

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-357/8, FA-L42

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 04.03.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
035/22	Utval for areal, plan og miljø	23.03.2022

**Byggesak GBNR 357/8 Sætre - Dispensasjon for riving av våningshus samt oppføring av nytt våningshus**

**Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 første ledd.

Det er gjeve dispensasjon frå § 1-8 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen for oppføring av nytt våningshus på Sætre knytte eksisterande produksjon på garden på gbnr 357/8 på vilkår at eldre våningshuset skal rivast.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

**Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

**Utval for areal, plan og miljø 23.03.2022:**

**Handsaming:**

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 035/22 Vedtak:**

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 første ledd.

Det er gjeve dispensasjon frå § 1-8 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen for oppføring av nytt våningshus på Sætre knytte eksisterande produksjon på garden på gbnr 357/8 på vilkår at eldre våningshuset skal rivast.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

## **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

## **Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestlandet og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

## **Saksopplysningar**

Eigedom: 357/8

Adresse: Sætrevikvegen 63 5917 Rosslund

Tiltakshavar/eigar: Ørjan Tveit

## **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå PBL §1-8 for riving og oppføring av nytt våningshus knytte eksisterande produksjon på garden på gbnr 357/8 på Sætre. Eksisterande våningshus med bruksareal på 132 m2 skal rivast og nytt våningshus skal oppførast.

Statsforvaltaren ber om presisering kva type byggjegrænse det er søkt dispensasjonen frå: generell 100-meters byggjeforbod langs sjø eller avsatt i KDP funksjonell strandsone. Kommunedirektøren tar stode til generell 100-meters belte i LNF-område.

## **Historikk i saka**

Det er tidlegare gitt avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova si § 1-8 for oppføring av bustad nr. 2 på garden. Søknaden om dispensasjon vart godkjend av Utval for drift og utvikling i tidlegare Meland kommune i vedtak, datert 07.05.2019. Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket om dispensasjon i brev, datert 11.06.2019. Kommunen sitt vedtak vart omgjort av Fylkesmannen i Rogaland i vedtak datert 13.01.2020, jf. sak 20/3491.

Nå er det søkt om å riva eksisterande våningshus og føra opp nytt på same stad som tidlegare.

Det er sett i gang drift på garden med frukt- og bær- og honningproduksjon. Det er bygd ny driftsbygning og utført drenering, sett opp hjortegjerde, utført vedlikehald på bygningar, planta skog og etablert jordbruksveg.

Kommunedirektøren vurderer ut frå desse opplysningane at det er starta opp aktiv drift på garden. Riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt vert vurdert å vera i samsvar med gjeldande arealføremål.

Planlagt nytt våningshus er plassert innanfor 100-metersbeltet langs sjø og krev dispensasjon frå PBL §1-8.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til og privat avlaup via minireinseanlegg.

#### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

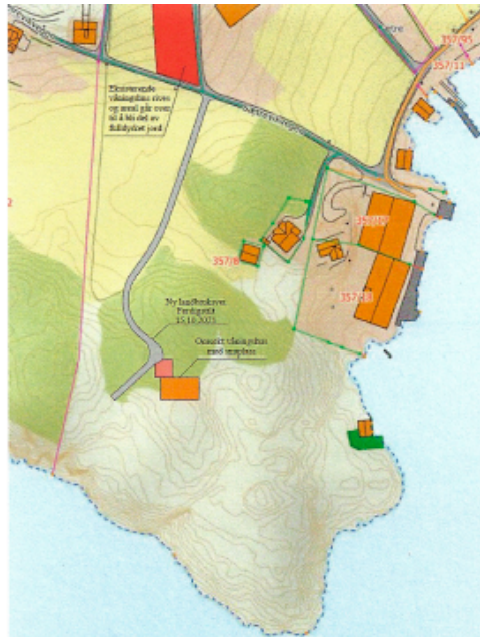
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent frå før. Vegen er etablert.

#### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-føremål. Planlagt nytt våningshus er plassert ca. 70 meter frå sjø og innanfor 100-metersbeltet langs sjø.

