

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-133/1, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 24.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
111/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealførmeålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet samt søknad om løyve til oppføring av reiskapshus/garasje - gbnr 133/1 Soltveit søndre

Alternativ 1

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/8745, datert 21.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet samt søknad om løyve til oppføring av reiskapshus/garasje - gbnr 133/1 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.

Alternativ 2

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/8745, datert 21.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet - gbnr 133/1 vert gjort om.

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet i kommuneplanen sin arealdel (KDP) for Lindås samt løyve til oppføring av reiskapshus/garasje - gbnr 133/1 på følgjande vilkår:

1. Bygningen bearbeidast slik at den liknar meir på eit reiskapshus/garasje som gjenspeiler bustadområdets karakter og bebyggelse. Dette for å ivareta dei visuelle kvalitetane i bustadområdet.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Vedtaket er eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering. Dersom vedtaket ikkje vert påklaga, så sendast søknad om løyve til oppføring av reiskapshus/garasje - gbnr 133/1 tilbake til Byggesak for ny handsaming.

Utval for areal, plan og miljø 07.09.2022:

Handsaming: Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H.

Kommunedirektøren sitt framlegg Alternativ 2, med unntak av vilkår:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/8745, datert 21.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet - gbnr 133/1 vert gjort om.

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet i kommuneplanen sin arealdel (KDP) for Lindås samt løyve til oppføring av reiskapshus/garasje - gbnr 133/1.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 111/22 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/8745, datert 21.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet - gbnr 133/1 vert gjort om.

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet i kommuneplanen sin arealdel (KDP) for Lindås samt løyve til oppføring av reiskapshus/garasje - gbnr 133/1.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 133/1
Adresse: Soltveitvegen 15, 5911 Alversund
Tiltakshavar/eigar: Sveinung Tofting
Klagar: Tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/8745, datert 21.04.2022, om dispensasjon frå arealføremålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet samt søknad om løyve til oppføring av reiskapshus/garasje - gbnr 133/1.

Reiskapshus/garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 120 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0,93 % BRA. BRA for eigedom før tiltak er 456 m². Etter tiltak er samla BRA opplyst til 576 m². Bygget er eit gjenbruksprosjekt. Det var tidlegare oppført på Osterøy som brannstasjon. Føremålet er å nytte bygget til lagring/oppbevaring av traktor og utstyr som nyttast til vedlikehald og drift av eigedomen.

Eigedomen er i matrikkelen registeret som bustadeigedom. Klagar opplys at bustadeigedomen har tradisjon for å nyttast som landbrukseigedom. Eigedomen har vore drevet som eit småbruk før og etter at tidlegare Lindås kommune i kommuneplanen sin arealdel (KPA) i 1999 avsette arealet til bustad. Ved handsaminga av søknaden var eigedomen klassifisert av Landbruksavdelinga i kommunen som ein mindre landbrukseigedom som ikkje er i drift. Dette er korrigert i klageomgangen. Garden har nyleg har starta opp med drift med sauehald.

Eigedomen er 60,8 daa og bebygd med eit våningshus, to landbruksbygningar og garasjuthus/anneks til bustad som er opplyst å vere eit naust. Hovudeigen er opplyst å vere i bruk som beite.

Vedtaket av 21.04.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå føresegn 3.1.1 i kommunedelplan for arealføremål og krav om maksimal utnytting for tomt, samt dispensasjon frå krav om reguleringsplan jf. føresegn 2.2 vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til oppføring av reiskapshus vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§20-1 jf. 11-6.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare. Vedtaket av 21.04.2022 er førstegangsvedtak i saka.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 21.04.22.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 21.04.2022 er sendt ut den 22.04.2022. Klagen er mottatt innan klagefristen den 13.05.2022.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge 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 følge, 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 kommuneplanen sin arealdel (KDP) for Lindås er definert som bustad. Tiltak i byggeområde for bustadar tilet bustad, tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal. Oppføring av reiskapshus for oppbevaring av traktor og landbruksutstyr er i utgangspunktet i strid med dette arealføremålet.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA (bebygd areal) og maksimalt 400 m² BRA (bruksareal). Bygget er i samsvar med %BYA, men ikkje i samsvar med maksimalt 400 m² BRA.

