
Fra: Øyer Kommune Postmottak <postmottak@oyer.kommune.no>
Sendt: 5. november 2020 08:09
Til: Ruth Johnsen <Ruth.Johnsen@oyer.kommune.no>
Emne: VS: søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering

Fra: Advokat Anders Gustav Bjørnsen <agb@vagaadvokat.no>
Sendt: 4. november 2020 14:40
Til: Øyer Kommune Postmottak <postmottak@oyer.kommune.no>
Emne: søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering

Vedlagt er søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering over eiendommene 9/1, 9/6 og 12/82 i Øyer kommune.

Formålet med søknaden er adgang til å anlegge ny veg for å betjene eiendommene 12/82, 12/104 og 12/10 i Øyer kommune.

Formålet med veganlegget er i sin tur å tilby de tre sistnevnte eiendommene et alternativ til dagens adkomst over 13/2 i Øyer kommune.

Søker er eier av 13/2 Ole Gunnar Kaldor Austvik.

Anders Gustav Bjørnsen
Advokat
Advokatfellesskapet Advokatane i Vågå
Tlf 90 60 96 93
Pb 46
2684 Vågå

ADVOKATANE I VÅGÅ

Kontorfelleskap M.N.A

Øyer kommune

Kongsvegen 325
2636 Øyer

Advokat Kåre Lund

kl@vagaadvokat.no

Advokat Knut Ola Linløkken

kol@vagaadvokat.no

Advokat Anders G. Bjørnsen

agb@vagaadvokat.no

Sekretær Jorunn Hanslin

jh@vagaadvokat.no

Vågå, 4. november 2020

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA GJELDENDE REGULERINGSPLAN

1.1 Søknaden gjelder:

Dispensasjon fra gjeldende regulering til LNF-formål på eiendommene 9/1, 9/6 og 12/82 i Øyer kommune.

1.2 Tiltaket som krever dispensasjon:

Anlegg av vei som knytter eiendommene 12/104, 12/82 og 12/10 til den private vegen «Måkrudgutua».

Det vises til *vedlegg 1 – skisse av tiltaket*

1.3 Hvorfor foreligger dispensasjonsbehovet:

Grunnen tiltaket (ny vei) er tenkt lagt over er regulert til LNF-formål.

Veien vil betjene en landbrukseiendom (12/82) og to boligeiendommer (12/104 og 12/10). Tiltaket er dermed teknisk sett «dobbeltså mye for boligbruk som landbruk» og i strid med reguleringsformålet.

1.4 Søknaden fremmes av

Advokat Anders Gustav Bjørnsen på vegne av Ole Gunnar Kaldor Austvik, eier og driver av landbrukseiendommen 13/2 i Øyer.

Søknaden er ledd i en pågående jordskiftesak der dagens adkomst for 12/82, 12/10 og 12/104 søkes flyttet fra 13/2 for å underlette driften av landbruket på 13/2. Merk at det under jordskifteprosessen har vært vurdert flere mulige traseer. Den veitrase som det nå søkes dispensasjon for har vist seg å være den mest praktisk gangbare mulighet.

2 Dispensasjonsvurderingen:

Det følger av plan- og bygningsloven kapittel 19 at dispensasjon fra gjeldende regulering kan gis når:

ADVOKATANE I VÅGÅ

Kontorfelleskap M.N.A

- hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt
- fordelene ved å gi dispensasjon må etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene.

2.1 blir hensynet til reguleringen vesentlig tilsidesatt?

Bestemmelsen det her er aktuelt å dispensere fra er LNF- planstatusen til arealet som vil bli berørt av veibanen.

Spørsmålet om hensynene bak reguleringen blir vesentlig tilsidesatt blir dermed et spørsmål om etablering av en veitrase som omtalt samlet sett er til skade for landbruksformål.