#### **Kart/Foto**



Figur 5. Utdrag av situasjonsplan som viser plassering nytt våningshus og eksisterende vei

### Dispensasjon

Dispensasjonssøknad er mottatte 29.12.21. Det er søkt om to dispensasjonar: frå § 1-8 – 100-meters belte mot sjøen og frå plankrav. Dispensasjon frå plankrav er ikkje naudsynt i denne saka, då tiltaket ligg i LNF-område og ikkje i byggeområde. Administrasjonen har teke stode til 1 dispensasjon frå § 1-8 i saka.

Hovudtrekka i søknaden finn man nedanfor:

### Status på gården :

Eiendommen er en landbrukseiendom på omlag 177daa. Teigen (hoved teigen) som søknaden gjelder er på omlag 38daa. Bostedet er plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun om lag 70 meter fra sjø. Nibio gårdskart viser arealet for nytt våningshus som annet markslag.

Eksisterende våningshus er ikke egnet som bolig etter dagens standard (TEK 17) og er i veldig dårlig stand (Ref. *landbrukstakst – Vedlegg 06*), av denne grunn ønsker vi å bygge nytt våningshus slik at familien kan flytte inn på gården (2 barn, mor og far).

Driftsbygning er helt ny (ferdigstilt i 2020)

Andre bygninger (3 nøst) på gården, ett er vedlikeholdt i 2021 og to er i veldig dårlig stand (begge skal vedlikeholdes, ref. *Hoved fremdriftsplan – Vedlegg 07*).

Det var ikke drift på gården de siste 25-30 årene før vi tok over i 2018. Slåttemarka var forpaktet bort. Det er nå full drift på gården og vi ønsker å utvide ytterligere (se *Hoved fremdriftsplan – Vedlegg 07*) Vi har nå satt gården i stand, bygget ny driftsbygning og har full drift på gården.

Fra tidligere planer på gården (1-3 års plan), har vi holdt alle punkter på planen og ytterligere gjort mye mer. Legger ved hoved fremdriftsplan som viser planlagte milepæler på gården (*Hoved fremdriftsplan – Vedlegg 07*), hvis ønske kan vi sende mer detaljerte planer på fremdrift, jordbruk og bygningsplan.

Noen eksempler på det som er utført i perioden, og et utdrag av videre planer:

- Revet gammel og bygget ny driftsbygning med arealer rundt denne (ferdigstilt i 2020)
- Laget landbruksvei for tilkomst til ulike deler av gården. Denne er solid bygget, fundamentert ned til fjell, med skikkelig drenering.
- Drenering av tomt, da spesielt dyrket mark.
- Innkjøp av maskiner (traktor, gravemaskin, forhøster, slynge til honning, presse til juice, jordfres, og mye mer)

- Plante og dyrke dyrkbar jord er gjennomført ifølge 1-3 års plan (startet vår 2019). Blant annet plantet ca. 250 frukttrær, 50 nøttrær, 50 bærbusker og mye annet.
- Plantet skog på andre teiger (ca. 270 trær (eks. eik, bjørk, rogn, lønn)).
- Tatt birøkter kurs, og kjøpt inn 8 bikolonier. Vi produserer nå honning og begynt test produksjon av mjød.
- Kjøpt inn juice presse, og startet med eple sider produksjon.
- Satt opp hjortegjerde.
- Mye mer (se *Hoved fremdriftsplan – Vedlegg 07* for flere detaljer)

Videre planer for gården (1-5 år og 6-20 år) :

