



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4160 - 21/61609

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
20.09.2021

Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 348/49 Skurtveit

Administrativt vedtak. **Saknr:** 963/21
Tiltakshavar: Turid Helle
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommunedelplanen for Meland for riving og oppføring av einebustad på gbnr. 348/49.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommunedelplanen for Meland for eigedom gbnr. 348/49.

Eigedomen er bebygd med ein gamal løe. Eigedomen vart frådelt i 2003 med mål om å setje opp ei lafta visningshytte på eksisterande grunnmur, jf. historisk sak 2002/1430 vedtak datert 28.01.2003. Dette tiltaket vart aldri gjennomført.

Tiltakshavar ynskjer no å rive eksisterande løe og bygge ny einebustad på eksisterande grunnmur.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.05.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Frist for handsaming vart 09.09.2021.

Ved overskriding av tidsfristen vil gebyret blir redusert med 25% av det totale gebyret for kvar påbegynte veke fristen vert overskrid, jf. pbl § 21-7 første ledd, jf. byggesaksforeskrifta (SAK10) § 7-4.

Planstatus

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

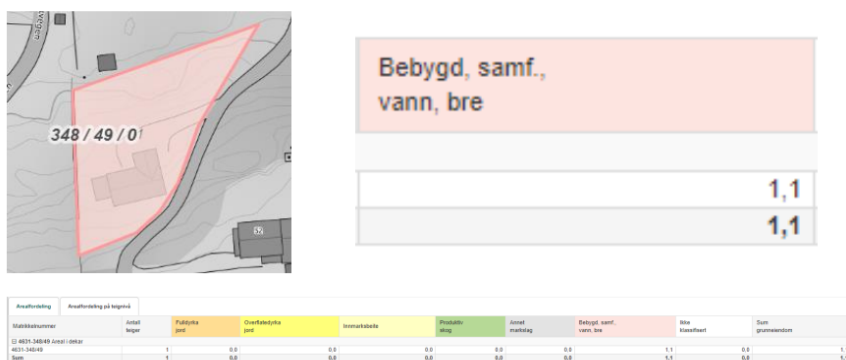
Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNFR-føremålet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eigedomen er per i dag ikkje ein landbrukseigedom, men ein eigedom med ei gamal løe som ligg innimellom eigedomar som både består av einebustad og fritidsbustader. Det er ikkje anna areal knytt til eigedomen, og eigedomen er soleis ikkje eigna for landbruksdrift med tanke på sin storleik. Eigedomen vart frådelt i 2003 med mål om å sette opp ei lafta visningshytte på eksisterande grunnmur. Dette tiltaket vart aldri gjennomført, men det er tydeleg at planlagt tiltak ikkje hadde LNFR som arealformål.

Eigedomen har i dag eit areal definert som bygd areal i følgje gardskart.no 28.04.2021. Sjå utklipp under. Ei endring i bruken av eigedomen til bustadformål vil soleis ikkje sette til side omsynet til ei fornuftig og berekraftig utnytting av landbruket.



Vidare vil tiltaket vera godt tilpassa kringliggande eigedomar, som består av både einebustader, fritidsbustader og landbrukseigedomar. Eit nytt bustadhus vil ikkje skilje seg ut i dette området. Ny einebustad er planlagt oppført på eksisterande grunnmur, med eit uttrykk nokså lik løa, men likevel tradisjonelt slik at det vil stå fint til kringliggande hus på naboeigedomane.

Då tiltaket skjer på privat eigedom der det allereie står oppført ein bygning, vil ikkje tiltaket medføre ytterlegare privatisering av LNFR-real. Det vert altså inga auka privatisering av eigedomen, samanlikna med dagens bruk.

Eigedomen vil etter vår vurdering ikkje ha ein framtidig verdi som ressurs i landbruket, og det er heller ikkje registrert fritidsinteresser knytt til eigedomen. Tiltaket vil dermed ikkje innskrenke eller redusere ålmenta sin tilgang til natur- og friluftsområde. Tiltaket er planlagt oppført på eksisterande grunnmur, og det er soleis ikkje snakk om å ta i bruk nytt areal i LNFR-området. Vidare vil det heller ikkje vera naturleg for ålmenta å opphalde seg på den private eigedomen, og tiltaket vil soleis ikkje påverke ålmenta sine interesser i slikt høve. Dette talar for at dispensasjon bør gjevast.

