



Harris Advokatfirma As
Att. Martin Gjerde Skrede
Postboks 4115 Sandviken
5835 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/7306 - 22/87503

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
17.11.2022

Midlertidig dispensasjon og løyve til planering av terreng samt oppføring av midlertidig lagertelt - gbnr 324/4 Langeland

Administrativt vedtak: **Saknr: 1293/22**
Tiltakshavar: Randi Mjåtvedt
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Det vert gjeve midlertidig dispensasjon frå arealføremål LNF for planering og oppføring av midlertidig lagertelt. Vedtaket er heimla i plan og bygningslova § 19-2. Det vert gjeve løyve for oppføring av midlertidig lagertelt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.07.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Arealet på om lag 350m² som skal planerast ved oppføring av tiltaket, må tilbakeførast til fulldyrka mark når den nye driftsbyggnaden står ferdig.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 20-4.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av midlertidig lagertelt med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 157,5 m² og bygd areal (BYA) på om lag ca. 350 m².

Tiltakshavar har behov for eit midlertidig lagertelt til reiskapane som står i dagens reiskapshus. Det skal rivast i samband med pågåande arbeid med Sagstadvegen. Fylkeskommunen har ekspropriert arealet som den opphavelige byggnaden står på, og det er den 11.11.2022 gitt løyve til oppføring ny reiskapsbyggnad på eigendommen. Lagerteltet skal stå oppført ved sida ev det, i inntil 9 månader.

Garden er per i dag ikkje i drift, men eigarar utnyttar skogrettane som fylgjer med eigendommen. Eigendommen har tre teigar, med eit samla areal på 103307,5 m2.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den grad det er naudsynt for oppføring av tiltaket, samt søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF.

Tiltaket er nabovarsla. Det er ikkje kome inn merknader til saka. Det vert elles vist til søknad motteken 07.10.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.10.2022, og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Arealet på eigendommen omfattast delvis av reguleringsplanen for Detaljregulering fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244 plan ID nr. 1256_20170003, og dels av kommuneplan for Meland plan ID nr. 1256_20190001.

Tiltaket ligg i uregulert område, og er omfatta av kommuneplanen. Arealet er definert som LNF - område.

Dispensasjon

Administrasjonen har vurdert tiltaket opp mot vilkåra i pbl § 30-5. I og med at tiltaket medfører terrenginngrep, er det av administrasjonens vurdering at tiltaket ikkje fell inn under denne bestemmelsen. Tiltaket krev dispensasjon frå LNF føremål.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan «Detaljregulering fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244» med PlanID 1256_20170003. Som utsnittet frå reguleringsplanen og den vedlagte situasjonsplanen like under viser, skal det midlertidige driftstellet plasserast på delar av areal avsett til LNFR i reguleringsplanen. Tiltaket vert ikkje plassert i område «#3» i reguleringsplanen som skal nyttast til ranking av jord, noko som vert illustrert ved den raude linja på biletet til høgre, som tek igjen linja for område «3» frå reguleringsplanen til venstre.



Reguleringsplanen § 3.3.1 seier at kommuneplanen sin arealdel gjeld for areal avsett til LNFR, med mindre anna er spesifisert. Sidan ikkje anna er spesifisert, er det kommuneplanen sin arealdel som regulerer arealføremålet LNFR på tiltakshavar sin eigedom.

Tiltakshavar meiner primært at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet LNFR, då det omsøkte lagertelt på planert grunn skal vere midlertidig. Subsidiært, under føresetnad av at kommunen vurderer det annleis, vert det søkt om midlertidig dispensasjon frå LNFR for oppføring av midlertidig lagertelt og planering av grunn.

Vedlegg nr. 4: Subsidiær søknad om midlertidig dispensasjon

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune avd. Landbruk, Alver kommune avd. Samferdsel veg,- vatn,- og avløp,- forvaltning, Statens Vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland, Vestland Fylkeskommune avd. Kultur, og Vestland Fylkeskommune avd. infrastruktur og veg, den 20.10.2022:

Alver kommune avd. Landbruk skriv i uttale den 03.11.2022 slik:

Landbruksavdelinga meiner at ikkje er naudsynt med løyve til omdisponering fordi det er tale om ein kortare periode. Føresetnad må vera at det arealet som vert planert vert tilbakeført til fulldyrka jord når den nye bygningen står ferdig, med unntak av det som er naudsynt areal rundt den nye bygningen..

Statens Vegvesen skriv i uttale den 28.10.2022 slik:

Vi kan ikkje sjå at våre interesser vert påverka av det omsøkte tiltak og har difor ingen merknader til søknaden.

Vestland Fylkeskommune avd. Infrastruktur og veg, skriv i uttale den 25.10.2022, slik:

Det midlertidige tiltaket det er søkt om vil skje på god avstand i forhold til fylkesvegen, og vil ikkje påverke vedlikehald eller utbetring av fylkesvegen. Grunna tiltaket ikkje påverkar fylkesvegen har ikkje fylkeskommunen ved avdeling for infrastruktur og veg nemneverdige merknader til disposisjonsbehandlninga.

