



Abchus AS  
Postboks 399  
1401 SKI

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/18052 - 21/8002

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune  
.no

Dato:  
12.03.2021

## Dispensasjon og løyve til etablering av våningshus og omlegging av tilkomstveg - gbnr 325/2, 13 og 14 Fosse

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 331/21**

**Tiltakshavar:  
Ansvarleg søkjar:  
Søknadstype:**

Wilhelm Skråmestø  
Abchus AS  
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for tidlegare Meland for oppføring/omlegging av tilkomstveg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av våningshus og tilkomstveg på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert 07.12.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 02.11.2020, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 20/17835 vedtak datert 10.11.2020, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkøpling til offentlig vassleidning
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegg.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for omsøkte tilkomstveg.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om gjenoppbygging av brannskada våningshus. I samband med etablering av nytt våningshus vert det søkt om omlegging av delar av tilkomstveg fram til naboeigedomar.

Omsøkte våningshus er opplyst med eit bygd areal på om lag med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 143 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 100,6 m<sup>2</sup>.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, parkering samt omlegging av tilkomstveg. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for omlegging av tilkomstveg.

Det vert elles vist til søknad motteken og supplert 15.12.2020.

### Planstatus

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

Det er stadfesta i skriv frå det kommunale landbrukskontoret den 20.01.2021 at garden er i drift og tiltaket er vurdert i samsvar med LNF-føremålet.

Tilkomstvegen det no søkjast omlegging av går fram til bustadhus gbnr 325/83, 325/144 og 325/111. Vegen vurderast difor å ikkje vere i samsvar med LNF-føremålet, og det er trong for dispensasjon for omlegging av denne.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet for omlegging av tilkomstveg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*«Det søkes dispensasjon fra LNF formålet for justering av veg:*

*Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen adgang til å dispensere fra arealplan dersom vilkårene bestemmelsen oppstiller er oppfylt. For det første skal «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse [ikke] blir vesentlig tilsidesatt.*

*Ordlyden «vesentlig» medfører en viss terskel, ved at enhver innvirkning på hensynene ikke kan anses avgjørende. Hensynene for LNF er å skal ivareta er å sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, herunder*

at LNF skal ivareta landbruk, natur og fritid og etc. I dette konkrete tilfelle vil veien omlegges noe for å få en bedre tilpassing av til den nye kårboligen.

Det vil ikke bli noen negative konsekvenser utover at det i utgangspunktet er negativt å gi

dispensasjoner i LNF-områder og at andre kan bruke dette som en presedens. I vårt tilfelle er det en mindre justering som gjøre at veien blir trukket lenger vekk fra boligen. Dette blir mer trafikk sikkert og boligen vil få mer «luft» og det vil bli bedre utearealer rundt den nye boligen. Selve veien vil krysse elven på samme punkt som tidligere. Alle brukere av veien vil ha samme rettigheter som før og det vil ikke være noen konsekvenser utover at situasjonen blir til det bedre for alle parter.

Etter dette har vi nå synliggjort fordelene ved dispensasjon fra LNF-formålet for anleggning av veg finner klart større fordeler enn ulemper. Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er derfor oppfylt, og vi anmoder om at kommunen innvilger dispensasjon slik omsøkt.

Konklusjon:

Vi ber om at kommunen godkjenner søknaden om dispensasjon og ser verdien av å få bygd en kårbolig på eiendommen.»

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknad er sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland den 26.01.2021, det er gjeve slik vurdering i brev datert 22.02.2021:

«Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i areal-delen 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. pbl. § 19-2 andre ledd.

Omlegging av vegen vil føre til omdisponering av fulldyrka areal. Området mellom ny og gamal veg vil heller ikkje lenger vere funksjonell som dyrka mark. Isolert sett vil dette vere negativt for landbruksinteressene. Det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Statsforvaltaren meiner at tap av dyrka mark må halde seg på eit minimum og det må vurderast om det er alternativ som vil føre til mindre tap av dyrka mark. Det kan til dømes vere endring av plassering av våningshuset, eller å redusere storleiken på terrassen på våningshuset.

Statsforvaltaren ber om å få saka til klagevurdering»

Det er gjeve slik uttale av Alver kommune sitt landbrukskontor:

«Gardskart syner at eigedommen har tre ulike GBNR og 6 teigar. Jordbruksarealet går fram av tabellen under. Opplysningar frå søknad om produksjonstilskot 2020 syner at to andre bønder leiger og brukar areala, så alt jordbruksarealet er i drift. Det vil sei at det foregår transport av gjødsel, for og andre naudsynte ting knytt til jordbruksdrifta og at det går dyr på beite. Dette er i tråd med reglane om driveplikt der eigar kan oppfylla denne ved å leiga vekk arealet i ein periode. Som det går fram av flyfoto ligg tunet samla med våningshus og driftsbygning. Det er ingen andre hus på garden, så oppføring av nytt våningshus etter brann vil vera i tråd med LNF- føremålet. Det er ikkje naudsynt med handsaming etter jordlova. Dette føl av rundskriv M-1 /201 3 frå landbruks- og matdepartementet. Begrepet jordbruksproduksjon dekker all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda vert brukt

