



Kaland Trelast AS
Keilevegen 45
5953 FONNES

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/16745 - 21/30526

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

Dato:
05.05.2021

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg - gbnr 124/29 Kjeilegavlen

Administrativt vedtak. **Saknr:** 541/21
Tiltakshavar: Oddgun Keilegavlen Grane
Ansvarleg søkjar: Kaland Trelast AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen og frå forbodet mot tiltak i strandsona for oppføring av hytte med tilkomstveg på gbnr 124/29 i Kjeilegavlen.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og forbod mot tiltak i strandsona for oppføring av hytte med tilkomstveg.

Det er i tillegg mottatt byggesøknad om tiltaka. Byggesaka vart ikkje handsama her etter ønske frå tiltakshavar ved eventuelt negativt vedtak. Det er teke stode til dispensasjonssak i dette vedtaket. Byggesak skal handsamast separat ved eventuell klage på vedtak. Tilkopling til kommunalt vatn skal vere godkjent i sak 20/16216 ved handsaming av byggesøknaden.

Det vert elles vist til søknad mottatt 08.10.20 og supplert 14.12.2020.

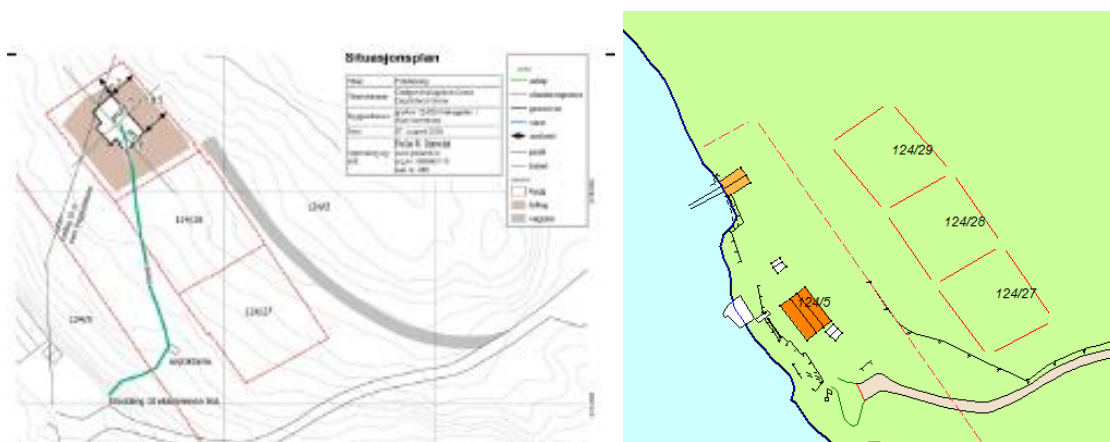
Saksbehandlingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottatt. Kommunen varsla forlenga saksbehandlingsfrist og etterspurde tilleggsplysningar i brev av 28.10.2020 og dokumenta kom inn 14.12.2020.

Søknaden var komplett den 30.04.2021 etter endeleg uttale frå fylkeskommune si Kulturarv avdelinga og saksbehandlingsfristen er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel er definert som LNF. Begge tiltaka hytte og veg ligg i konflikt med 100 meters belte mot sjøen, hytte ligg ca. 45 meter frå sjøen. I tillegg kjem tiltaka i konflikt med omsynssoona for «Den Indre farlei» i KDP.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og forbodet mot tiltak i strandsona.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes med dette dispensasjon fra LNF-området i gjeldende kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Til grunn for søknaden ligg at det skal føres opp fritidsbustad på gbnr: 124/29.

Det søkes om dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)

I vedtak datert 16.02.2015 vart det gitt løyve til deling av tomt til fritidsbustad, tiltakshaver fikk tomt med gbnr. 124/29 fra sin far for å kunne bygge hytte på hjemmegården.

- Tomten som det her søkes om for oppføring av fritidsbolig ligg i utkant av beiteområdet, med mest bart fjell i dagen. Fritidsboligen vil således heller ikke komme i konflikt med gårdseier sitt nytteareal, eller arbeid.
- Fritidsbustaden vil gå fint inn i terrenget, med en bergknaus bak og en framfor ned mot sjøen.
- Det ligg i dag en fritidsbustad mellom min tomt og sjøen.

