

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-236/20, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 29.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
090/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021
104/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus -
gbnr 236/20 Askvik
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/15357, datert 10.02.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Handsaming:
Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 090/21 Vedtak:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 23.06.2021:

Handsaming:
Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:
Klagen vert tatt til følgje og vedtak i sak 20/15357, datert 10.02. 2021 vert gjort om.

Med heimel i plan -og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP for Lindås 20119-2031 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst fram til eigedomen på gbnr 236/20

Med heimel i plan-og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå PBL-lova § 1-8 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst på eigedom gbnr 236/20

Grunngjeving:

APM-utvalet har vore på synfaring på eigedomen. Eigedomen har lite eller ingen skog og skrinn jord med dårlege veksttilhøve. Slik APM-utvalet ser det, vil det ikkje verta konflikt rundt støy og lukt, då eigedomen aldri vil kunna drivast med storskala landbruk på. Dette vil vera eit småbruk og dermed ha avgrensa drift. Det er mange år sidan det var sjølvstendig drift på eigedomen.

Eigedomen ligg i LNF-område og eignar seg godt til, som søkjar ynskjer, micro-landbruk. APM-utvalet meiner det er positivt og ynskjer velkommen til sjølvbergingslandbruk. Det er også sterkt miljøvennleg.

APM-utvalet kan ikkje sjå at dette skal koma i konflikt med nabobruket, eller at det øydelegg for landbruket. Utvalet meiner at ein dispensasjon vil sørgjer for at kulturlandskapet vert halde i hevd. Alternativet er å la arealet gro att med einer og kratt, slik store delar av Noreg er i ferd med å verta. Landbruksjefen i Alver kommune har ikkje innvendingar mot at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av bustadhus på GBNR 236/20 Askvik, dette vert og vektlagt av utvalet.

Tiltakshavar ynskjer å etablere seg på staden, og på den måten sikra nærleiken til heimagarden og bu på ein bærekraftig måte.

Tiltaket vil etter utvalet sitt syn medføra marginalt med terrenginngrep. Det vert vist til at bueninga er tenkt plassert på eit relativt flatt område og bygningen skal ha 3 ulike nivå slik at det vert neddempa i landskapet mot sjø.

Tiltaket vil heller ikkje medføra nedbygging av landbruksareal eller bidra til privatisering av LNF-området, sidan tomta allereie er skildt ut og bebygd, samt tilrettelagt med naudsynt infrastruktur. Vatn er tenkt løyst ved borehol og avløp gjennom enerergisparande vakumløysing.

Etter utvalet si vurdering vil tiltaket verta fint tilpassa omgjevnadane på staden og terrenget rundt.

Eigedomen er alt privatisert og tiltaket vil ikkje medføra noko endring på dette.

- Oppsummert: Tiltaket er godt tilrettelagt
- Tiltaket har ein god berekraftig profil
- Tiltaket vil ha avgrensa terrenginngrep
- Ingen eller liten fjernverknad frå sjø.
- Ingen landbruk-eller fritidsinteresser vert bygd ned eller forringa.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus er klart større enn ulempene og at reglane som ligg bak LNF-føremålet i liten grad vert råka av omsøkt tiltak.

Framlegget vart samrøystes vedteke

APM- 104/21 Vedtak:

Klagen vert tatt til følge og vedtak i sak 20/15357, datert 10.02. 2021 vert gjort om.

Med heimel i plan -og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP for Lindås 20119-2031 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst fram til eigedomen på gbnr 236/20

Med heimel i plan-og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå PBL-lova § 1-8 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst på eigedom gbnr 236/20

Grunngjeving:

APM-utvalet har vore på synfaring på eigedomen. Eigedomen har lite eller ingen skog og skrinn jord med dårlege veksttilhøve. Slik APM-utvalet ser det, vil det ikkje verta konflikt rundt støy og lukt, då eigedomen aldri vil kunna drivast med storskala landbruk på. Dette vil vera eit småbruk og dermed ha avgrensa drift. Det er mange år sidan det var sjølvstendig drift på eigedomen.

Eigedomen ligg i LNF-område og eignar seg godt til, som søkjar ynskjer, micro-landbruk. APM-utvalet meiner det er positivt og ynskjer velkommen til sjølvbergingslandbruk. Det er også sterkt miljøvennleg.