Av fordelar vil me framhevje at tiltakshavar får bygd ein nye einbustad etter dagens standard og tekniske krav, som vil gje ein god bukvalitet både innvendig og utvendig. Vidare vil tiltaket tilføre eksisterande bustadområde eit godt arkitektonisk uttrykk. Det vil óg vera i tråd med samfunsmessige omsyn å tillate bygging av ein ny einbustad, istadenfor at eigedomen skal stå ubrukt med ei løe i dårleg stand som heller ikkje er fin å sjå til.

Vidare vert det framhevja at tiltakshavar får utnytta eigedomen i tråd med si eigarinteresse. Tiltaket vil heve eigedomens bruks- og marknadsverdi, samstundes som tiltaket vil tilføre eigedomen ein bukvalitet som i utgangspunktet ikkje eksisterer per i dag.

For søknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 25.06.2021:

Løa blei SEFRAK-registrert i 1993 (ID-nr 1256-0103-029), og det blir der vist til følgjande: «*Floren i denne løa som er bygd ca 1890 er delen av eit gamalt hus som sto på br.nr. 1, der dei første husa på garden Skurtveit sto i ei klynge før utskiftinga. (...) Floren er lafta med rundtømmer som er merka med streker høgere etter lenger du kommer oppover. Grindkonstruksjonen er også merka, det er sneband med trenagler.*» Bygget består av tørkehus, låvedel, flor og eit mindre garasjetilbygg.

Einbustaden er tenkt å vere så identisk lik løa som mogleg, og ein ønsker å ta vare på mest mogleg av denne og bygge på den gamle muren den står på. Seksjon for kulturarv synest dette er ei fin tilnærming, som ivaretek dei historiske strukturane på staden. I det vidare arbeidet vil det vere ein fordel å kople på Kulturverntenesta i Nordhordland, som mellom anna kan gje råd omkring tilpassing mellom nytt og gamalt. Kulturavdelinga i Alver kommune bør også koplast på i saka, slik at ein får vurdert den lokale kulturminneverdien til løa samt sørge for å dokumentere bygget slik det no står. Ein bør også dokumentere heile prosessen, då dette tiltaket kan bli eit godt føredøme for andre. Gjenbruk og ny bruk vil i framtida måtte bli regelen heller enn unntaket, dersom vi skal få til ei berekraftig utvikling og reduksjon i klimagassutsleppa.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune, kultur den 11.08.2021:

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Meland i samband med søknad om løyve til riving av løe og oppføring av ny bustad på gbnr. 348/49 Skurtveit. Underteikna var saman med Arild Sætre frå kulturverntenesta i Nordhordland på synfaring i løa 11. august.

Løa er ei grindverksløe med fem grinder og med ein flor i ein lafta tømmerkasse. I samband med Sefrak-registreringa vart det opplyst at tømmerkassen skal vera frå eit bygg i det gamle klyngetunet. Storleiken og formen på tømmeret samt formen på novene tyder på at tømmerkassen er frå 1700-talet. Grindene er truleg frå byggeår på slutten av 1800-talet. Løa står på tjukke og solide tørrmurar.

Bortsett frå taket i den eine delen og tømmerkassen er me ikkje er ikkje samde i at løa er i særleg dårleg stand samanlikna med mange andre løer frå same periode. Det er såleis eit bygg som nokså lett kan setjast i stand og takast vare på. Vår vurdering er likevel at kulturminneverdien ikkje er så høg at me vil rå i frå riving. Denne vurderinga byggjer på at det framleis er mange grindverksløer frå denne perioden i kommunen, at bruken av tørrmurar/vernemurar, som er typiske for byggjeskikken i vårt område, stort sett er avgrensa til grunnmuren, og at løa ikkje er ein del av eit kulturmiljø. Det er også eit moment i denne vurderinga at den lafta tømmerkassen, som kanskje er det mest spesielle med dette bygget, er i nokså dårleg stand.