*som vekstmedium... Begrepet omfattar vidare bygningar som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshuset.*

*Sjølv om drifta i dag er vekkleigd er våningshus ein av dei viktigaste ressursane på ein gard med tanke på framtidig drift.*

*Flyfoto syner at vegen til tunet og vidare til to andre frådelte tomtar er smal og ligg tett på bygningane. Både i høve til trafikktryggleik i og rundt tunet og transport til og frå jordbruksarealet er dei ei føremon at vegen vert lagt litt om. Dagens traktorar i landbruket er vesentleg større enn før. Teigen nærmast tunet vert slått med rundballepresse, og då vil ein traktor med tvillinghjul og presse vera minst 3 – 3,25 m brei og 7-9 meter lang. På eit gardsbruk må det vera tilkomst for større lastebilar for transport av gjødsel, dyrebil, byggematerialer med meir. Målt på flyfoto ser dagens veg ut til å ha ein breidde på 3 meter, og det er i knappaste laget.*

*Det bør vera eit vilkår for bygging av veg at dei steller til tilgrensande fulldyrka arealet på vestsida av vegen skikkeleg til att etter bygging. Aller helst bør vegen liggja i same høgde som bøen visst det er mogleg, for då vert drifta av arealet lettare.»*

Det er stadfesta i skriv datert 20.01.2021 i frå det kommunale landbrukskontoret at det ikkje er naudsynt med handsaming etter jordlova.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.12.2020.

Bustaden er ikkje i konflikt med byggjegrænse mot naboeigedom. Ny bustad får ei endra plassering, primært gjeld dette vinkel på bustad. Tilkomstveg/landbruksveg leggst for ei del av vegen. Det går fram av innsendte situasjonskart at opphavlege veg gjekk tett inntil våningshus g tunet, og at ein no ynskjer å betre denne situasjonen.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Ingen endring.

#### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Tilkomstveg vert lagt om for deler av strekningen. Dette gjeld trasè langs våningsbustad og garden sitt tun. Avvkjet er på det meste på om lag 10 meter. Vurdering av dette er gitt i vurdering av dispensasjon.

#### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, gardstunet, murer og tilkomstvegen. Det går fram av terrengprofiler at det søkjast om mur på inntil 1,0 meter og 0,7 meter på nordsida av våningshuset.

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.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søker har erklært 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.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

## **VURDERING:**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 når 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. Vilkåra 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 dispensasjonen kan medføre.

Det er stadfesta drift på garden, og i uttale frå det kommunale landbrukskontoret er våningsbustaden vurdert å vere i samsvar med føremålet LNF-føremålet.

Tilkomsvegen som no leggast om nyttast av bustadar i nærleiken, og denne vegen vil difor ikkje vere i samsvar med NF-føremålet. Det er søkt om dispensasjon frå dette, sjå avsnitt over.

I søknad går det fram at tilkomstvegen har eit kombinert føremål og nyttast både som tilkomstveg til bustadar men også som landbruksveg for mellomanna transport av gjødsel.

Vi gjer merksem på at primærbruk er vurdert å vere tilkomstveg for bustadar, men den skal også nyttast som landbruksveg. Dette er også eit argument for å gi dispensasjon.



I uttale frå Statsforvaltaren går det fram at de er negativ til omlegging av vegen, og syner til at ein bør begrense omdisponering av dyrkbar mark til eit minimum. I uttale frå det kommunale landbrukskontoret er same problemstilling vurdert slik at det er positivt å leggja om vegen, og syner til at dette vil sikre trafikktryggleik rundt tunet på garden og letta gardsdrifta.

Vår vurdering:

Det er eit nasjonalt mål og sikre verdifull landbruksareal. Desse skal primært ikkje omdisponerast men bevarast både for å sikre dagens, men også framtidens gardsdrift.

Vi har i vår vurdering lagt vekt på tryggleik kring trafikkavvikling i området. Det er naturleg at ein med tida får ei økt trafikkmengde, og kravet til vegstandard vil også endra seg. Ved å leggje om delar av trasèen får ein denne vekk i frå våningsbustaden og sikrar gode uteareal for ny bustad. Samstundes legg vi vekt på landbrukskontoret sin vurdering der det går fram at ny trasè også vil betre drifta av garden.

Sjølv om ein no tar av eit areal som kunne nyttast som jordbruksareal, meiner vi dette er ei god løysing. Landbrukskontoret fremmar i denne saka eit vesentleg argument, der ein ser på effektivisering av det driftsgrunnlaget ein veit garden har i dag. Vi vurderar difor at i denne saka er fordelane større enn ulempene. Det er konkrete positive aspekt ved å legge om vegen, og dette vil truleg vere ei betre løysing for denne kombinasjonsvegen, og slik sett unngår ein interessekonfliktar. På bakgrunn av dette finn vi at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

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

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsnering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.

- Ved handsaming av søknaden skal kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/18052**

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

### **Bortfall av løyve**

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### **Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
Rådgjevar



*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Wilhelm Skråmestø

Fosse 147

5919 FREKHAUG

**Mottakarar:**

Abchus AS

Postboks 399

1401 SKI