



Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18632 - 21/6894

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
01.02.2021

Avslag på søknad om dispensasjon for frådelling- gbnr 312/19 Tveit nedre

Administrativt vedtak. **Saknr:** 148/21
Tiltakshavar: Vidar Dalland Kvalvåg
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 11-6 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå gjeldande arealføremål i kommunedelplanen sin arealdel, for frådelling av parsell for oppføring av bustad med utleigedel på gbnr 312/19 Tveit nedre.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF-område i kommunedelplanen for Meland.

Det vert elles vist til søknad mottteken 01.12.20.

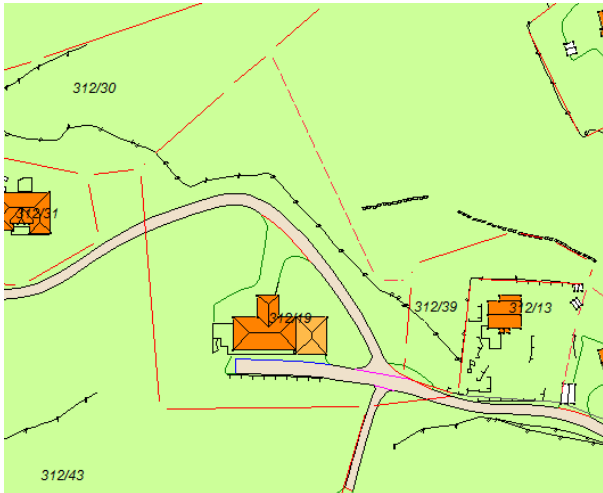
Sakshandsamingsfrist

Søknad var komplett og klar til handsaming 01.12.20. sakshandsamingsfrist er 12 veker og 4 veker for høyring.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-føremål.

Den er i matrikkelen oppgjeve med ein storleik på ca 5.276,1 m². Det er søkt om frådelling av parsell på ca. 1,5-2 mål.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål-LNF-område.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Gjeldende og ny situasjon

Tiltakshaver er i dag eiger av g/bnr 312/19, Melandsvegen 124. En stor eiendom på ca 5,3mål.

Melandsvegen 124 er eksisterende bolig (bygningsnummer 176024364) på eiendommen med et BYA ca 265 og BRA om lag 285m2 inkludert garasje.(bygningnr 300033264)



Eksisterende bygninger er etablert i sørlige del av eiendommen.

Eiendommen er naturlig delt opp av vei som krysser fra sør/øst til nord vest. Tiltakshaver ønsker og søke om fradeling av del som ligger nord for vei samt etablere enebolig med utleie. Ny eiendom i nord vil da være på om lag 1,5 – 2 mål (avhengig av hvor grenser skal settes) Gjenværende eiendom vil da ha areal på 3,8-3,3 mål. Begge eiendommer vil ha tilstrekkelig med areal for bolig

Plassering og estetikk



Plassering av ny bolig med utleie er planlagt på en liten høyde som ligger mellom beite område i øst og naboeiendom i vest. Plassering er gjort med tanke på utsikt avkjørsel og avstand til naboer, samt eksisterende bolig på nåværende eiendom. Eiendom er regulert som LNF i gjeldene kommuneplan. Område som det planlegges bebyggd egner seg ikke som verken beite eller annen form for landbruk. Slik som beskaffenheten på område er i dag vil en ikke kunne bruke dette som beite område. Tilkomsten for landbruksmaskiner vil også være umulig.

Planlagt bolig har tradisjonell bygningskropp med saltak og tre kledning. Bygningen går over 2 plan. Kjeller, h.etg . Høyder på planlagt tiltak vil være fra gjennomsnittlig planert terreng og utgjøre følgende: Gesims 4,5-5m, Mønehøyde 6,8-7,3m

Størrelser på planlagt bygning framkommer i vedlagte tegninger.

Begrunnelse for Dipensasjon

Slik vi kan se det vil planlagt tiltak kunne passe godt inn i terreng og allerede et etablert bolig område.

Fradeling av eiendom, etablering av bolig med utlei vil ikke kunne forringe landbruksformålet eller komme i konflikt med dette.