- Plante epletrær og bærbusker på all tilgjengelig dyrkbar mark ifølge 1-5 års plan
- Søke og bygge våningshus ifølge 1-5 års plan
- Utvide med flere lokasjoner for bier og øke antall kolonier til ca. 50 ifølge 1-5 års plan
- Starte salg av sider og mjød ifølge 1-5 års plan
- Starte salg av frukt og bær ifølge 1-5 års plan
- Innkjøp av ytterlige tomteareal i området hvis mulig.
- Vurdere å kjøpe kafe lokaler i Sætreviken som har vært for salg og stengt de siste 3 årene (dette avhenger av vi har bolig)
- Beplantning av skog på fjell teigene skal gjennomføres ifølge 1-20 års plan
- Forbedre gården, optimalisering prosesser ifølge 1-20 års plan
- Mye mer (se *Hoved fremdriftsplan – Vedlegg 07* for flere detaljer)

### Reguleringsstatus - dispensasjonssøknad

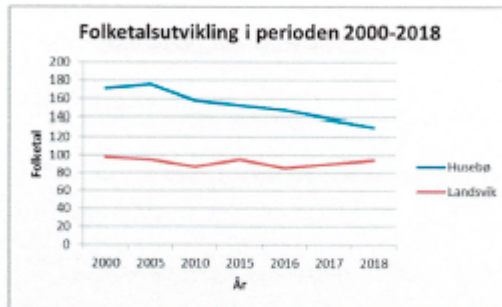
Våningshuset ligger innenfor område som er avsatt som NLF i kommuneplanens arealdel. Det søkes derfor dispensasjon fra følgende lover / planer / vedtekter :

- a. Plankravet (LNF)
- b. Byggeforsbud i strandsonen (pbl § 1-8)

### Begrunnelse for søknaden :

1. Våningshuset på gården er "falle ferdig" (det vil være dyrere å rehabilitere enn å bygge nytt) -  
-> Ref. landbrukstakst fra 2017 (*Vedlegg 06\_ Landbrukstakst - Salgsoppgave Rossland*)
2. Våningshus som eksisterer i dag egner seg ikke som bolig etter moderne standard, krav og forskrifter.
3. Familien (2 barn, mor og far) ønsker å bygge et våningshus for å bosette oss i Sætrevika.
  - a. Gården har ikke vært drevet de siste 25-30 årene før vi overtok, og stod til forfall. Driftsbygning var direkte farlig å gå inn i, brønn sikring var ikke eksisterende, ingen drenering av eiendom, samt en lang liste av problemer. Vi har nå full drift på gården og vi har ordnet opp i alle de store problemene utenom våningshus.
  - b. Vi driver gården nå, men videre drift avhenger av vi får bygget våningshus, slik at vi kan bo på gården og har dermed mulighet til å fortsette (*Hoved fremdriftsplan – Vedlegg 07*).
  - c. Vi har til nå pendlet fra Bergen, men dette er ikke realistisk i lengden. Hvis vi skal fortsette å drive gården er vi avhengig av et våningshus.

- d. Sjølv om Meland er ein vekstkommune, er denne veksten lokalisert til den søre delen av kommunen og området rundt Frekhaug. Området nord om Eldsfjellet (grunnkrinsane Landsvik og Husebø) har ikkje hatt auke i folketalet og kommunen har dei siste 30 åra hatt ein praksis at ein kan vektleggja busetjingsomsyn i desse område. **Sætrevik er ein del av grunnkrinsen Husebø der folketalet har gått ned med 24 % sidan år 2000.** Kommunen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn.



Figur 1. Folketalsutvikling i perioden 2000-2018

Statistikken er henta frå Hordaland fylkeskommune sin befolkningsstatistikk 2018 (se figur 1. Folketalsutvikling i perioden 2000-2018).

På grunn av nærleiken til Bergen har mange mindre landbrukseigedomar i kommunen vorte kjøpt av folk med interesse og lyst til å driva landbruk eller bygdenæringar. Fleire bruk har starta med nye næringar på garden og det er kommet i gang drift både innanfor reiseliv, lokalmat, inn på tunet og gardsrestaurant. Ressursar knytt til jord, skog, sjø og bygningar vert tatt i bruk att og kommunen opplever dette som positivt for bygdene og eit viktig bidrag til eit mangfoldig landbruk.