Det er krav om reguleringsplan -plankravet for oppføring av bygg i uregulert område avsett til bustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev 4 dispensasjonar:

1. Arealføremålet bustad, jf. føresegn 3.1.1
2. Tillat grad av utnytting jf. føresegn 3.1.1
3. Kravet om reguleringsplan – plankravet, jf. føresegn 2.2

4. Byggegrense mot kommunal veg, jf. veglova §29

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre positiv uttale og vedtak om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg på vilkår frå Alver kommune ved avdeling for Samferdsle, veg-, vatn- og avløp- forvaltning, den 09.03.2022. Minste avstand mellom reiskapshus/garasje og midt kommunal veg skal vere minimum 12.8 meter.

Det ligg føre positiv uttale frå Alver kommune ved avdeling for Landbruk v/avdelingsleiar Laila Bjørge den 11.04.2022.

«Fram til arealet er regulert og bygd ut vil det framleis kunna drivast som ein landbrukseigedom og reglane om t.d. driveplikt eller tilskot til jordbruksareal kan gjerast gjeldande.

Sjølv om dette er ein mindre landbrukseigedom som ikkje er i drift er det mange vedlikehaldsoppgåver som gjerding, grøfting, rydding, hogst, vedlikehald av bygningar og vegar. m.fl. Trongen for å ha maskiner og utstyr for vedlikehald av jord, skog og bygningar er difor til stades. Å få traktor og anna utstyr under tak er god økonomi som gjer at utstyret har lengre levetid.

Det er positivt for samfunnet at slike små landbrukseigedomar vert teke vare på og skjøtta. Særleg i tett bebygde områder kan slike grønne lunger vera viktige. Auka fokus på sjølvberging og småskala produksjon har gjort slike eigedomar meir attraktive enn før.

Det har ikkje vorte starta arbeid med regulering på dei meir enn 20 år sidan arealet vart sett av til bustad i arealplan, og så langt me kjenner til er det usikkert når det vil verta gjennomført regulering. Fram til det eventuelt skjer må eigedomen kunna drivast som ein liten landbrukseigedom, og omsynet til landbruksdrifta bør kunna telja med i vurderinga om dispensasjon skal givast.

Landbruksavdelinga er difor positiv til at det vert gitt dispensasjon for oppføring av reiskapshus.

Gardskartet syner at bygget skal plasserast på areal som er registrert som bebygd/samferdsel, så det vil ikkje verta noko tap av dyrka mark. Plassering inngår som naturleg del av eksisterande tun.»

I klageomgangen opplys klagar at bruket er i drift da det er registrert bruker på eigedomen.

Det er i den anledning henta inn nye opplysningar frå Landbruksavdelinga v/ v/avdelingsleiar Laila Bjørge den 12.08.2022:

«Nye opplysningar.

Litt tilfeldig har eg vorte kjent med ein ungdom har starta opp med sau på dette bruket. Han var med på to sauekurs før sommaren, men eg klarte ikkje å kopla han til dette bruket. Har prata med Sveinung Tofting på telefon i dag 12.08.2020, og han stadfestar at det er sonen Thomas Tofting som no er komen i gang med drift på bruket.

Det er registrert foretak i Brønnøysund, men sidan han er nyoppstarta har han ikkje komen inn på listene våre om kven som søker produksjonstilskot. Han leiger areal fleire plassar og er i full gang med å setja i stand areal og bygningar, og har trong for lager til maskiner og reiskap.

Utfrå desse nye opplysningane meiner eg at me må kunna sjå på bruket som eit bruk i drift, og at det difor bør gjevast løyve til oppføring av redskapshus.

Som tidlegare nemnd er ikkje det at bruket i plan er avsett til bustadføremål noko hinder for at det fram til utbygging skjer vert drive som ein landbrukseigedom.»

Søknaden vart sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje kome inn uttale frå desse.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.09.2021 og 04.10.2021.

På situasjonsplanen er minstetavstand til nabogrense vist til å vere 23,5 meter.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 12,8 meter.