Vi håper kommunen ser at planlagt tiltak er utformet med hensyn til LNF formålet og at vi kan imøtese positivt vedtak i saken.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt: Landbruksavdelinga, Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Fylkesmannen i Vestland har uttalt seg i brev av 22.12.20:

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Det omsøkte området består av mark som er registrert som innmarksbeite og produktiv skog i markslagkart. Vi viser til at det eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Det nye huset skal også ligge rett ved samanhengande innmarksbeite på naboeigedomen. Fritt omsetjelege bustader tett opptil landbruksareal kan føre til konflikter kring støy og lukt frå landbruket. Kulturlandskapet vil også få eit meir bygd preg.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Søknaden er grunngjeve med at området er eigna for bustad og lite eigna for landbruk. Dette er ei grunngjeving som kan gjere seg gjeldande i svært mange saker og som kan føre til at kommuneplanen som styresverktøy vert tilsidesette. Vi viser til at det er kommuneplanen som skal fastsette ny arealbruk og vere bindande for nye tiltak jf. pbl. § 11-6. Vi vil også peike på at det er sett av områder for LNF-spreidd bustad i nærleiken, og vi kan difor ikkje sjå at det er eit behov for fleire

bustadområde her. Fylkesmannen si vurdering er at det er store planmessige ulemper i saka og vi kan ikkje sjå at dei personlege fordelane veg opp for dette.

Fylkesmannen ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Vestland fylkeskommune har utfalt seg slikt den 05.01.21:

Uttale

Vi har tidlegare handsama søknad om utvida bruk av avkøyrsløse og gitt førehandstilsegn på vilkår om utbetring for ein bustad med utleigedel. Dette medfører at det ikkje kan gis igangsettingsstillatelse (IG) for tiltak på eigedomen før avkøyrsløse er utbetra og endeleg godkjenning føreligg. Vi ber om at dette vert sett som vilkår for IG.

Utover dette deler vi betraktningane til Fylkesmannen kva dispensasjon angår og meiner at enkeltdispensasjonar er uehdig.

Landbruksavdelinga i Alver kommune skrev følgjande den 28.12.20:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå planfremål LNF-område for frådilig av tomt, oppføring av bustad med utleige og veg på gbnr 312/19 Tveit nedre.

GBNR 312/19 er ein stor bustadtomt som ligg i LNF-området. Jordlova sine reglar om omdisponering og deling er ikkje gjeldande for allereie frådelt tomte.

Landbruk vil peika på at jordbruksarealet på Tveit er i drift og at det er fleire aktive bønder med husdyrdrift, og det er bra om ein kan planleggja slik at ikkje bustadhus kjem for tett på jordbruksarealet med tanke på å førebyggja konflikter knytt til beitedyr, støy, lukt, støv frå landbruksdrifta.

Utover dette har ein ingen merknader til saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 319/5 ved brev av 26.11.20:

Jeg har fått opplysninger om at det ikke er ønskelig eller tillatt å ha flere brukere på innkjørselen fra hovedveien.

Jeg vil gjerne vite om det er planlagt å forandre/evt flytte denne i forbindelse med dette bygget.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved e-post, datert 27.11.20. Ansvarleg sækjar opplyser at:

Viser til deres merknad i forbindelse med nabovarsel for søknad om dispensasjon, fradeling og oppføring av bolig på g/bnr 312/19 Alver

I forhold til om det er ønskelig med flere brukere på innkjørselen er vi ikke kjent med.

Vi har søkt utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegen FV 5314 på g/bnr 312/5 Alver

Dette har vi fått positivt forhåndsuttalelse på.

Det foreligger ingen plan for å justere og flytte aktuelle avkjørsel, men vi vil sikre at den oppfyller kravene til utforming av avkjørsel

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 319/31 ved brev av 20.11.20:

Det er gitt vegrett og rett til legging av VA til eiendom frå fylkesveg.

Det må vises til korleis VA skal prosjekteres mot den ny VA ledningen som er lagt langs fylkesvegen.

Ansvarhavende skal orientere naboer om det som gjelder fellesanlegg.

Alle naboer har eigne renseanlegg/slamutskilere. Vil dette berøre andre naboer med krav om tilknytning til nytt felles anlegg?

Korleis vil eventuelt krav om dekning av kostnader bli fordelt med ein slik tilknytning?

Legging av VA vil kunne medføre at det graves i veg som ble nyasfaltert for nokre få år sida.

Veg skal tilbakeføres i samme eller bedre stand etter arbeidet er utført.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved e-post, datert 25.11.20. Ansvarleg sækjar opplyser at:

Viser til din kommentar på varsel om planlagt tiltak på gbnr 312/19, Melandsvegen 124, 5919 Frekhaug

Det er korrekt at det er gitt vegrett og rett til legging av VA til eiendommen

Dette er enda ikke detalj prosjektert. Det vil først gjøres når vi skal søke rammetillatelse og påkobling. Til nå har vi bare en forhåndsuttale fra VA avdeling Alver Kommune

Vedrørende orientering for fellesanlegg så er nå planlagte VA ledninger med som en del av søknad om dispensasjon dette da det er krav fra kommunen sin side at vi kobler oss på kommunale ledninger og ville ikke kunne fått løyve til etablering av renseanlegg til en ny bolig. Uten sikkerhet vil jeg anta at på et tidspunkt vil Alver Kommune pålegge samtlige boliger i området å koble seg til den kommunale ledning. Det kan derfor være fornuftig å gå sammen å koste en ledninger og grøfter med kapasitet til alle.