Vår oppfatning er at etablering av en veitrase som beskrevet ikke vil være til skade for eller i motstrid til landbruksformål. Det er flere momenter som underbygger dette:

Vegen fører ikke til nedbygging av verdifullt landbruksareal Arealet på 9/1, 9/6 og 12/82 der veibane er tenkt etablert er areal med lav landbruksmessig verdi. Det er ikke dyrket, det er ikke produktiv skog. Vegetasjonen er diverse kratt og mindre løvskog. Arealet er heller ikke inngjerdet, og det meste er en steinur som er så bratt og overgrodd at beite mest fremtrer som en teoretisk mulighet.

Det er ingen synlige tegn til at arealet har vært brukt. Det kan være noe virke som er egnet til ved på arealet. Veibanen vil gjøre det enklere å ta ut virke om noen grunneier skulle være interessert i det.

Vegen skaper ikke driftsmessige ulemper Veibanen vil, slik den er tenkt anlagt, gå utenom alle eksisterende gjerder, og vil ikke skape behov for nye grunder eller porter med dagens bruk av 9/1 og 12/82.

Vegen har positive effekter på driften av 9/1 og 12/82 Veibanen vil knytte 9/1 som er en selvstendig landbrukseiendom sammen med 12/82 som er tilleggsjord til 9/1. Eiendommene grenser til hverandre. Direkte ferdsel mellom dem innebærer i dag å kjøre på dyrka mark. Å kjøre fra 9/1 til 12/82 via bruk av 12/82 sin nåværende veirett på 13/2 innebærer en betydelig omvei og kjøring på to fylkesveger. Dersom veien det søkes om dispensasjon for anlegges vil det være mulig å kjøre direkte fra 9/1 til 12/82 på fast anlagt helårsvei. Dette gir andre muligheter enn dagens for å flytte dyr med krøttertvoign, kjøre på kunstgjødsel, og kjøre på gylle. I dag tviler jeg på at det er tilrådelig å kjøre direkte fra 9/1 til 12/82 på vår og forsommer.

Tiltaket er motivert landbrukshensyn på 13/2 Det underliggende formålet med det omsøkte tiltaket er å muliggjøre omskipping av eksisterende adkomst for 12/10, 127104 og 12/832 over 13/2. Dette gjøres av hensyn til landbruksdriften på 13/2.

I dag har de tre nevnte eiendommer sin adkomst fra offentlig veg via 13/2. Det vises til *vedlegg 2: oversikt over ferdselen på 13/2*

Merk at dette vedlegget også viser de endringer i terrenget rundt fjøset som er tenkt gjennomført om omskippingen gjennomføres.

13/2 er en landbrukseiendom der hovedbebyggelsen ligger ovenfor FV361 og driftsområdet ble utflyttet til ned for FV361 på 1990-tallet. De tre nevnte eiendommenes ferdsel skjer på en smal landbruksveg som ligger tett inntil driftsbygningen på 13/2. Ferdselen skjer også gjennom et område der buskapsen på 13/2 (ammeku av rasen charolais) går utendørs store deler av året. Nedkjørselen fra fylkesvegen er heller ikke spesielt god, og ligger svært nærme en tunnelmunning.

ADVOKATANE I VÅGÅ

Kontorfelleskap M.N.A

Ferdselen medfører store utfordringer for driften på 13/2. Siden det er svært begrenset plass på den del av 13/2 der fjøset og vegen for de tre nevnte eiendommene ligger vil arbeidsoppgaver på 13/2 som føring med rundballer, innkjøring av strø og utkjøring av talle alle skje på areal som også brukes til de tre eiendommenes ferdsel. Det samme gjelder ferdsel og lasting/lossing ved tilkjøring av rundballer og kraftfôr, dyretransport og talle.

Ferdselen til de tre nevnte eiendommene gir også utfordringer knyttet til dyretrafikk og dyrehåndtering på 13/2. Fra fjøset på 13/2 ferdes dyr over og til dels langs veien for å komme ned til arealer dyrene beiter og fores.