Det er få arbeidsplassar i området nord om Eldsfjellet, og dei arbeidsplassane som finst i dag er i hovudsak knytta til landbruksdrift eller tilknytta verksemd. Kommunen er oppteken av å leggja til rette for fleire arbeidsplassar i denne delen av kommunen og det er størst potensiale knytt til landbrukstilknytta verksemd.

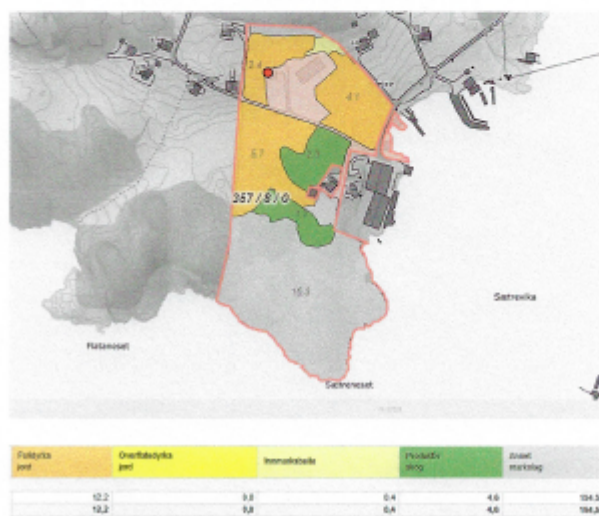
Ei auke i busettinga vil også vere til fordel for området, då folketalet på Husebø, under dette Sætrevik, har gått ned med 24% sidan år 2000. I den samanheng viser rådmannen til rundskriv M-1/2013 som gjeld vurderingar etter jordlova § 12 tredje ledd, der det står i punkt 8.3.4 siste setning at «[m]ens det i sentrale strøk er særleg viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte.» Rådmannen meiner at denne vurderinga også må gjere seg gjeldande for spørsmålet om vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå landbruksformålet er oppfylt.

- e. Familien ønsker også å ekspandere virksomheten og ansette personell, men vi er igjen tilbake til at dette ikke er mulig da vi ikke har bolig og må pendle fra Bergen.