APM-utvalet kan ikkje sjå at dette skal koma i konflikt med nabobruket, eller at det øydelegg for landbruket. Utvalet meiner at ein dispensasjon vil sørgjer for at kulturlandskapet vert halde i hevd. Alternativet er å la arealet gro att med einer og kratt, slik store delar av Noreg er i ferd med å verta. Landbruksjefen i Alver kommune har ikkje innvendingar mot at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av bustadhus på GBNR 236/20 Askvik, dette vert og vektlagt av utvalet.

Tiltakshavar ynskjer å etablera seg på staden, og på den måten sikra nærleiken til heimagarden og bu på ein bærekraftig måte.

Tiltaket vil etter utvalet sitt syn medføra marginalt med terrenginngrep. Det vert vist til at bueininga er tenkt plassert på eit relativt flatt område og bygningen skal ha 3 ulike nivå slik at det vert neddempa i landskapet mot sjø.

Tiltaket vil heller ikkje medføra nedbygging av landbruksareal eller bidra til privatisering av LNF-området, sidan tomta allereie er skildt ut og bebygd, samt tilrettelagt med naudsynt infrastruktur. Vatn er tenkt løyst ved borehol og avløp gjennom enerergisparande vakumløysing.

Etter utvalet si vurdering vil tiltaket verta fint tilpassa omgjevnadane på staden og terrenget rundt.

Eigedomen er alt privatisert og tiltaket vil ikkje medføra noko endring på dette.

- Oppsummert: Tiltaket er godt tilrettelagt
- Tiltaket har ein god berekraftig profil
- Tiltaket vil ha avgrensa terrenginngrep
- Ingen eller liten fjernverknad frå sjø.
- Ingen landbruk- eller fritidsinteresser vert bygd ned eller forringa.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus er klart større enn ulempene og at reglane som ligg bak LNF-føremålet i liten grad vert råka av omsøkt tiltak.

Saksopplysningar

Eigedom: 236/20
Adresse: Askvik
Tiltakshavar/eigar: Elin Signe Askvik
Klagar: Elin Signe Askvik

Saka gjeld tiltakshavar sin klage på delegert vedtak , sak 20/15357, om avslag på dispensasjon i frå LNF-område og byggeforbodet mot sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindås 2019-2031 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst fram til eigedomen på gbnr 236/20.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av bustad på eigedom gbnr. 236/20.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak datert 10.02.2021.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har man klagerett.

Vedtak i saken er sendt ut den 10.02.21. Klagefristen ble senere utsatt til 24.03.2021. Klagen er mottatt den 23.03.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 09.06.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 (KDP) er avsett til LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande KDP samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«(...)Søknad om dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø og vassdrag § 1-8

Byggeforbodet skal sikra og ivareta allmenhetens tilgang til sjø og vassdrag, og sikra natur og fritidsinteressene.



Slik vi vurderer tiltaket her vil ein ikkje komma i konflikt med hensynet bak bestemmelsen.

Teikning og plassering har hatt stort fokus på tilpassing i terrenget for å redusere fjernverknaden sett frå sjå.

Vedlagt bilde Q1- Perspektiv frå sjø viser dette.

Avstand frå tomtegrense til sjø er ca. 35 meter medan det frå sjølve bygningen er ca. 50 meter. På denne avstanden er det heile 25 meter høgdeforskjell og tett vegetasjon – med andre ord kan det etter vår vurdering ikkje sjåast som funksjonell strandsone med tanke på det bratte og kuperte terrenget.

Det er ikkje tilkomst frå sjøsida som bilde viser og vår vurdering er difor at tiltaket ikkje medfører nedbygging eller legg beslag på strandsonen på nokon måte medan gjennomføring av tiltaket legg til rette for å ta eigedomen i bruk på ein berekraftig og framtidsetta måte samstundes som ein sikrar busetting i området og bruk av heile kommunen på ein god måte.

Når det gjeld avløp i ei eventuell byggesak er dette ikkje avklart foreløpig. Tiltakshavar ynskjer ikkje utslepp til sjø av miljøhensyn og ein jobbar med utredning av energibesparande vakumløsning for handtering av avløpet.