Vestland Fylkeskommune avd. Kultur skriv i uttale den 24.10.2022 slik:

Ut frå våre arkiv kan vi ikkje sjå at tiltaket kjem i direkte konflikt med kjente automatisk freda kulturminne. Like aust for det omsøkte tiltaket er det registrert eit automatisk freda kulturminne (Askeladden id. 242205), men potensialet for funn av automatisk freda kulturminne i det aktuelle området vart likevel vurdert å vera lågt. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningstyresmakt har vurdert funnet. Slik granskning vil verta utført mindre enn tre dagar etter at vi har fått melding om mogelege funn.

Alver kommune avd. Samferdsel veg,- vatn,- og avløp,- forvaltning har ikkje uttala seg i saka.

Statsforvaltaren i Vestland skriv i uttale den 15.11.2022 slik:

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Tiltaket skal plasserast på areal som er registrert som fulldyrka mark. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere under 3000 daa årleg, og dette målet skal vere nådd innan 2025. Kommunen har eit klart ansvar for å nå dette målet.

Dette er eit midlertidig tiltak. Det må vurderast om arealet, etter fjerning av tiltaket, vil få den same kvaliteten på dyrkamarka som i dag. Om kommunen vurderer at det er grunnlag for ein midlertidig dispensasjon må det stillast vilkår om tilbakeføring av arealet til fulldyrka mark.

Saka må også sjåast i samanheng med søknad om oppføring av nytt reiskapshus.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.07.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere omlag 28 meter. Avstand til offentleg veg er opplyst å vere om lag 65 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket endrar ikkje høvet til vatn og avløp på eigendommen.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Det er ikkje søkt om utvida eller endra bruk av avkøyrsløp til Sagstadvegen, sidan tiltaket er midlertidig. Det omsøkte driftsbygget på same eigedom skal erstatta det som skal rivast i samband med realiseringa av den nye Sagstadvegen, og bruken blir dermed ikkje endra.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser eit areal på om lag 29 x 16 meter som skal planerast ut ved oppføring av tiltaket. Teikningar viser at tiltaket skal plasserast på opparbeida og planert plass.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar opplyst at det midlertidige lagerteltet er om lag 157,5 kvadratmeter stort. Bredde og lengde/ 10,5 m x 15 m.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemene, 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.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF føremål for planering av terreng, og oppføring av eit midlertidig lagertelt. I område regulert til LNF skal det primært opnast for tiltak som er nødvendige for landbruk, reindrift, og gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag, jf. plan og bygningslova § 11-7 andre ledd nr 5 a).

Tiltaket må sjåast i samanheng med søknad om oppføring av nytt reiskapshus på same eigedom, og forvaltningspraksis i kommunen har vurdert med at tiltaket er naudsynt grunna ekspropriering knytt til pågåande utbetring av Sagstadvegen. Den opphavelige driftsbyggnaden skal rivast, og tiltakshavar har derfor behov for å lagra midlertidig reiskap med meir, inntil den nye driftsbyggnaden på garden er oppført. Den nye driftsbyggnaden vil gje tiltakshavar moglegheit til å halde fram med utnyttinga av skagrettane som ligg til eigendommen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket gir tiltakshavar midlertidig lagringsplass til reiskap med meir, inntil den nye byggnaden er oppført. Vidare at den opphavelige driftsbyggnaden dermed kan rivast, og arbeidet med Sagstadvegen kan halde fram. Planering på staden som er registrert som fulldyrka mark, er derimot vurdert som uheldig med omsyn til jordvern.

Administrasjonens vurdering er likevel at fordelane er klart større enn ulempene.

For å kompensere for ulempene tiltaket medfører, i dette høvet med omsyn til jordvern, sett administrasjonen som vilkår at arealet som vert planert ved oppføring av tiltaket, vert tilbakeført til fulldyrka jord når det nye reiskapshuset er ferdig og det midlertidige lagerteltet skal plukkast ned.

Administrasjonen rår også tiltakshavar til å ta kontakt med landbruksavdelinga i kommunen ved tilbakeføring av arealet, slik at ein kan få fagkyndig rettleiing knytt til opparbeiding, samt tilfredsstillande kvalitet på den nydyrka marka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF føremål for oppføring av midlertidig lagertelt.

Løyve er gitt på vilkår.

Statsforvaltaren får vedtaket til klagevurdering.

Jordlova

Det er i uttale frå Alver kommune avd. Landbruk konkludert med at tiltaket ikkje treng å handsamast etter jordlova, ettersom tiltaket er midlertidig.

Meldeplikt

Det er meldeplikt etter kulturminnelova § 8, 2 ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland Fylkeskommune. Arbeidet må i tilfelle stansast til rette forvaltningsmyndigheit har vurdert funnet.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.

- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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.

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.

Ansvar

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

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

Bortfall av løyve

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

Avfall

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

Ferdigstilling

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/7306

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 324/4 Langeland
Følgeløve
Tegninger
Situasjonskart

Mottakarar:

Harris Advokatfirma As	Postboks 41 15 Sandviken	5835	BERGEN
Randi Mjåtvedt	Sagstadvegen 39	5919	FREKHAUG
Tore Mjåtvedt	Sagstadvegen 39	5919	FREKHAUG