Området rundt fjøset på 13/2 er som påpekt trangt. Det er, også uavhengig av de utfordringer selve ferdselen gir, for lite eller ingen plass til lagring av rundballer, redskaper og lignende. Det er heller ingen plass for lagring av halm(til strø) eller redskaper under tak, og i dag ikke mulig å få til noen egnet løsning for slikt. Dette finnes det konkrete planer, og muligheter, for å avhjelpe ved å fylle ut masse rundt fjøset og utvide tilgangen på flatt areal rundt fjøset. Disse planene er det ikke mulig å realisere i dag av hensyn til den eksisterende ferdselen. Arealutvidelsen vil medføre en endring av terrenget der vegen i dag går som ikke er forenlig med vegen.

Tiltaket det søkes om dispensasjon for vil dermed gi en svært stor bedring av vilkårene for landbruksdriften på 13/2.

Det er vår oppfatning at dispensasjon ikke vil være til skade for eller i motstrid til landbruksformål. Tvert imot vil den bedre vilkåret for bruken av de tre involverte landbrukseiendommene- og ikke bare for søkers eiendom 13/2, men også for bruken av 12/82 sammen med 9/1.

2.2 er tiltaket samlet sett til større samfunnsmessig gagn enn skade?

Gjennomgangen ovenfor viser tydelige fordeler for landbruket.

Tiltaket vil slik vi ser det også være til fordel for boligeiendommene 12/10 og 12/104. Begge eiendommer har i dag en smal lite tidsmessig adkomst som går gjennom et område der beitedyr ferdes fritt, og må passere ferister og grunder som må holdes lukket ved behov. Trafikkøkningen har vært betydelig i senere år. Ved omlegging vil eiendommene få noe lenger ferdsel frem til offentlig veg. Den nye veien vil være av langt bedre kvalitet enn dagens, uten konflikter med ferister, grunder og beitedyr. Veien vil gi adkomst for septikbil, renovasjonsbil og lignende som dels ikke kommer fram i dag.

For eiendommene 12/82, 9/6 og 9/1 ligger det en ulempe i at noe areal bindes opp. Det arealtapet vil imidlertid erstattes etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Vi har også vist betydelige fordeler av tiltaket for to av disse eiendommene, og med tanke på typen areal og bruken av det mener vi det er åpenbart at de beskrevne fordelene langt overgår ulempen i alle tilfelle.

Det bør også knyttes noen kommentarer til 9/6. 9/6 er en liten, ubebygd parsell med noe åpent grasareal og noe skog/krattskog/steinur. Den er grunnet størrelse og isolert beliggenhet i svært liten grad egnet til noen form for selvstendig bruk. Den økte tilgjengeligheten den tenkte veien innebærer vil i alle tilfelle ikke gjøre parsellen mindre utnyttbar for eier. Dersom 9/6 skulle tenkes utnyttet til utbygging i fremtiden ville det veiltak som er tenkt gjennomført i jordskiftesaken mest sannsynlig gjøre det enklere, ikke vanskeligere, å utvikle eiendommen. Dette særlig om eier av 9/6 gir innspill til hvordan veien best kunne tilpasses en fremtidig bruk. Uttak av småskog til ved og lignende vil også underlettes av en vei.

3 omtale av selve tiltaket

ADVOKATANE I VÅGÅ

Kontorfelleskap M.N.A

Den trase som det her søkes dispensasjon for ble opprinnelig foreslått av jordskifteretten. Jordskifterettens skisse er vedlagt her som *vedlegg 3 jordskifterettens skisse*.

I ettertid er veien prosjektert av konsulentselskapet Structor på Lillehammer. Structors skisser er vedlegg 1 til søknaden. Skissene viser hvilken helling, bredde og kurvatur den tenkte vegen vil få. Som omtalt i avsnittet ovenfor er det tale om en vesentlig bedre og mer moderne vei enn dagens adkomst for de tre eiendommene med ferdselsrett.