Vatn er tenkt sikra via borehol, det er innhenta uttale på dette frå brønnborar som reknar det som sikkert å finna tilfredsstillande mengde og kvalitet på drikkevatt for eigedomen.

Ved å gje dispensasjon bidreg ein til at eigedomen igjen vert tatt i bruk som landbrukseigedom i forbindelse med planlagt sjølvbergingsjordbruk i motsetning til dagens situasjon der eigedomen ligg «brakk». På denne måten sikrar ein også ivaretaking av kulturlandskapet. Vår vurdering er at fordelane her er klart større enn ulempe.

Søknad om dispensasjon frå rettsverknad av kommunedelplanen § 11-6

Tiltaket kjem i konflikt med kommunedelplanens arealdel med tanke på

arealføremålet for tomta, som i kommuneplanen er sett av til LNF. Ein søker

difor dispensasjon frå PBL §11-6 – «rettsverknad av kommuneplanen».



Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser.

Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til nedbygging av landbruket eller medfører ei større privatisering av naturområdet. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv, og at landbruket sine interesser vert ivaretatt.

Det vert søkt om dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om å etablere seg på staden, sikra seg tilhørighet til heimgarden samt eit spesifikt ynskje om å bu på ein berekraftig måte. Pr i dag er det liten eller ingen bustader til sals med dei bærekraftige og miljømessige løysingane tiltakshaver så sterkt ynskjer seg - skal ein få til dette må ein gjennomføra prosjektet sjølv.

Det er foreløpig kostnadskrevande og gjennomføre ei slik utbygging med nye og delvis uferdige løysingar men dersom ein kan gjera det på ein eigedom som allereie ligg i familien og ein kan «komma rimelig til» vil det kunna la seg gjennomføra likevel. Eigedomen er i dag eigd av far til tiltakshavar men vil bli overført til ho dersom tiltaket let seg gjennomføra.

Tiltaket vil medføra marginalt med terrenginngrep, det er heilt konkret planlagt slik som tidlegare omtalt. Som situasjonsplan viser er plassering tenkt på eit relativt flatt området og bygningen er deretter innretta med 3 ulike nivå basert på terrenget.

Tiltaket vil ikkje medføra nedbygging av landbruksareal eller bidra til privatisering av naturområdet all den tid tomta allereie er skilt ut og bebygd. Eigedomen er privatisert og tiltaket medfører ingen endring på dette. Plassing er gjort rett avstand til nabogrense og medfører ingen negativ verknad på landbruk eller fritidsinteresser korkje i byggjeperioden eller etterpå. Eigedomen har tilkomstveg i dag slik at utvida bruk av denne ikkje legg beslag på eller medfører nedbygging av nytt areal.

Som tidlegare nemnt vil ein ved å gje dispensasjon bidra til at eigedomen igjen vert tatt i bruk som landbrukseigedom i forbindelse med planlagt sjølvbergingsjordbruk, i motsetning til dagens situasjon der eigedomen ligg «brakk» og gror igjen. På denne måten sikrar ein ivaretaking av kulturlandskapet og ivaretaking av eigedomen sine resursar.

Tomta er skilt ut og bebygd samt tilrettelagt med nødvendig infrastruktur, vatn er som nemnt tenkt løyst ved borehol og avløp gjennom energibesparande vakumløysning. Det er derfor ikkje tale om korkje ny frådelling og / eller nye terrenginngrep av nemneverdig karakter i denne saka. Med bakgrunn i dette ser

vi ikkje at ein dispensasjon i dette tilfellet skulle skapa presedens for eventuelle seinare saker.

Vår samla vurdering er også her at fordelane her er klart større enn ulempene.

Oppsummering

Tiltaket er godt tilrettelagt og har ein unik berekraftig profil som ikkje let seg «kjøpa» på den frie marknaden pr. i dag og det vert spanande og følgje dette tidsriktige prosjektet. Tiltaket er planlagt med svært skånsame terrenginngrep og ein godt tilpassa profil som gjer liten eller ingen fjernverknad.

