Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
28.01.2014

Kommentar til nabomerknad innsendt av Advokatfirmaet Harris på vegne av Liv Janne Hauge, gnr. 193, bnr. 2/9/15.

Saksforhold:

Arkoconsult AS mottok den 06.01.2014 en meknad fra Advokatfirmaet Harris, på vegne av Liv Janne Hauge, i forbindelse med nabovarsel sendt ut den 05.12.2013.

Advokatfirmaet Harris har vært i kontakt med ansvarlig søker og bedt om utsatt frist for fremsettelse av merknad. Dette ble akseptert av ansvarlig søker. Ny frist ble satt til 06.01.2014. Merknaden er rettidig fremsatt.

Klagers prinsipale påstand er at veien vil være til skade/ulempe for hennes landbrukseiendom. Av denne grunn mener hun at det ikke kan gis dispensasjon. Hennes subsidiære påstand er at veitraseen omlegges. Vi vil nedenfor kommentere klagers anførsler.

Vi vil ikke gjenngi merknaden i sin helhet. For dette vises det til innsendt brev. Vi har plukket ut det vi mener er de sentrale ankepunkt i merknaden. For sakens øvrige faktiske forhold vises til beskrivelse av saksforholdet i dispensasjonssøknaden, samt i redegjørelsen, jf. vedlegg F-1.

Kommentarer til merknad:

Punkt 1: *Anleggelse av kjørevei vil komme i konflikt med den drift som Hauge har lagt opp til på gården. Rehabilitering og trening av travhester krever rolige omgivelser der biltrafikk vil være et forstyrrende element som vil vanskeliggjøre driften.*

Vår kommentar: For det første er det snakk om tilkomstvei til 2 hyttetomter. Biltrafikken det vil bli tale om er minimal. Videre er driften som Hauge har planlagt, spesiell. Rehabilitering av hester er ikke en typisk form for landbruksnæring. Uansett hva som planlegges i nærområdet må det legges til grunn at hestedriften vil kunne bli påvirket. Som det fremgår av vitnebeskrivelser for jordskifteoverretten; "Det er ikke bare biltrafikk som vil [påvirke hestenes atferd], også gående med brå bevegelser etc. vil kunne føre til reaksjoner hos hestene" (min utheving). Vi mener at det ikke kan stå for hytteeierens risiko at Hauge velger en spesiell form for næringsdrift på eiendommen. Det avgjørende er altså ikke at det anlegges kjørevei. Hestene vil bli påvirket uansett om oppgraderingen blir en realitet eller ikke.

Vi mener at oppgradering av veien til kjørevei er i alles interesse. All ferdsel i det aktuelle

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782

området må skje med stor varsomhet. Dette gjelder spesielt gående. Dersom det skulle vise seg at en hest blir stresset som følge av brå bevegelser vil det være betydelig større fare dersom hytteeierne er til fots. Inne i en bil vil de være beskyttet. Uten at ansvarlig søker har tilstrekkelig kompetanse til å uttale seg vedrørende tilstanden til hester som skal rehabiliteres, legger vi til grunn at det i det minste vil skape usikkerhet og følelse av utrygghet hos hytteeierne. Ved å oppgradere veien til en gruset kjørevei vil en kunne eliminere denne usikkerhet, samtidig som vi mener at biltrafikken ikke vil være et ytterligere forstyrrende element sammenlignet med dagens situasjon.

Punkt 2: *Kjøreveien slik den er forslått etablert vil gå gjennom innmarksbeite som i dag benyttes til beite for hestene. Ut fra et landbruksperspektiv vil det være uheldig med en kjørevei som reduserer innmarksbeitet, selv om det her eventuelt skjer i begrenset grad.*

Vår kommentar: Vi har vanskelig for å skjønne at aktuelt område er innmarksbeite for hester. Her har hytteeierne en uomtvistet veirett. I følge jordoverskifteretten har de også de privatrettslige forutsetninger for å oppgradere veien og anlegge kjørevei. Det er i et slikt tilfelle grunneiers plikt til å sørge for at hestene er tilstrekkelig inngjerdet slik at potensielt farlige situasjoner ikke oppstår.

For vår forståelse av "innmarksbeite" vises det til jordbruksavtalens definisjon av jordbruksareal (Markslaginstruksen fra 2007 utarbeidet av Skog og Landskap). I jordbruksavtalen angis at "innmarksbeite er jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 prosent av arealet skal være dekket av grasarter / beitetålende urter". I tillegg fremheves det at innmarksbeite i utgangspunktet skal være omgitt av gjerde og at det skal beites tilstrekkelig til at arealtilstanden opprettholdes over tid.

Hvis veien karakteriseres som del av innmarksbeite må også den, som del av området inngjerdet. Dette vil naturlig nok bli uaktuelt å inngjerde tilkomstveien for hyttene. Vi kan også vise til at Hauge selv la pukk på veien når hun i sin tid anla mur. Dette står i motstrid til bekymringen om at dette nå skal anses som innmark.