Det er søkt mønehøgde på 4,929 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltak medfører ingen endring for vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløse og parkering.

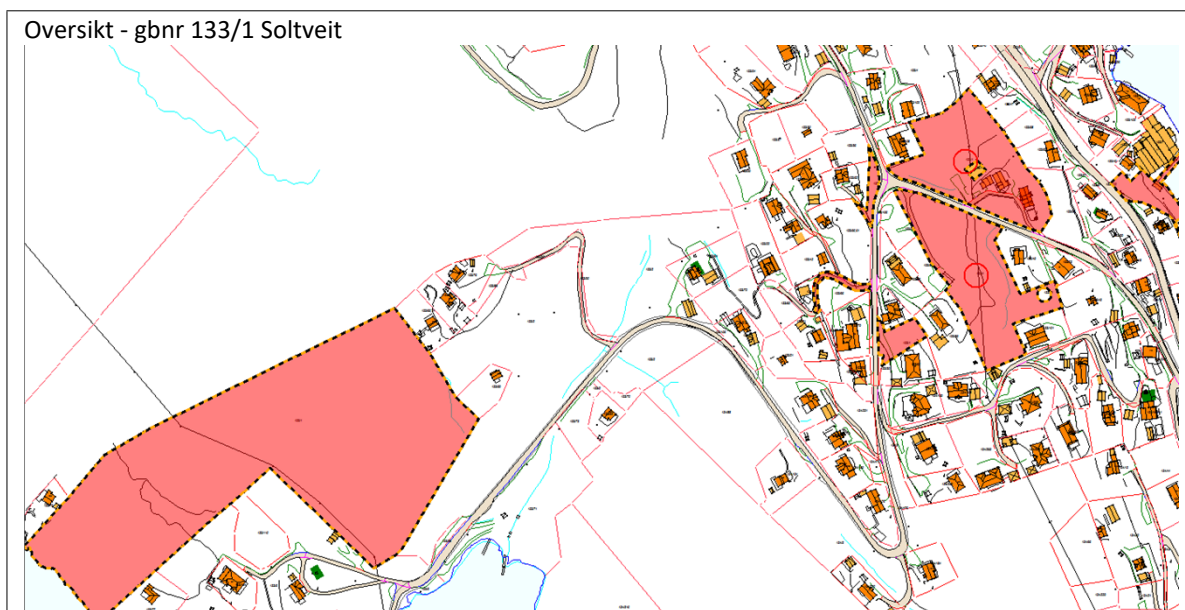
Visuelle kvalitetar

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 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.