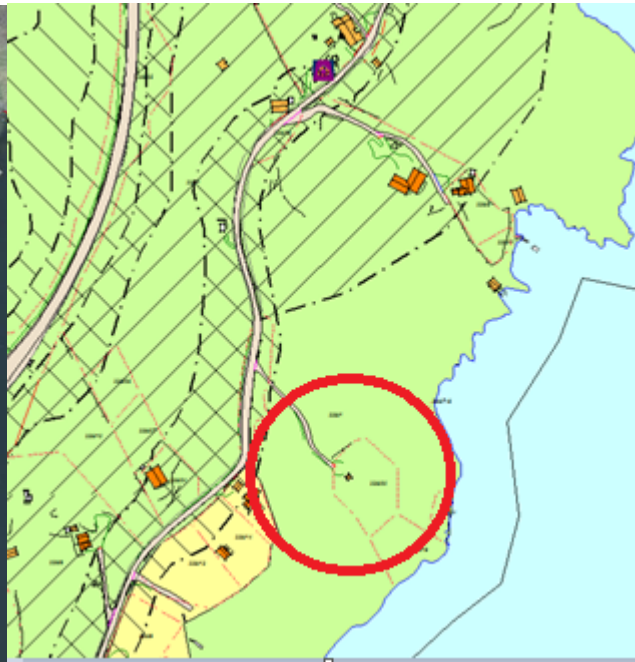
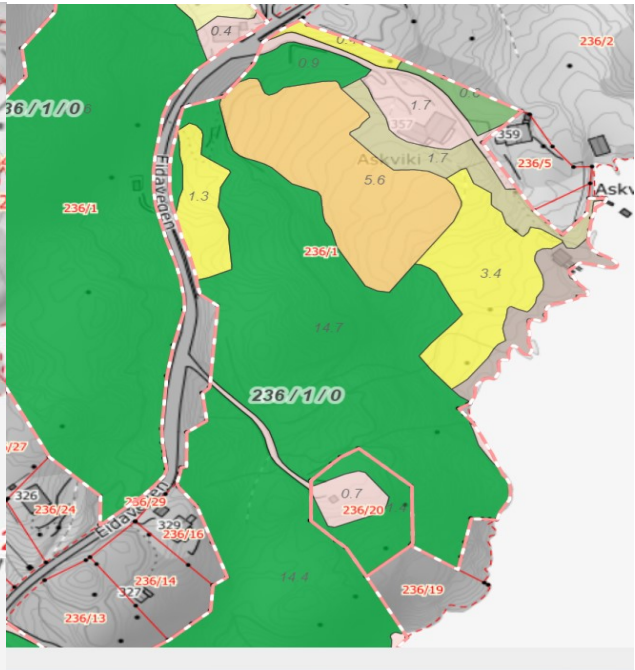
Ingen landbruks eller fritidsinteresser vert bygd ned som følgje av tiltaket og ein tek i bruk ein eigedom som i si tid var skilt ut med dette som formål.

Til slutt kan nemnast at tiltakshavar sin noverande bustadeigedom vert direkte berørt av ombygginga som er planlagt av fylkesvegen på Ostereidet ved av heile 23% av den vert omgjort / disponert til veg. Dette vil i stor grad rasere eksisterande bumiljø for tiltakshavar og ho ser ingen anna moglegheit en å gå i gang med realisering av dette prosjektet for å sikre seg eit bumiljø i tråd med eigen miljøkrav som også er i tråd med samfunnet sine bærekraftsmål.

Vår vurdering er som nemnt etter ei samla vurdering at hensynet bak bestemmelsane ikkje vert vesentleg tilsidesett og vidare at fordelane er klart større en ulempene – det bør difor kunne gjevast dispensasjon. (...)»

Vi visar elles til dispensasjonssøknaden i si heilskap.

Kart/foto





Uttale i frå andre mynde

Statsforvaltaren har gitt negativ uttale i saka den 16.12.2020. Dei meiner både omsyna bak LNF-føremålet og byggegrensa mot sjø i pbl § 1-8 er satt til sides, og at fordelane ikkje er klart større enn ulempe.

Fylkeskommunen og Statens vegvesen har uttalt seg kritisk til tiltaket, både som uttale til førstegongsvedtaket og som uttale til klagen. Dei meiner det er uheldig med fleire «enslege» avkøyrslar langs vegen. Dei meiner vidare tilkomsten til eigedommen kan medføre større terrenginngrep og kan øydelegga for landbrukseigedommen. Dei påpekar det må ein vesentleg oppgradering til for at løyve til avkøyring kan innvilgast.