Vi mener at hele dette punkt bør bortfalle.

Punkt 3: *Det er ikke behov for kjørevei for å utnytte eiendommen. Beiteområdet kan stelles uten tilkomst med bil eller traktor. Det er heller ikke skog på eiendommen av et slikt omfang at det er nødvendig med kjørevei. Kjøreveien vil ikke ha noen positiv betydning for driften av gården.*

Vår kommentar: Oppgradering av veien vil på den annen side ikke ha noen negativ betydning for driften av gbnr. 193/2. Derimot vil den være ubetinget positivt for hytteeierne. At det ikke er behov for oppgradering av kjørevei for å utnytte eiendommen i dag kan ha sammenheng med den spesielle drift som Hauge legger opp til.

Når det gjelder landbrukseiendommer er det imidlertid viktig å se på hvilke tiltak som kan skape en bærekraftig landbruksnæring. I denne sammenheng vil kommunen også måtte vurdere søknaden opp mot jordloven. I jordlovens formålsparagraf, jf. jordloven § 1 fremgår

det at "[E]in samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov". I denne saken vet en jo ikke hvor lenge det vil bli bedrevet hesterehabilitering på gården. En fremtidig utnyttelse kan derimot ha nytte av at veien oppgraderes. Dette presiseres også av jordskifteoverretten: "Legges driften om til et mer tradisjonelt landbruk vil vegen kunne være til nytte for eiendommen". Når en samtidig da sier at veien ikke medfører noen særlige ulemper for Hauge i dag, ser vi heller ikke at punkt 3 i merknaden kan tillegges særlig vekt.

Punkt 4: *Det er ikke uvanlig med gangveiadkomst til fritidseiendommer. Fritidseiendommene ble i sin tid bygget uten kjøreveiadkomst og har vært uten kjørevei i alle år. Det er en kort strekning på ca. 200 meter fra parkeringsplassen og inn til fritidseiendommene. Det er ingen vesentlig ulempe for fritidseiendommene med gangvei den siste strekningen inn til eiendommene.*

Vår kommentar: Hvordan tilkomsten til fritidseiendommene i sin tid ble bygd er i denne sammenheng irrelevant. Det foreligger en rettskraftig dom på at hytteeirne kan oppgradere tilkomsten til kjørevei. Dette er uansett ikke noe kommunen trenger å ta stilling til, jf. pbl. § 21-6. Derne er vi helt uenig i at det er ingen vesentlig ulempe for fritidseiendommene med å ha gangvei. I nevnte dom poengteres det nettopp at hyttene har en "utjernelig" tilkomst. Ved å oppgradere veien vil både bruksverdien og markedsverdien på hytteeiendommene øke. Det vil også bli lettere å ta frem varer o.l. Spesielt gjør dette seg gjeldende når det blir aktuelt med rehabilitering og fremføring av større materialer til hyttene.

Punkt 5: *Gangadkomst til fritidseiendommer synes også å være den klare hovedregel i kommuneplanens arealdel. Av kommuneplanens arealdel side 5 pkt. 1.7 under generelle bestemmelser framgår følgende: "Det er ikkje krav om vegtilkomst til hytter i kommunen".*

Vår kommentar: Vi mener at advokaten her legger til grunn en antitetisk tolkning uten at det nødvendigvis er holdepunkter for en slik tolkning. At det ikke er krav om veitilkomst til hytter er ikke ensbetydende med at gangadkomst til hytter skal være hovedregelen. Alt pkt. 1.7 regulerer er at der hvor det ikke er veitilkomst fra før, vil det ikke være et krav om at slik veitilkomst opparbeides forut for godkjenning av tiltak, som f.eks. søknad om oppføring av hytte.

Punkt 6: *Videre fremgår det av kommuneplanenes arealdel side 15 pkt. 5.12 og 5.16 under bestemmelser for LNF-område, underformål spredd boligbygging følgende:*

5.12: "Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark."

Vår kommentar til pkt. 5.12: For det første anfører vi her at veien ikke legges gjennom gårdstun. Dette fremheves også av jordskifteretten: "Vegen går ikkje mellom husa, og

jordskifteretten er ikkje eining i at vegen medfører biltrafikk gjennom gårdstunet”(min utheveing).

For det andre gjelder ikke dette veifremføring til nye tomter. For veifremføring til etablerte tomter gjelder at det bare i unntakstilfeller kan legges på dyrket eller dyrkbar mark. I dette tilfellet er det dog snakk om å oppgradere en eksisterende vei. Oppgraderingen vil innebære at en nedtråkket gangsti erstattes med en gruset ”gårdsvei”. Slik vi ser det vil det ikke bli etablert en ny vei på dyrket eller dyrkbar mark.