Som man ser har Structor gjort en mer nøyaktig angivelse av hvordan traseen bør se ut, og hvilken stigningsgrad som vil være mulig å oppnå. Også Structors skisse kan tilpasses ut fra behov og ønsker fra de tre eiendommene som skal benytte veien, og de eiendommene som skal holde veggrunn.

Det er også innhentet skredrapport for det aktuelle området fra Skred AS. Det følger av rapporten at det ikke knytter seg noen form for skredfare til veien, og at den heller ikke utløser ny skredfare for området rundt.

Det vises til: *vedlegg 4 – skredrapport fra Skred AS*

Det er verdt å nevne at Måkerudgutua som de tre tjenende eiendommene er tenkt tilkoblet med vår omlegging ikke er en offentlig, men en privat vei. Det er dog tale om en vel etablert vei som tjener som adkomst til gardsbrukene Mokrud og Grimsrud, samt boligeiendommene 9/10, 9/66 og 9/9.

Traseen vil krysse eiendommene 9/1, 9/6, 12/82. Det er tenkelig at også 12/104 vil berøres avhengig av hvor god overgang mellom eksisterende vei på 12/82 og den nye traseen som er mulig å få til.

4 nabovarsel – de involverte eiendommenes holdning til tiltaket

Det er utsendt pliktig nabovarsel til eiendommene.

Det vises til: *vedlegg 5 – Structors sammenfatning av nabovarsler*

Av 13 varslede eiendommer har fire eiendommer gitt tilsvarende svar. I tillegg har Astrid Stubrud, som er eier av 12/10 tidligere gitt tilbakemelding til jordskifteretten om at hun er positiv til omleggingen av veien. De fire tilsvarene er kommentert i Structors sammenfatning, men jeg gir ytterligere kommentar nedenfor.

4.1 hva jordskifte innebærer, og betydningen jordskiftet har for kommunens saksbehandling

Før jeg gjennomgår og kommenterer tilsvarene til nabovarsel må følgende påpekes:

Jordskifte etter jordskiftelovens kapittel 3 brukes for å gi bedre muligheter for utnyttelse av eiendommer og rettigheter i eiendom. Det er et grunnvilkår for ethvert jordskifte at det skal foreligge et «utjenlig» eiendomshøve. Med dette menes en situasjon der en eiendom ikke kan utnyttes slik den burde, og eiendommens fulle potensiale ikke kan realiseres. Det er samtidig et grunnvilkår at ingen av de berørte eiendommene kommer skadelidende ut. Jordskifteretten ivaretar altså selv hensynet til eiendommene som har svart på nabovarselet, og jordskifteprosessen kan ikke resultere i at de blir skadelidende.

Det er viktig å understreke tiltaket ikke vil medføre at noen eiendommer vil miste sin adkomst. Eier av 13/2 vil for egen regning gjennom jordskifteprosessen måtte stille til rådighet fullgod alternativ adkomst som den som vil bortfalle.

ADVOKATANE I VÅGÅ

Kontorfelleskap M.N.A

Jeg er innforstått med at det for en kommune er nærliggende å legge vekt på grunneiers oppfatning i et spørsmål som det foreliggende. Det er også helt korrekt å legge vekt på grunneiers oppfatning om det plan- og bygningsmessige i vurderingen av dispensasjonen. Det vil imidlertid ikke være korrekt å legge vekt på grunneiers oppfatning om selve jordskiftesaken i et tilfelle som dette. Kommunen skal gjennomføre sin saksbehandling under en presumsjon av at grunneier samtykker til omskipingen/ekspropriasjon har funnet sted. Kommunens vurdering skal kun omhandle de hensyn som følger av plan- og bygningsloven § 19-1 følgende og som er redegjort for nedenfor. Og der skal selvsagt de innsigelser fra for eksempel Arne Grimsrud som er relevante for plan- og bygningsloven § 19-1 hensyntas. At en eller flere av grunneierne er mot selve jordskiftesaken er imidlertid ikke et forhold som har relevans for kommunens saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Spørsmålet om veien faktisk skal legges om, og om vilkårene for det etter jordskifteloven er til stede, er det derimot jordskifteretten som skal vurdere.