Hvordan kravet om fordeling av kostnader blir er på dette tidspunktet usikkert.

Det er rett som du skriver at vi må på et punkt krysse veien. Dette vil selvsagt måtte tilbakeføres og asfalteres hvor man skjærer og graver grøft.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.09.20.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 6,7 meter frå bustad og 0 meter frå privat veg. Eigar av gnr. 329/19 har samtykket til plassering av veg og bustad den 04.11.20.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig fylkesveg er opplyst å vere 288 meter. Vegstyresmakta vestland fylkeskommune har i vedtak, i sak 2020/71536, datert 09.10.20 gjeve førehandstilsagn for utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå offentlig veg, på vilkår.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen vil få vassforsyning og avlaup ved etablering av kommunalt VA-anlegg Holme-Tveit som er under arbeid.

Det er gjeve samtykker til føring av VA-leidningar over gbnr 319/5 og gbnr 319/19 den 04.11.20. Eigedomen er dermed sikra rett etter pbl §§ 27-1 og 27-2.

Det er ikkje søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup. Det er opplyst at det skal søkjast om dette ved igangsetjingsløyve til bustad med utleigedel.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkjørsle til offentlig fylkesveg er godkjent av vegstyresmakta i sak/vedtak 2020/71536 datert 09.10.20. Det ligg føre signert avtale om vegrett over gbnr. 319/5 og gbnr 319/19 av 04.11.20.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Plassering av ny bolig med uterie er planlagt på en liten nøyde som ligger mellom beite område i øst og naboeiendom i vest.

Plassering er gjort med tanke på utsikt avkjørsel og avstand til naboer, samt eksisterende bolig på nåværende eiendom.

Eiendom er regulert som LNF i gjeldene kommuneplan.

Område som det planlegges bebygd egner seg ikke som verken beite eller annen form for landbruk. Slik som beskaffenheten på område er i dag vil en ikke kunne bruke dette som beite område. Tilkomsten for landbruksmaskiner vil også være umulig.

Planlagt bolig har tradisjonell bygningskropp med saltak og tre kledning.

Bygningen går over 2 plan. Kjeller, h.etg . Høyder på planlagt tiltak vil være fra gjennomsnittlig planert terreng og utgjøre følgende: Gesims 4,5-5m, Mønehøyde 6,8-7,3m

Størrelser på planlagt bygning framkommer i vedlagte tegninger.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg s kjar har erkl ert at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i fr  ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar n r ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilk ra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, å hindre oppstykking av landbruksarealet, ta vare på naturverdiar og kulturlandskap i området.

Det avgjerande punkt i saka vil vere om frådeling som omsøkt inneber at fordelane med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Kommunen har normalt ein streng praksis for frådeling av parsell i LNF-område gjennom dispensasjon. Dette er LNF-område som ikkje har endra karakter og kan ha bruksnytta som landbruksområde etter vår vurdering.

Ifølgje uttale frå Landbrukssjefen av 28.12.20 er det fleire ulemper ved dispensasjon her:

Landbruk vil peika på at jordbruksarealet på Tveit er i drift og at det er fleire aktive bønder med husdyrdrift, og det er bra om ein kan planleggja slik at ikkje bustadhus kjem for tett på jordbruksarealet med tanke på å førebyggja konflikta knytt til beitedyr, støy, lukt, støv fr  landbruksdrifta.