Det søkes med dette dispensasjon for bruk av eksisterende opparbeidet tilkomstvei til tomte. Eiendommen der fritidsbolig skal oppføres har tilkomst via privat veg som igjen har tilkomst via kommunal veg. Pr. i dag blir veien brukt av eier av naboeiendom som har hytte nedenfor omtalte tiltak.

Ny vei for tilkomst til hyttetomt gbnr 144/29 fra eksisterende vei, vil også bli nytta av grunneigar for tilkomst til «nytt» beiteareal.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore sendt på høyring til Landbruksavdelinga, kulturavdelinga både i Alver kommune og Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestlandet.

Statsforvaltaren i Vestlandet skriv den 11.02.21 mellom anna:

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. pbl. § 19-2 andre ledd.

Tomten vart frådelt som hyttetomt for om lag 6 år sidan, saman med dei to tomtane ved sida av. Ved frådelinga fekk Statsforvaltaren, då Fylkesmannen, saka til uttale, men ikkje til klagevurdering. Dette er uheldig, og vi kan ikkje sjå bort frå at vi hadde kaga på vedtaket om frådelinga i 2015.

Statsforvaltaren si vurdering er at området i stor grad er ubygd i dag, bortsett ifrå fritidsbustaden nedanfor. Vi opplever at både LNF-formålet og strandsoneverdiene gjer seg gjeldande med styrke. Dette gjeld særleg oppleving av området som i stor grad ubygd og landskapet sett ifrå sjøen. Sjølv om det ligg ei fritidsbustad i sjøkanten framfor tomte, meiner vi ei ny fritidsbustad her vil punktere landskapet og kan skape press for ytterlegare nedbygging.

Ein dispensasjon i saka vil fører til at det vil verte vanskeleg å avslå søknad om bygging på dei to andre tomtane, som også vart frådelt i 2015. I tillegg kan det verte vanskeleg å avslå liknande saker elles i kommunen.

Det er om lag 6 år sidan frådelinga. Statsforvaltaren meiner at 6 år i plan- og bygningsloven ikkje er spesielt kort tid. Vi viser mellom anna til at eit byggjeløyve vert gitt for 3 år. Kommunen må gjere ei konkret vurdering av om dei skal leggje vekt på at eigedomen vart frådelt som tomt for fritidsbustad, i tillegg til å vurdere om vilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Statsforvaltaren rår i utgangspunktet ifrå dispensasjon i saka. Vi vurderer at både LNF-formålet og strandsonevernet vert vesentleg tilsidesette ved ei dispensasjon og meiner faren for å tilsidesette kommuneplanen som styringsverktøy er stor. Om kommunen ønskjer å opne for hyttebygging her bør det skje i ein kommuneplanprosess og ikkje igjennom dispensasjonar.

Kulturavdelinga i Alver kommune kom med følgjande uttale 05.02.21:

Området som vert kalla «Den indre farleia» er eit låglent landskap med talrike landtunger og øyer, der fjordar, straumar og sund skil og bind saman. Leia har små og middels store landskapsrom og ei rekkje kulturminne knytt til denne viktige, heilårsopne ferdselsåra. I rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland er det peika på at dette landskapet er særleg sårbart for treplanting og atfgroing, brukonstruksjonar over leia og høge konstruksjonar.

Når det gjeld det omsøkte tiltaket skal dette plasserast i eit område utan registrerte kulturminne. Det ligg allereie ein fritidsbustad mellom tomta og sjøen, og det er såleis heller ikkje snakk om utbygging av eit urørt område. Me kan ikkje sjå at det planlagde tiltaket reduserer kvalitetane ved området Den indre farleia i vesentleg grad.