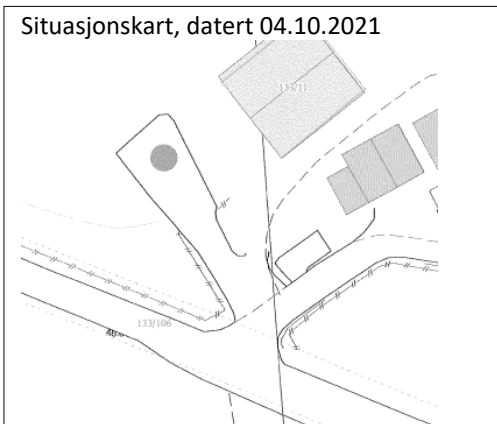
Kart/foto



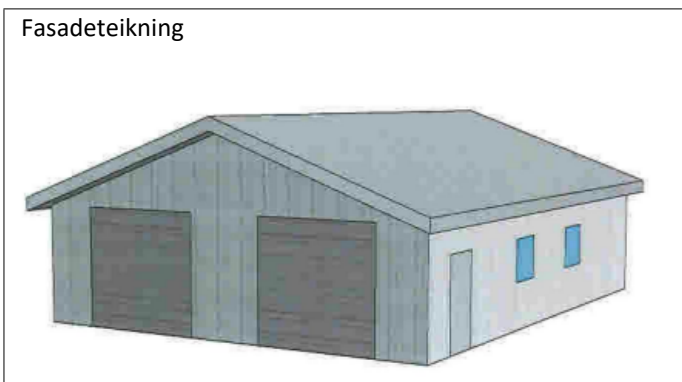
Situasjonskart, datert 25.09.2021



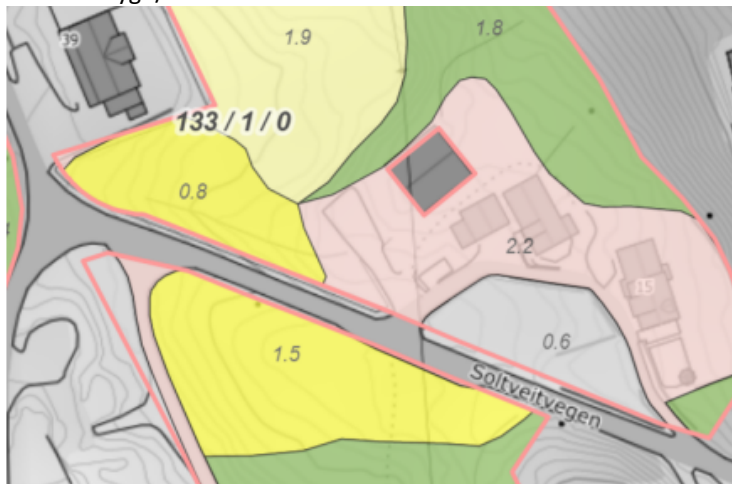
Situasjonskart, datert 04.10.2021



Fasadeteikning



Rosa = bebygd/samferdsel



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

1. Arealføremålet bustad, jf. føresegn 3.1.1

Klagar viser til at det i lenger tid har vore eit småbruk på gbnr 133/1. Garden er i drift pr.dags dato. Bygget vil ikkje vere problematisk i høve lukt og støy. Skildra plassering vil vere betre enn alternativ plassering i LNF-område. Dispensasjon frå LNF vil gje mindre konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge enn løysinga med å etablere tiltak i LNF-areal.

Klage viser til at det einaste tilgjengelege arealet for et eventuelt reiskapshus i LNF-areal vil være ca. 1,2 km frå tunet som medfører køyring gjennom eit etablert bustadområde på smal kommuneveg. Fleire gonger i året er det behov for stell og bruk av beite, gjødsling, beitepussing, hogst/rydding langs beitekantane og brøyting av snø. Vidare vil plassering i LNF-område skape behov for 120 meter lang veg som kan kome i strid med funksjonell strandsone.

Klage syner til praktiske behov med å ha reiskapshus plassert i tilknytning til bustad, ettersom det er behov for traktor for å vedlikehalde og drifte eigedomen.

2. Tillat grad av utnytting, jf. føresegn 3.1.1

Klagar viser til at eksisterande bygg er gamle, og ikkje er tilpassa dagens tekniske utstyr verken i innhald eller

storleik. Det vert også vist til at eigedom er driven som småbruk og at %BYA ikkje er problematisk.

Det vert også vist til at plassering av reiskapshus i LNF areal vil gje både omgjevnadene/naboar/samfunnet og klagar uønska konsekvensar som ikkje er ein fornuftig løysning for plassering av reiskapshus.

3. Kravet om reguleringsplan – plankravet, jf. føresegn 2.2

Klagar viser til andre instansar ikkje har hatt merknad til tiltaket. Det er problematikk rundt kven som skal stå ansvarleg for reguleringsplan og dens kostnad.

Det vert inga endring i bruken av areal til landbruksføremål dvs. ein uendra bruk. Arealet avsett til bebyggd/samferdsel i Gardskart vert heller ikkje endra.

4. Visuelle kvalitetar

Eit reiskapshus vil nødvendigvis skilje seg ut i forhold til bustadhus, men vil kunne passe fint inn i et tun på eit gardsbruk. Næraste bustadhus er ca. 40m unna og er plassert ca. 10 m høgare.

Klagar har mottatt positive tilbakemeldingar frå naboar på tiltaket som ledd i å oppretthalde og vedlikehalde landbruksareala.

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

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl.