4.2 gjennomgang av tilsvarene til nabovarsel

4.2.2 Svar fra Hafjell Alpingsenter AS fester av 13/1/1

Alpingsenteret har gitt uttrykk for at de ikke har innsigelser til tiltaket.

4.2.1 Svar fra Arne Grimsrud, eier av 12/82, 12/104 og 9/1

Grimsrud har sendt inn et svar med innhold som kan oppsummeres som følger:

- Han er forundret over å få et slikt nabovarsel når han er mot jordskiftet, og jordskiftet ennå ikke er avgjort
- Han er mot omskipingen av vegen da han mener den ikke er nødvendig
- Austvik eier ikke grunnen tiltaket er tenkt gjennomført på
- Austvik har forsøkt omskiping før uten at dette er blitt gjennomført

Disse fire punktene er uten relevans for dispensasjonsspørsmålet. Om omskiping vil finne sted eller ikke, og om grunn til tiltaket blir ekspropriert eller ikke er opp til jordskifteretten. Dispensasjonssøknaden må nødvendigvis komme før avgjørelse i jordskifteretten idet dispensasjonen er en forutsetning for å anlegge vei, og dermed for omskipingen.

Det er korrekt at omskiping er forsøkt tidligere, tilbake til nittitallet. Det prosessen stoppet på da var at den tenkte veitrase hadde såpass stor stigning at jordskifteretten fant at den ikke ville gi en tilstrekkelig god veiløsning for de tre herskende eiendommene. De beregninger Structor har gjort i dag viser at det er fullt mulig å anlegge en vei som vil gi en mer enn tilstrekkelig god vegløsning for alle de tre herskende eiendommene. Her må det bemerkes at de praktiske mulighetene til å bygge vei i dag er forandret en hel del fra hva de var for tretti år siden. Tilgangen på, og kapasiteten på, anleggstjenester er en annen. Vi kan i dag innenfor akseptable kostnadsrammer utrette ting som for tretti år siden var bortimot uaktuelt for en gårdbruker å finansiere.

Det er videre bemerket fra Grimsrud at:

- Vegen vil binde opp areal, og gjøre areal på 9/1 vanskeligere å bruke
- Vegen kommer for nær bygningsmassen på 12/104
- Vegen gir risiko for utglidninger

ADVOKATANE I VÅGÅ

Kontorfelleskap M.N.A

- Vegen blir for bratt

De tre siste momentene er relevante i jordskiftesaken, men strengt tatt ikke i dispensasjonssaken. Jordskifteretten vil ikke gi omskipling med mindre vegen som tenkes anlagt som avløsning for eksisterende veg med mindre jordskifteretten, anser vegen som minst like god som eksisterende. Dersom jordskifteretten mot formodning skulle komme til en annen oppfatning av vegens helling og faren for utglidinger enn de faglige vurderinger som er innhentet vil omleggingen ikke bli tillatt gjennomført.

Jordskifteretten vil som påpekt ekspropriere grunn/rettighet til vegformålet om dette blir aktuelt. Dette vil i så tilfelle skje til full erstatning.

Vi ser Grimsruds poeng når han påpeker at vegtegningen kommer noe nær 12/104. Dette skal det være mulig å unngå i praksis – og igjen må jeg påpeke at det ikke vil bli noen omlegging av vegen dersom jordskifteretten anser at noen eiendom kommer «tapende» ut med netto ulempe.