Sjølv om ein berre i liten grad ivaretar kulturminneverdien i eksisterande bygg er me positive til at ein nyttar eksisterande murar og evt andre bygningsdelar i ein ny einbustad, og at eit evt nytt bygg får om lag same form og volum som eksisterande bygg..

Det vart tatt ein del bilete under synfaringa, og saman med sefrak-registreringa meiner me at dette er tilstrekkeleg dokumentasjon av bygget (jf. kulturminnefagleg fråsegn frå Vestland fylkeskommune).

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.05.2021.

Dispensasjon er søkt som ledd i å rive eksisterande løe og oppføre ny einebustad på eksisterande grunnmur. Bygget et plassert mindre enn 4 meter frå grensen mot gbnr. 348/4, og ein eventuell byggesøknad vil krevje at det ligg føre naboerklæring med omsyn til plassering.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det ligg føre ei erklæring frå eigar av gbnr. 348/4, 23 som gjev eigar av gbnr. 348/49 rett til å leggja vass- og avlaupsleidningar frå si eigedom til røyr i kommunalkum.

Ved ein eventuell byggesøknad må det søkjast om løyve til tilkopling til offentleg VA-anlegg.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

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

Det er i sak 20/11492 den 18.06.2021 gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrslø til kommunal veg.

Det er lagt fram tinglyst privat avtale som gjev gbnr. 348/49 rett til å nytte veg over gbnr. 348/4 og fram til kommunal veg.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser berre dagens situasjon. Det er ikkje gjort greie for terrenginngrep i saka.

Ved eventuell innsending av søknad om løyve til riving og oppføring av einebustad må det sendast inn situasjonsplan som er målsett og i målestokk som gjer greie for avkøyrslø til eigedomen og som syner parkeringsplassar og snu moglegheit.

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 søkjar har ikkje gjort greie for tilhøve knytt til naturfare. Ut ifrå skrednett sine kart ligg ikkje eigedomen i område med snø- eller steinsprang fare. Dersom ein klagar på vedtaket eller søker om løyve til riving og oppføring av einebustad må søkjar gjere greie for tilhøve knytt til naturfare.

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 samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNFR-føremålet i kommunedelplanen sin arealdel er å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Ein ynskjer å hindre uheldig oppstykking, omdisponering og fragmentering av landbruksareal og grøntstrukturar, og elles leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda.

Denne eigedomen, gbnr. 348/49, er bebygd med ei løe som var frådelt i 2003. Tanken då var å føre opp ei visningshytte.

Riving og oppføring av einebustad vil ikkje medføre uheldig oppstykking av landbruksareal og grøntstrukturar slik eigedomen er i dag. Bygging vil heller ikkje legge beslag på areal nytta til landbruksføremål eller natur- og friluftsliv. Vidare er dei privatrettslege forhold knytt til veg, vatn- og avlaup sikra. Administrasjonen vurderer difor at omsyna bak LNFR-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Når det gjeld vilkår 2 om at fordelane må vere «klart» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter, som skal tillegjast vekt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på følgjande:

Gjennom pbl 2008 vart heimelen til å dispensera frå offentlege planar innskrenka. Denne kursendringa gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekne arealføremål. jf. m.a. følgjande uttale: *«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være kurant å fravike gjeldende plan».*¹

Heimelen til å dispensere frå arealplanar er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for gjeldande arealplan.

Kommunedelplanen for Meland vart rullert og vedteken 15.10.2019. Ved rulleringa av planen vart ikkje denne eigedomen (349/48) teke med som eigedom i tabell 9.1 bygde bustadeigedommar med status som LNF-spreidd bustad eller tabell 9.2 bygde fritidseigedommar med status som LNF-spreidd fritidsbustad. Dette talar imot å gje dispensasjon som omsøkt.

¹ Ot.prp.nr.32 (2007-08) s. 242

I tillegg ligg eigedomen ikkje langt frå eit areal som er set av til spreidd bustadbygging, område SB_16, som opna for å etablere 2 nye einingar i inneverande planperiode. Gjennom kommunedelplanen har ein gitt signal om kor ein ynskje å tillate spedt bygging i dette område.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNFR-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.

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

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 byggt teknisk 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 reistas 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.: 21/4160

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS

Turid Helle

Gamlastøa 9 B 5911

SEN

ALVERSUND