§19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggest særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

1. Arealføremålet bustad, jf. føresegn 3.1.1

Omsyna bak arealføremålet bustad er sørgje for bustadbebyggelse med gode bukviljetar, herunder bustadar og tilhøyrande bygningar, tilhøyrande infrastruktur og område for leik og opphald.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplan føresegn 3.1.1

Det går fram av føresegn 3.1.1 i kommunedelplan at område der tiltak skal førast opp er sett av til byggeområde for bustadar med tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal. Oppføring av reiskapshus for oppbevaring av traktor og landbruksutstyr er i utgangspunktet i strid med dette arealføremålet.

Oppføring av reiskapshus er meint å tene til oppbevaring av reiskap for å sikre drift av eigedom, som tradisjonelt har vore eit småbruk. Administrasjonen vurderer oppføring av slikt reiskapsbygg som negativt i eit område som er sett av til bustadføremål, ettersom drift på generell basis vil kunne medføre problematikk knytt til lukt og støy.

Det er i dispensasjonssøknad vist til at det er behov for å ta ut skog i utmarksteigen. Dette området er sett av til arealføremål LNF. Administrasjonen si vurdering er at tiltak som skal tene LNF-føremålet som utgangspunkt bør plasserast i område som er sett av til LNF-føremål.»

I klageomgangen er det opplyst at bruket er i drift med sauehold. Drift på garden underbygger kommunen sin ståstad at det kan komme konflikt rundt lukt og støy. Kommunen legg i utgangspunktet stor vekt på Landbruk sine uttaler som Landbruksmynde, med i vår sak vert vekta av uttalen noko svekka ved at vi her har ein gard i drift på bustadareal. Det vert andre vektige omsyn til bustadområdet som også må fremjast i tilknytning til tiltak på garden i drift, herunder omsyn til lukt og støy.

Dei omsyna som ligg bak bustadføremålet gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med tiltaket, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn.

Å endra arealføremålet frå bustad til LNF, kan gjennomførast med innspel til overordna kommuneplan for Alver innan 15.09.2022. Dagens situasjon betyr at eitkvart nytt tiltak, som ledd i gardsdrifta, vil vere underlagt krav om dispensasjon frå arealføremålet bustad. Dette er ein ulempe for klagar på både kort og lang sikt. Kommunen ser det ikkje som fordelaktig at nye tiltak på garden skal drivast med enkeltvise dispensasjonar.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå bustadføremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

2. Tillat grad av utnytting jf. føresegn 3.1.1

Omsyna bak utnyttingsgrad er å sikre at eigedom ikkje vert for nedbygd i relasjon til gjeldande arealføremål, eigedomens storleik og området for øvrig. Ein eigedom skal ha gode bukvalitetar herunder opne areal som gir tilstrekkeleg lys og luft.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Dispensasjon frå grad av utnytting jf. føresegn 3.1.1 i kommunedelplan

Kommunedelplan set ei grense for maksimalt 400 m² BRA for eigedom i område sett av til bustadføremål. Det er dermed tatt konkret stilling til utnytting av eigedom i gjeldande plan. Dette indikerer at det ikkje er ynskjeleg med utbygging ut over dette i område sett av til bustadføremål.»

Dei omsyna som ligg bak tillat grad av utnytting gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til

side med tiltaket, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek omsyna bak kravet til maksimalt 400 m2 BRA for eigedom i område sett av til bustadføremål.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om eit større avvik frå regulert utnyttingsgrad.

Det er opplyst i søknad at samla BRA for eigedom før tiltak er 456 m2. Etter tiltak er samla BRA opplyst til 576 m2. Allereie før søknad om oppføring av reiskapshus er samla BRA for eigedom godt over grensa for maksimalt tillat BRA på 400 m2. Løyve til oppføring av reiskapshus vil medføre eit større avvik på 176 m2 for BRA til eigedom.