Det første momentet ER imidlertid relevant, og i kjernen av hva kommunen skal vurdere: om tiltaket det er søkt dispensasjon for er til skade for LNF-formålet grunnen er regulert til. Til dette vil jeg dog vise til det som er sagt under «Selve dispensasjonsvurderingen». Vi kan ikke se at vegen vil vanskeliggjøre bruken av 9/1 og 12/82 men snarere vil underlette den, og den vil definitivt underlette bruken av landbrukseiendommen 13/2.

Jeg tillater meg ellers å bemerke at Grimsrud foruten å være eier av 9/1 er eier av 12/104 og 12/82, altså to av tre eiendommer som har sin adkomst over 13/2. Det er underlig å forvente at en tredje eiendom 13/2 skal sørge for grunn til adkomsten til 12/82 og 12/104 og samtidig være så tydelig som Grimsrud er på at det ikke er aktuelt å stille med en meter grunn for adkomsten til hans egne eiendommer. Dette gjelder særlig 12/82 som er en ikke-selvstendig landbrukseiendom som, i den grad den drives, nødvendigvis vil drives med 9/1 som driftssenter. Transporten til og fra 12/82, enten det er av dyr, gjødsel eller annet, vil være fra og til 9/1. Det Grimsrud sier i sitt tilsvaret til nabovarsel er i praksis at han foretrekker å ha sin ferdsel fra 9/1 til 12/82 via Måkerudgutua, ut på fylkesvei, over til en annen fylkesvei, og deretter over 13/2, fremfor å ha sin ferdsel fra 9/1 til 12/82 direkte mellom eiendommene på en ny vei som eier av 13/2 bekoster. Det er lett å tolke dette dithen at det viktigste for Grimsrud ikke er en hensiktsmessig løsning av de involverte eiendommens behov.

4.2.3 Svar fra Anna, Frode, Else og Olav Tjønntveit eiere av 9/10 og 9/9

Eierne av 9/9 og 9/10 har sendt inn et svar som kan oppsummeres som følger:

- det tenkte tiltaket vil øke trafikken på Måkerudgutua, og er dermed ikke ønskelig sett fra deres side.

Dette er så vidt vi kan se ikke en innsigelse som taler mot dispensasjon. Det er tale om boligeiendommer beliggende i kanten av et større byggefelt, som selv har adkomst via veien. En viss økning i trafikk i et slikt område er ikke upåregnelig, og heller ingen utilbørlig økning av belastningen.

Det er viktig å se forskjellen på 13/2 og Tjønntveit og Buengens eiendommer i denne sammenhengen. Mens de tre herskende eiendommers ferdsel over 13/2 er til skade for driften på 13/2 og stenger for endringer av arealet på 13/2 er ferdselen over den eksisterende Måkerudgutua helt ut sammenfallende med Tjønntveit sin egen bruk av vegen. Tjønntveit har i motsetning til 13/2 ingen annen bruk av vegarealet som kommer i konflikt med ferdselen.

4.2.4 Svar fra Bjørg og Svein Arne Buenget, eiere av 9/6

ADVOKATANE I VÅGÅ

Kontorfelleskap M.N.A

Eierne av 9/6 har i tilsvaret til nabovarsel gitt uttrykk for at omlegging av vegen ikke er ønskelig, og at de i alle tilfelle ikke kan gi veirett i selve Måkerudgutua.

Dette sistnevnte er en selvfølge, og uten betydning for dispensasjonsspørsmålet. Vegrett for de tre herskende eiendommene vil bli gjenstand for såkalt «innpåkjøp» i Måkerudgutua dersom jordskifteretten kommer til at omskipingen skal finne sted, og at vilkårene for innpåkjøp ellers er tilstede.

Eier av 9/6 har for øvrig muntlig overfor tiltakshaver gitt uttrykk for at det ikke er uaktuelt å avstå grunn til den planlagte vegen.

Avslutning

Vi ber etter dette om at Øyer kommune innvilger dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for etablering av det beskrevne tiltak.

Mvh


Anders Bjørnsen