Kulturarv avd. i Vestland fylkeskommune skrev følgjande den 30.04.21:

Arkeolog frå Vestland fylkeskommune gjennomførte synfaring i det gjeldande arealet 30.04.2021. Det vart ikkje påvist synlege automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg nasjonal eller regional verdi under synfaringa. Det er ikkje trong for ytterlegare arkeologiske registreringar. Vi ber likevel om at det vert teke omsyn til eventuelle kulturlandskapstrekk som til dømes steingardar, bakkemurar, tufter, eldre vegfar m.m.

Landbruksavdelinga i Alver kommune skriv følgjande i uttale av 15.02.21:

Søknad om å etablere tomter vart vurdert etter jordlova i samband med handsaming av delingssaka i 2015. Vurderingane som vart gjort den gongen i høve til landbruk er gjeldande i dag og treng ikkje ny handsaming. Forvaltningspraksis er slik at når det er gitt delingsløyve frå jordlova til anna føremål gjeld ikkje lenger jordlova for det frådelt arealet. Landbruksavdelinga har ingen merknader til søknaden, men viser til dei moment som kom saksutgreiing frå 2015.

Utdrag frå hansaming i 2015:

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka jord takst til andre føremål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova §9. Ved avgjerd av samtykke til deling skal en take omsyn til om deling legg til rette for variert og tenleg bruksstruktur, vern av arealressursane, fører til driftsmessig god løysing og om det kan føre til driftsvanskar for landbruket i området.» Arealet som er søkt delt frå er ikkje dyrka eller dyrkbar jord. Løyve til omdisponering etter §9 er ikkje naudsynt. Deling av 1500m² grunnlendt fastmark som skal nyttast til fritidsbuseitnad fører ikkje til endring i bruksstrukturen. Arealressursane i form av areal eigna til mat- og virkesproduksjon vert ikkje råka av denne søknaden.

Ein kan tenkje seg at areal som er viktige for natur- og friluftsliv vert råka, då tomtearealet ligg innanfor funksjonell strandsone. Tomtene er plassert langt nede i denne strandsona i eit

område som ikkje er særleg synleg frå sjøen. Framfor tomteområdet ligg ein alt eksisterande fritidsbustad. Denne vil skjermje for innsyn til dei nye tomtene. Dei vert liggande bak ein del vegetasjon som står nedanfor og rundt på det bare berget. Såleis vurderer administrasjonen at omsynet til arealressursane sett frå synsstaden til natur- og friluftsføremålet, vert teke vare på.

Tiltaket råkar ikkje drifta av bruket. Dyr går ikkje på beite i dette området.

Tiltaket fører ikkje til driftsvanskar for landbruket i området. Veg til parsellane finst alt i dag og vert nytta av eksisterande fritidseigedommar. Trafikken vert truleg ikkje vesentleg auka om det kjem tre nye hytter på staden. På den bakgrunnen som er vist her, vert det rådd til å seie ja til deling slik det er søkt om, etter jordlova §12.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.08.20, mottatt 08.10.20.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn i sak 20/16216. Det er ikkje gjeve løyve til tilkopling, men sendt mangelbrev i saka 30.09.20. Løyve må liggje føre ved igangsettingsøknad om tiltak ved evt. klage.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 20/16217 vedtak datert 02.11.20. Utsleppsløyve gjeld utslepp via slamavskiljar til sjøen. Samtykkje for å leggje VA-leidningar, veg og nytte privat veg på gbnr 124/2 ligg føre i delingssak 14/7026.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 20/19313 i vedtak datert 21.01.21.

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 frå 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 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 dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende

grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Byggjeforbodet i strandsona er vedteke av lovgivar ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og meir langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygginger her, spesielt i område med stor utbyggingspress».

Fordelar:

- Delingsløyve for hyttetomt vart gjeve for 6 år sidan
- Tiltaka skal plasserast i utkant av beitearealet på gbnr 124/2
- Tilkomsveg kan nyttast av grunneigar av gbnr 124/2 til beiteareal
- Det har ikkje komme merknader frå naboar

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med arealbruken i kommunedelplanen
- Stasforvaltaren er kritisk til dispensasjon
- Godkjenning av dispensasjonssøknaden kan medføre uheldig presedens og byggjepress i strandsona.

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 gitt negativ uttale til søknaden.