Oppføring av reiskapshus skal i det konkrete tilfellet tene til oppbevaring av utstyr og traktor i tilknytning til vedlikehald og drift av eigedom. Administrasjonen er vidare klår over at det er tale om ein stor eigedom, der grad av utnytting i form av BYA ikkje er problematisk. Store delar av denne eigedomen ligg jamvel med arealføremål LNF, som i større grad opnar for slike tiltak. Dette er ikkje tilfellet i området sett av til bustadføremål. Kravet om maksimalt 400 m2 BRA gjeld her heilt uavhengig av grad av utnytting i form av BYA. Eventuelle behov for oppbevaring av utstyr i reiskapshus bør oppfyllest i tråd med kommunedelplanen sine krav for utnytting av eigedom.»

Fordelane ved å gje dispensasjon frå tillat grad av utnytting er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

3. Kravet om reguleringsplan – plankravet, jf. føresegn 2.2

Plankravet gjeld kravet om reguleringsplan. Omsynet bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1. Å gje enkeltvise dispensasjon utan å ha ein planprosess i forkant vil sette KDP tilside som styringsverktøy og ikkje sikre ein heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området samla sett.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Dispensasjon frå plankrav jf. føresegn 2.2 i kommunedelplan

Krav om utarbeiding av reguleringsplan følgjer av føresegn 2.2 i kommunedelplan for Knarvik, Alversund med Alverstraumen. Kommuneplan som overordna plan har ikkje gjennomført detaljert konsekvensutgreiing av området. Overordna omsyn bak krav til detaljregulering er å sikre at aktuelle interesser i området blir vurdert og at ein finn gode felles løysingar for område, samt at regionale og statlege løysingar blir tatt vare på gjennom ein planprosess.

Tiltaket er her ynskja oppført for å tene landbruksføremål. Dette taler ytterlegare for at det er naudsynt med detaljregulering for tilrettelegging for slik drift, ettersom det ikkje er tilrettelagt for slik tiltak etter gjeldande arealføremål.»

Dei omsyna som ligg bak plankravet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådellinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Etter pbl. §19-2 andre ledd andre punktum, så skal det foretas ein interesseavveiging av fordeler og ulemper. Fordelane skal avgrensast til forhold som ivaretek samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter.

Sjølv om eigedomen i realiteten framstår som ein landbrukseigedom og vert drifta, og det er ønskeleg med levande gardsbruk i kommunen, så er det ein ulempe at lukt- og støyprobatikk i eit bustadområde ikkje vert klarlagt i ein planprosess.

Kommunen legge til grunn at det er klagar som må vil ha kostnad med ein planprosess. Fordelen for klagar er at ved framtidige tiltak på eigedomen på areal avsett til LNF så vil det ikkje vere nokon kostnad med dispensasjonar då tiltak vil vere i samsvar med arealføremålet. Drifta er nyleg tatt opp igjen og det vil med tida vere naudsynt å skifte ut gamle driftsbygningar og oppføre ny bygningsmasse. Det er pårekeleg at det vil søkjast om nye tiltak til gardsdrifta i framtida som vil utløyse fleire dispensasjonar. Ein reguleringsplan vil såleis kunne tene til fordel for tiltakshavar. Dessutan finn Landbruksavdelinga det lite sannsynleg at andre vil ta initiativ til reguleringsplan.

På denne bakgrunn, så vil det vere klagar som vil ha størst nytte av å iverksette ein planprosess. Ein planprosess vil også kunne vurdere landbruksdrift opp mot omkringliggande bustader som er ein fordel for heile området under eitt. Å tillate vidare utbygging på garden med enkeltvis dispensasjonar i framtida for ein gard som nyleg har tatt opp drifta igjen, vil derimot kunne vere ein ulempe for både garden og etablerte bustader. Med gjeldande arealføremål bustad, er det tatt stilling til på overordna plannivå at areala ikkje skal nyttast til

landbruksføremål.

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Søknad om løyve til oppføring av reiskapshus/garasje er avhengig av dispensasjon. Når dispensasjon ikkje vert gjeve, så vert søknad om løyve avslått.