Alver kommune si avdeling for Plan og analyse har uttalt seg negativt i saka. Dei meiner overordna plan har eit sterkt vern av strandsona i området. Tilgang til bustadareal i området er sikra, gjennom areal avsett til bustad, i nærleiken av omsøkt eigedom.

Kulturavdelinga i kommunen har gitt uttale og meiner at det må settast krav om at løa på eigedommen blir satt i stand, dersom det skal innvilgast dispensasjon.

Landbruksavdelinga i kommunen har gitt uttale i saka. Dei påpekar nokon moglege konfliktar med hovudbruket, men dei meiner konfliktane kan løysast. Avdelinga konkluderer at dei ikkje har innvendingar i saka.

Vi visar elles til avslagsvedtaket, der uttalane er grundigare gjennomgått, samt uttalane i seg sjølve.

Naboen har gjeve uttale til klagen

Eigar av eigedom 236/1 har gjeve ei uttale til klagen i etterkant. Egedommen hans ligg omkransa rundt eigedom 236/20 (der dispensasjonen er søkt). Uttala peikar på noko dei meiner er faktafeil, både i sjølve klagen og i uttalen til kommunens landbruksavdeling.

I hovudtrekk meiner nabo og eigar av 236/1 at hans eigedom har større landbruksmessig betydning en kva det går fram av klagen og uttale i frå Landbruksavdelinga. Vidare peikar han på utfordringar som tilkomstvegen og bustaden vil ha for hans drift av sitt småbruk. Til slutt peikar han på at strandsona er meir i bruk av ålmenta enn det som søkar legger fram.

Vi visar til uttalen i sin heilskap.

Naboen har tidlegare foreslått eit makebytte med tiltakshavar, noko tiltakshavar ikkje ville. Rådmannen har ikkje tatt stilling til eller vurdert makebyttet, eller eventuelle andre plasseringar på eigedom 236/1.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Tomta har ikkje høg bonitet slik vedtaket beskriver og meiner dette må være lagt til grunn utan lokal kjennskap.
- Klager meiner det ikkje til være problem rundt konflikthavar som støy eller lukt. Dette må ny eigar legge til grunn om han kjøper bustaden.
- Dei meiner vurderingane er gjort opp i mot ein tradisjonell bustad og ikkje den bustaden tiltakshavar ønskjer.
- Dei meiner bustaden utfordrar tradisjonelle bustader og at dette ikkje er lagt tilstrekkeleg vekt.
- Skyldskiftet i frå 1963 der eigedommen vart etablert må leggjast særleg vekt på.
- Utfordringar rundt avkøyrsla må takast i byggesaka, ikkje i dispensasjonssaka.
- Dei meiner landbruksavdelinga stillar seg positiv til tiltaket og at det må leggjast stor vekt på.
- Tilkomsten til sjø blir bedre for allmenta ved etablering av tiltaket.
- Arealet i frå boligen og ned mot sjø er i dag gjengrodd og boligen vil ikkje sjåast i frå sjø, samt den vil ikkje privatisere området ned mot sjøen.
- Det må vektleggast å slippe til nye buformer.
- Ei vidareføring av driftsforma som mikro-landbruk kan sikrast med heftelse eller tinglyste servituttar.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Rådmannen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande 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 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det er søkt om etablering av bustad på eigedom gbnr. 236/20, eigedomen og tilgrensande areal fram til fylkesveg er avsett til LNF føremål, vidare ligg eigedomen i heilskap innanfor sona for byggeforbod langs sjø gjeve i pbl § 1-8. Tiltaket krev at det ligg føre dispensasjon frå arealbruk knytt til vegtilkomst fram til eigedomen, for oppføring av bustad på eigedomen og frå byggeforbodet langs sjø.

Byggeforbodet langs sjø, pbl § 1-8

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, 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.

Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for å føre opp bustad på eigedomen. Det vert og argumentert for at plassering av bustaden ikkje vil vere eit visuelt hinder eller problem i landskapet, vidare er det argumentert med at etablering av bustad ikkje vil vere noko hinder for ålmenta si tilkomst til strandline og strandareal.

Eigedom gbnr. 236/20 er ein etablert eigedom bygd med uthus. Eigedommen ligg langs Osterfjorden. Eigedomen og planlagd bustad ligg på om lag kote c+ 28.