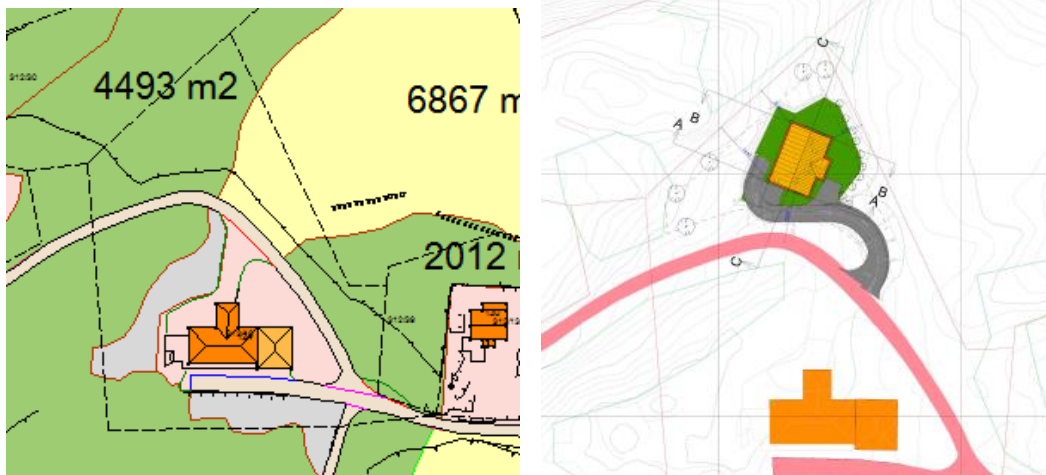
Omsøkt bustadeigedommen ligg nord-vest for fv. 247 saman med landbrukseigedomar, tre einestader og ein fritidseigedom. Eigedommen ligg i område avsett til produktiv skog og innmarksbeite i gårdskart fr  NIBIO. Administrasjonen vurderer plassering av heile vegtilkomst og delar av framtidig bustad med utleige i område definert som innmarksbeite som uheldig.

Sjølv om at gbnr 312/19 ikkje sjølv har landbruksdrift, har den eit areal på 5.276 m² og parsellen nord for vegen kunne ha vore nytta til landbruksdrift. Fr deling av 1,5-2 mål fr  eigedommen fører til oppstykking av landbruksareal og har negativ verknad på både garden på gbnr 312/1 og 3/12/5 og på arealdel bestemt i kommunedelplanen for Meland.

Omsøkt eigedommen vil bli liggande tett på eksisterande landbruksarealet med ulemper som støy, beitedyr, lukt og støv fr  landbruket.

Dette er ein relevant ulempe ved søknaden som kommunen har plikt til å leggje vekt på.

Sjå utsnitt frå gårdskart:



I kommunedplanen er det i nærleiken avsett areal for framtidig bustadutbygging (B_10) område for LNF-spreidd bustad (LNF-ja/SB_2, Hopland). Det er i desse områda kommunen gjennom arealplanprosessen har bestemt at ein ønskjer busetnad. Arealplanen skal gjennom dette mellom anna sikre busetting i denne delen av kommunen.

Statsforvaltaren i Vestlandet har også påpeikt følgjande omsyn den 22.12.20:

Det omsøkte området består av mark som er registrert som innmarksbeite og produktiv skog i markslagkart. Vi viser til at det eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Det nye huset skal også ligge rett ved samanhengande innmarksbeite på naboeigedomen. Fritt omsetjelege bustader tett opptil landbruksareal kan føre til konflikter kring støy og lukt frå landbruket. Kulturlandskapet vil også få eit meir bygd preg.

Alver kommune er i sterk vekst, noko som gjer det viktig å sikre planmessig styring av busetting og arealbruk i kommunen. Dersom det vert gitt dispensasjon vil eigedomen vere fritt omsetteleg, og kommunen har ingen styring med om framtidig busetting vil leggje press på sosial infrastruktur som til dømes barnehage, skule eller liknande. Busetting vil auke både bil- og gangferdsel i området. I tillegg er ikkje kommunal VA-trase for Holme-Tveit ferdigstilt. Kommunen kan ikkje utelukkande vurdere søknaden om frådelling for framtidig oppføring av bustad med utleige isolert, men må sjå det samla utbyggingspresset i kommunen og på staden i samheng. Praxis må vere føreseieleg og omsynet til likehandsaming må takast i vare. Dersom kommunen seier ja til dispensasjon i føreliggjande sak vil det vere vanskeleg å peike på landbruksomsyn ved etterfølgjande søknader som grunngeving for avslag.

På bakgrunn av det ovannemnde, og fordi kommunen har plikt til å leggje vekt på uttalen frå Fylkesmannen i Vestland, kan vi ikkje sjå at vilkåra for å kunne gi dispensasjon som omsøkt er oppfylt.

Samla konklusjon:

Administrasjonen har kome til at omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon ikkje vil vere klart større enn ulempene. Vilråa for å gi

dispensasjon frå gjeldande arealformål i KDP Meland er dermed ikkje til stades i denne saka, jf. pbl. § 19-2.

Søknad om dispensasjon vert avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/18632

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon gbnr 312/19 Tveit nedre

søknad om dispensasjon

situasjonsplan, illustrasjon samlet

snitt skisse

fasade skisse

Førehandstilsegn - Utvida bruk av avkøyrslø - Fv 5314 - Gnr 312 bnr 5 - Alver kommune

Kopi til:

Vidar Dalland Kvalvåg

Melandsvegen 124

5919

FREKHAUG

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS

KNARVIK

5914

ISDALSTØ