I denne saka har Statsforvaltaren uttalt seg negativt til dispensasjon og administrasjonen har lagt vekt på denne vurderinga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på Statsforvaltaren sin uttale, kor det står mellom anna:

Statsforvaltaren si vurdering er at området i stor grad er ubygd i dag, bortsett ifrå fritidsbustaden nedanfor. Vi opplever at både LNF-formålet og strandsoneverdiane gjer seg gjeldande med styrke. Dette gjeld særleg oppleving av området som i stor grad ubygd og landskapet sett ifrå sjøen. Sjølv om det ligg ei fritidsbustad i sjøkanten framfor tomte, meiner vi ei ny fritidsbustad her vil punktere landskapet og kan skape press for ytterlegare nedbygging.

Ein dispensasjon i saka vil føre til at det vil verte vanskeleg å avslå søknad om bygging på dei to andre tomtane, som også vart frådelt i 2015. I tillegg kan det verte vanskeleg å avslå liknande saker elles i kommunen.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av fritidsbustad med vegtilkomst vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilseie at det skal gis unntak frå planføremål LNF og byggjeforbod mot tiltak ved sjøen her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker, mellom anna på frådelt tomte på gbnr 124/27 og 124/28.

Eigedomen er ikkje bygd, men frådelt for 6 år sidan i lag med to andre tomter gbnr 124/27 og 124/28. I tillegg ligg Lindås i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

I dispensasjonssøknaden er det vist til at tiltaket kjem i utkant av beitearealet til gbnr 124/2. Administrasjon ser at det er ingen konflikt som knytt mot landbruksinteresser, men kommune er samd med statsforvaltaren at tiltaket vil punktere landskapets verdiar ved nedbygging. Oppleving av ubygd område og landskapet sett ifrå sjøen vert endra ved omsøkte tiltaka.

Vidare har tiltakshavar argumentert for at strandsona er allereie bygd frå før med hytte og naust på gbnr 124/5. Administrasjonen viser til at tiltaka på gbnr 124/5 er bygd før 1979 under anna planrammer og anna regelverket. Det er gjeve løyve til tilbygg på hytte på Gbnr 124/5 i 1979, ukjent kva er byggjeår på sjølve hytte og naust. Men det har skjedd skjerping av utbyggingspraksis både i 100-meters belte langs sjøen og i LNF-område sidan 1979. Gjeldande kommunedelplanen er vedtatt i 2010.

Administrasjonen vil påpeike at etter frådeling som har skjedd i 2015, kunne tiltakshavar gjennomføre byggjeprosjektet i løpet av tre år frå vedtaksdato. Tiltakshavar skrivar at det fremgår ikkje klart av vedtaket at tiden for oppføring av hytte vart avgrensa. Administrasjonen har vist til PBL §21-9 Bortfall av løyve i brev datert 16.02.15 med vedlagt dispensasjonsvedtaket.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til eigne behov og av privatøkonomisk karakter, og ikkje av omsyn til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnytingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til

søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

I dispensasjonssøknaden visast det til moglegheit for gbnr 124/2 å nytta vegen til beiteareal. Om grunneigar av gbnr 124/2 hadde søkt om tilkomstveg i tilknytning til sine landbruksbehov som tilkomst til beiteareal, vert søknad om dispensasjon er ikkje naudsynt på grunn at tiltakets karakter - veg i LNF-område som tener gard i drift. Det at eigar av gbnr 124/2 kunne nytta tilkomstveg endrar ikkje planstatus LNF- område og forbod mot bygging i strandsona og endrar ikkje at veg er omsøkt til privat hytte. Vi tilrår å kome med innspel til kommuneplanen for Alver kommune slik at det vert mogleg med oppføring av hytter med tilkomstveg på tidlegare frådeltte eigedommar her.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og LNF-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og LNF-føremålet i kommunedelplanen ikkje er oppfylt.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- 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.
- 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.

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.

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 klagt 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.: 20/16745

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Oddgun Keilegavlen Grane Neset 9 6985 ATLØY

Mottakarar:

Kaland Trelast AS Keilevegen 45 5953 FONNES