Den planlagde bustaden vil føre til at byggepresset i strandsona vil auke. Eigedomen vart etablert ca. 1964, det at ein eigedom er etablert og med tanke på tida som har gått sidan etablering og endra forståing av byggeforbodet gjer at administrasjonen si vurdering er at ein ikkje automatisk har rett til å etablere bustad på eigedomen. Erfaring tilseier at ålmenta vil vere mindre tilbøyeleg til å ta i bruk områder i strandsona dersom nærrområde verker privatiserte og bygde.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodsona vert sett vesentleg til side som følgje av planlagd bustad på eigedomen. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Fordeler og ulemper LNF-føremålet

Tiltakshavar har lagt fram eit prosjekt som tek sikte på å tilpasse seg terrenget på eigedomen, og har og ønske om å drive med sjølvbergings drift. Administrasjonen si vurdering av prosjektet isolert sett er at det er vel gjennomtenkt og tilpassa til eigedomen.

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan for Lindås som vart vedteken i oktober 2019. Planen er ny, eit av fokusområda ved rulleringa av planen var tilgang til bustadar i og i nærleik til nær senteret Ostereidet. Det vart vurdert at tilgang til bustadareal i området var sikra gjennom areal avsett til bustad, i nærleik til omsøkt eigedom.

I høve landbruk så verkar landbruksavdelinga til å vere positiv til tiltaket.

Statens vegvesen/Vestland fylkeskommune er kritisk til at spreidde eigedomar i områder avsett til LNF føremål vert teke i bruk til bustad, og viser til at det må liggje føre avkøyrsløye til eigedomen ved søknad om løyve til tiltak.

Statsforvaltaren i Vestland er negativ til tiltak på eigedomen og viser til at planen har blitt til gjennom ein prosess der innbyggjarar er invitert til å delta og kome med innspel. Og viser til at dispensasjonar vil bidra til å undergrave planen.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, 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.

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

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på negativ uttale frå statsforvaltaren og vegmynde.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP Lindås og pbl § 1-8 ikkje er oppfylt.»

Det frem står for rådmannen at dei fleste argumenta som kjem frem i klagen er av personleg preg, dette gjeld spesielt fordelane for tiltaket. I ein dispensasjonssøknad er det areal- og ressursdisponeringsomsyna som skal vurderast. Det vil seie at ein skal vurdere dei objektive forholda i saken, uavhengig kven som eig eigedommen. Tiltakshavar sine subjektive ønsker og behov er derimot svært sjeldan relevant.

Vidare er ikkje fråværet av ulemper ein fordel i seg sjølv. Dersom det er likevekt mellom fordelane og ulempe, skal søknaden ikkje innvilgast. Sjølv i saker der det er ein overvekt av fordelar kan ikkje dispensasjon innvilgast. Fordelsovervekten skal være klart større for at ein dispensasjon skal kunne gis.

Når man ser på saka i lys av dette, kan ikkje rådmannen sjå objektive fordelar ved tiltaket som kan leggast særleg vekt på i dispensasjonsvurderinga. Etersom det ikkje finnast objektive fordelar med særleg vekt, samtidig som det er av fleire mynde påpeikt ulemper, er ikkje vilkåret for å kunne gi dispensasjon oppfylt.

I vårt syn ligg dei store LNF-utfordringane knytt opp i mot at eigedommen ligg omkransa av ein anna landbrukseigedom, ikkje forholda på eigedommen i seg sjølv. Vidare vil tilkomstvegen i praksis dele den omkringliggende eigedommen i to. Konfliktane knytt opp mot å ha ein bustad liggande inne i ein landbrukseigedom ser vi som tungtvegande. Det kan være at tiltakshavar ikkje vil ha problem med dette, men rådmannen må vurdere dette uavhengig av kven som bur i bustaden.

Vi ser vidare det som positivt at tiltakshavar ønsker å bygge opp eit mikro-landbruk som er sterkt miljøvennleg. Men vi kan ikkje sjå at dett er tilstrekkeleg for å innvilge dispensasjon i frå både LNF-område og i frå byggeforbodet mot sjø. Vidare kan vi ikkje så korleis dette skal kunne lovleg sikrast med eventuelle tinglyste servituttar eller hefte på eigedommen.