4. Visuelle kvalitetar

Gode visuelle kvalitetar er når eit byggverk opplevast som vakkert og godt tilpassa sine omgjevnadar. Utgangspunktet tas i området karakter og bebyggelse. Bygningane skal danne ein heilskap og ha riktig balanse basert på form, volum, farger, detaljering, materialar og plassering.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Det er ikkje gjeve avslag på grunnlag av visuelle kvalitetar. Syner jamvel generelt til vurderingar angåande dette. Det er presisert i pbl. §29-2 at visuelle kvalitetar skal vurderast ut frå omgjevnadane tiltak blir plassert i. Dette er eit sjølvstendig krav, jf. Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s.342. Administrasjonen vurderer tilsendte teikningar av tiltak til å vere eit framandelement ut frå omgjevnadane rundt, samt byggeskikk i bustadområde.»

Kommunen ønsker å understreke at det er uheldig med oppføring av det større bygget i eit område som er sett av til bustadføremål og på ein bustadeigedom. Tiltak på bustadeigedom skal i utgangspunktet gjenspeile området karakter og bebyggelse. Dette til tross for at dagens bruk av eigedomen er landbruksføremål med ein gard i aktiv drift.

Innspel til overordna kommuneplan for Alver innan 15.09.2022, å endre arealføremålet frå bustad til LNF, kan samla sett vere rett løysing for gbnr 133/1.

Konklusjon

Det er kommunen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følge.

Alternativ framlegg til vedtak

Administrasjonen har vore i tvil i klageomgangen om vi skulle holde fast ved opprinneleg vedtak om avslag eller snu saka til eit positivt vedtak på vilkår.

Det er kome nye opplysningar i klageomgangen om at garden er i drift med sauehald. Landbruk er positiv til at det vert gjeve løyve til oppføring av reiskapshus/garasje då bygget er naudsynt for drift og vedlikehald av garden. Administrasjonen finn at det er gode grunnar til at landbrukseigedomen kan nyttast i tråd med den bruk som har vore og som no er ein landbrukseigedomen med ein gard i drift.

Samtidig så er det problematikk rund lukt og støy frå ein gard i drift i eit bustadområde. Dette vil vere meir aktuelt framover då garden nyleg har starta opp igjen med drifta.

Dessutan er området avsett til bustadbebyggelse i overordna plan. Dersom kommunen gir løyve til bygget, som skal lette drift og vedlikehald av garden, så gir kommunen eit klart signal om at vi ønskjer vidare utvikling av landbrukseigedomen som gard i drift. Dette på tross av at det er vedtatt at området skal settast av til bustadutbygging. Ein slik framgangsmåte vil lett kunne tilsidesette kommuneplanen som styringsverktøy.

Vidare er dette ein sak som skiljar seg frå andre saker om dispensasjon. Det som særpregar vår sak er at det ikkje er spørsmål om dispensasjon for bygning til bustadføre mål i eit landbruksområde, men dispensasjon for bygning til landbruksføre mål i eit bustadområde. Dette gjev vanskelege avvegingar.

På denne bakgrunn finn administrasjonen at denne saka er særleg egna til politisk handsaming, der APM kan ta ein vurdering om det skal gis avslag eller om saka skal snus til eit positivt vedtak. Det er difor fremja to alternative vedtak frå administrasjonen. Dersom APM tar klagen til følge, så har administrasjonen satt vilkår om bygningen bearbeidast slik at den liknar meir på eit reiskapshus/garasje som gjenspeiler bustadområdets karakter og bebyggelse. Dette for å ivareta dei visuelle kvalitetane i bustadområdet.

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevest, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidare sendt 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.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege 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.
- 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:

13.05.2022	Klage på avslag i byggesak - gbnr 133/1 Soltveit søndre	1738973
11.04.2022	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om oppføring av reiskapshus - gbnr 133/1 Soltveit søndre	1722678
15.03.2022	Søknad til uttale - gbnr 133/1 Soltveit søndre	1708389
14.01.2022	Eftersending av opplysninger til søknad - gbnr 133/1 Soltveit søndre	1673729
13.10.2021	fasadeteikning	1626234
13.10.2021	profilteikningar	1626235
13.10.2021	kart	1626328
22.04.2022	Avslag på søknad om Reidskapshus/garasje - gbnr 133/1 Soltveit søndre	1702493
13.10.2021	Følgjeskriv	1626231