5.16 Det skal ikkje byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller det krevst store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m.v.”.

Til punkt 5.16: Det er vår oppfatning at veien ikke ligger eksponert i landskapet. Det er snakk om kort vei på ca. 160 meter – for å gjøre tilkomsten lettere for hytteeierne og bringe til rette et privatrettslig krav. Veien vil bli tilpasset eksisterende terreng slik at terrenginngrepet blir minst mulig.

Punkt 7: *Når det i kommuneplanens arealdel ikke er krav om veiadkomst til fritidseiendommer, og det i utgangspunktet ikke skal bygges på dyrkbar jord eller innmarksbeite, vil hensynene bak bestemmelsene bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for anleggelse av kjørevei over gnr. 193 bnr. 2.*

Vår kommentar: Se vår kommentar ovenfor – at det ikke er krav til veiadkomst for fritidseiendommer, er ikke ensbetydende med at hovedregelen må være at det ikke skal være veiadkomst, jf. pkt. 5. I denne saken foreligger det en reell og uomtvistet veirett. Den spesifikke strekningen kan ikke anses som dyrket mark eller innmarksbeite og vi legger til grunn at hensynene, som vist i dispensasjonssøknaden, blir ikke vesentlig tilsidesatt ved oppgraderingen. Tvert i mot mener vi at tiltaket støtter opp om de hensyn som ligger til grunn. Med dette mener vi at en oppgradering potensielt kan medføre fremtidige inntjeningsmuligheter for eiendommen gbnr. 193/2. Dette er i samsvar med LNF-formålet og hensynet med å sikre en bærekraftig jordbruksnæring, jf. jordloven § 1 tredje ledd, se ovenfor pkt. 3.

Punkt 8: *For det tilfellet at kommunen innvilger dispensasjonssøknaden og godkjenner anleggelse av kjørevei, anføres det subsidiært at veitraseen ikke kan anlegges slik det fremgår av søknaden...Det anføres at traseen ikke må gå forbi driftsbygningen, men må følge Rindavegen slik den var før sprengningsuhellet i 2001. Traseen i Rindavegen vil ligge på et høyere nivå enn driftsbygningen og gårdstunet til Hauge, og vil være en bedre løsning enn en kjørevei forbi driftsbygningen.*

Vår kommentar: Det er ikke aktuelt for hytteeierne å godta den alternative løsningen. Det er flere grunner til det:

- 1) Dette vil medføre en større ekstrakostnad som ikke er aktuelt å godta.
- 2) Dersom dette gjøres vil det gå to veier paralelt ved siden av hverandre. Dette er unødvendig og samfunnsøkonomisk en dårlig løsning.

- 3) Hauge har vært fullstending klar over risikoen ved å anlegge denne muren på egen hånd. Hytteeierne har aldri samtykket til dette. Det ble også tatt ut midlertidig forføyning mot dette arbeidet, men det ble ikke gitt medhold. Kjennelsen er vedlagt, jf. vedlegg Q-4. Vi vil poengtere at det ikke et problem å fjerne denne delen av muren og legge til rette for at veien starter der noe Hauge selv poengterer, se s. 4 i kjennelsen.
- 4) Da Hauge bygget veien opp til sin bolig i sin tid, skjedde det uten nabovarsel, og med det påståtte sprengningsuhellet. Vi vet ikke om det er sendt inn tidligere med søknaden, men vedlagt følger kopi av møtebok fra planutvalet i 2006, jf. vedlegg Q-5. Veien ble da akseptert, men det vises til side 2: Kommunen så da problemstillingen med framtidig vei til parsellene, og at det låg i dette at den nye veien kunne benyttes i den sammenheng, slik vi oppfatter det.

Vi mener også det er sentralt at veien går der som Jordskifteoverretten har fastlagt den, på bakgrunn av en bred vurdering.

Oppsummeringsvis legger vi til grunn at en oppgradering av veien til en gruset gårdsvei, tilrettelagt for biltrafikk, ikke får noen negativ påvirkning på eksisterende eller fremtidig utnyttelse av området som LNF. Hensynene som ligger til grunn blir ikke vesentlig tilsidesatt. Vi ser ingen ulemper med tiltaket, noe jordskifteretten også støtter: "Motortrafikk til to (kanskje tre) hytter vil ikke være så stor trafikk at det vert nemnande ulemper av det". Fordelene er at hytteeierne får en tjenelig tilkomst, samt at man ivaretar/er førevar i forhold til sikkerhet mellom hytteeierne og hester under rehabilitering. Avslutningsvis vil det også være et tiltak som potensielt kan få positive virkninger for landbruksnæringen, se ovenfor under pkt. 3.

Basert på dette finner vi at merknadene som er fremsatt ikke bør vektlegges. Vi henviser til søknaden og fremmer at den innvilges som omsøkt.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Tom Andre Sivertsen

Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: tas@arkoconsult.no