Skyldskiftet i frå 1963 kan etter vårt syn ikkje bli lagt særleg vekt på. Lovverket og vurderingane som den gang ble gjort kan ikkje samanliknast med vurderingane som ligg til grunn etter dagens lovverk. Siste døme på det er

den nyleg vedtekne kommuneplanen, jf. avdeling for Plan og analyse si uttale.

Sjølv om ikkje avkøyrsla og tilkomstvegen er direkte omfatta i denne saka, så vil ein måtte sjå dei i samanheng med bustaden i dispensasjonsvurderinga. Tilkomstvegen er nødsynt for bustaden og vil kunne ha stor innverknad på den omkringliggande landbrukseigedommen. Dette påpeikar også Vestland fylkeskommune i sin siste uttale.

Uttalen i frå landbruksavdelinga er etter vår vurdering ikkje så utelukkande positiv, som det søkar meiner den er. I vårt syn har ikkje landbruksavdelinga merknadar til saka, ut over nokre små utfordringar som kan løysast. Ordlyden i konklusjonen er «*Landbrukskontoret har såleis ikkje innvendingar mot at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av bustadhus på GBNR 236/20 Askvik*». Rådmannen til igjen minne om at fråværet av ulemper ikkje tilseier at det finnast ein fordel.

At tilkomsten til sjø skal bli betre ved oppføring av bustaden har vi vanskar med å sjå. Vi gjer merksam på at det er gjerdeplikt på eigedommen, slik at heile eigedommen skal gjerdast inn. Vegen ned til eigedommen kan også i dag fint nyttast av ålmenta.

Det kan være riktig at bustaden i dag ville vært skjult av skog og lite synleg i frå sjø. Dette gjeld også innsyn ned mot strandsona. Skog kan utan søknad fjernast og er dermed ikkje noko kommunen kan ilegga særleg vekt.

Vi kan ikkje sjå at det kan tilleggjast særleg vekt kva buform og drift noverande eigar ønskjer. Det er som nemnd tidlegare positivt med mikro-landbruk og miljøriktige buformer, men vi kan ikkje så at dette kan være avgjerande i denne saka.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om. På bakgrunn av dette rår rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovas § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsett iverksettinga av

vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsett iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.

6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

26.05.2021	Uttale - Klage - Bustad - Fv. 5456 Eidavegen - gbnr 236/20 Askvik - Alver kommune	1562550
21.05.2021	uttale til klage gbnr 236/20	1561176
23.03.2021	Klage på avslag - gbnr 236/20 Askvik	1532638
06.01.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til byggesøknad på GBNR 236/20 Askvik	1494560
11.02.2021	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik	1494523
17.12.2020	Uttale - Alver - gbnr 236/20 - Askvik - oppføring bustadhus - dispensasjon	1489827
29.12.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik - uttale kultur	1492638
22.12.2020	Uttale - Dispensasjon - Fv. 5456 Eidavegen - Gbnr 236/20 Askvik	1491666
21.12.2020	Uttale frå plan og analyse-søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik	1491110
17.11.2020	Supplerande opplysninger til søkad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik	1475596
17.11.2020	Vegrett 236_20	1475594
17.11.2020	Skyldskifte 236_20	1475595
09.09.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik	1442935
09.09.2020	C5-Kommentar til nabomerknader.pdf	1442937
09.09.2020	C3-Merknad til nabovarsel.pdf	1442940
09.09.2020	C4-Merknad - Nabovarsel - Fv. 5456 - Gnr. 236 bnr. 20 - Ostereidet - Oppføring av bolig - Lindås kom	1442941
09.09.2020	D1-Situasjonskart.pdf	1442943
09.09.2020	E7-Snitt Bb.pdf	1442944
09.09.2020	E6-Snitt Aa.pdf	1442945
09.09.2020	E5-Plan.pdf	1442946
09.09.2020	E4-Fasade vest.pdf	1442947
09.09.2020	E3-Fasade øst.pdf	1442948
09.09.2020	E2-Fasade sør.pdf	1442949
09.09.2020	E1-Fasade nord.pdf	1442950
09.09.2020	Q1-Preseptiv fra sjo nordost.pdf	1442942