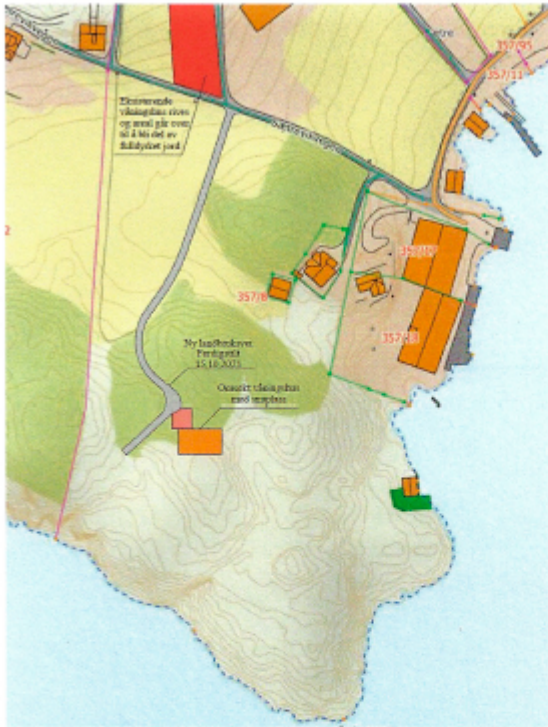
- f. For at vi skal kunne bruke gården og fortsette å drive den trenger familien et våningshus, vi har prøvd alternative løsninger men uten hell (f.eks. har vi prøvd å kjøpe alle tilstøtende nabotomter og hus). Vi kan ikke fortsette å kjøre fra Bergen til Sætrevika for å drive gården, da dette både er veldig energikrevende og tar masse tid og penger
  - g. Familien ønsker å ha distanse mellom jobb og familieliv, noe som er naturlig i alle typer jobb. Og ønsker av den grunn at våningshus er separert fra driftsbygning. Vi har ingen dyr på gården utenom bier, som uansett vil være lokalisert nært nytt våningshus. Dette oppnår en ved omsøkt våningshus. Samtidig vil familien ha god tilkomst til gård for oppsyn og nærhet til drift.
4. Eksisterende våningshus er bygget på «kustabil» kvikk leire i hellende terreng. Våningshuset er i dag veldig utsatt da det er fundamenter direkte på leire uten drenering av grunnmur og området rundt. En kan tydelig se setninger i grunnmur. Det er ikke kompensert fundamentering eller såle med armering for å ta hensyn til grunnforhold/leire. En ser også tegn på erosjon ved store nedbørsmengder, hvor en er redd for at leiren blir vasket vekk over tid. Drenering i området rundt eksisterende våningshus er litt forbedret og det er laget en støttemur ved vei da det ble bygget ny driftsbygning som også hjelper, men dette er langt fra tilfredsstillende.
- Med andre ord er dagens plassering av våningshus uaktuell for å bygge nytt våningshus på. Familien vil ikke føle seg trygg på å bo på en slik lokasjon da det nå regner mye enn det gjorde da eksisterende våningshus ble bygget, samt det har vært mange skred med leire de seinere år. Det er også uaktuelt å bruke penger på vedlikehold av eksisterende våningshus da vi ikke kan bruke dette pga. fare, tilstand og planløsning.
5. River gammelt våningshus, og bygger nytt våningshus med optimal plassering på eiendommen i henhold til landbruk og fulldyrket jord.
- a. Vi river gammelt våningshus som **vil føre til økt landbruksareal med ca. 1,3mål dyrkbar jord (våningshus, hage, tilkomst)** (se figur 02 Effektiv areal økning ved rivning av gammelt våningshus). Det er i dag total 12,2mål fulldyrket jord på gården (se figur 03 NIBIO Gårdskart). Vi snakker da om en **økning på ca. 10,7% fulldyrket jord**. Noe som er en betydelig økning av areal på en liten gård, samt betraktelig økning i potensiell produksjon. I dag blir mye areal disponert til tilkomst pga. våningshus står i veien for å kunne kjøre inn, eneste mulighet er fra nedsida ved hilvei.



- b. Vi river gammelt våningshus som vil føre til optimal drift av gård. En vil få mye bedre tilgang til jordene og drift av dem. Dette er veldig viktig da vi forenkler tilkomst på gården som er et reelt problem i dag (**tungvint og vanskelig tilkomst som tar mye plass, vanskelig å snu med tilhenger, problem når det regner pga. relativt stor helning og vi kommer ikke frem med traktor før vi får noen uker med tørt vær, bruker mye unødvendig areal pga. tilkomst, omkjøring, mye bortkastet kjøretid**). Dette vil vi unngå hvis vi river våningshus og bruker opparbeidet eksisterende asfaltert vei som i dag er tilkomst til våningshus. Dette vil også gjøre at avstand mellom driftsbygning og dyrkbar mark ved våningshus reduseres til 1/3 av dagens avstand, noe som fører til optimalisert drift av gården. Det vil også hjelpe ved beplantning, tilsyn og innhøsting da **en ikke får oppstykkede rekker**, noe som igjen optimaliserer drift på gården.
- c. Nytt våningshus med snuplass vil oppta et nytt areal på ca. 350-400m<sup>2</sup> (se figur 05 *Utdrag av situasjonsplan som viser plassering nytt våningshus og eksisterende vei*), **dette arealet er av typen «annet markslag»** (se figur 04 *NIBIO Gårdskart\_Annet markslag*) og vil ikke ha noen innvirkning på fulldyrket, overflatedyrket jord, innmarksbeite eller produktiv skog. Dette er betyr at vi får en mye bedre utnyttelse av arealet på gården. Og som allerede nevnt i punkt 5a, vil arealet på gammelt våningshus nå gå inn i totalarealet på fulldyrket jord.



Figur 4. NIBIO gårdskart (Annet markslag)



Figur 5. Utdrag av situasjonsplan som viser plassering nytt våningshus og eksisterende vei

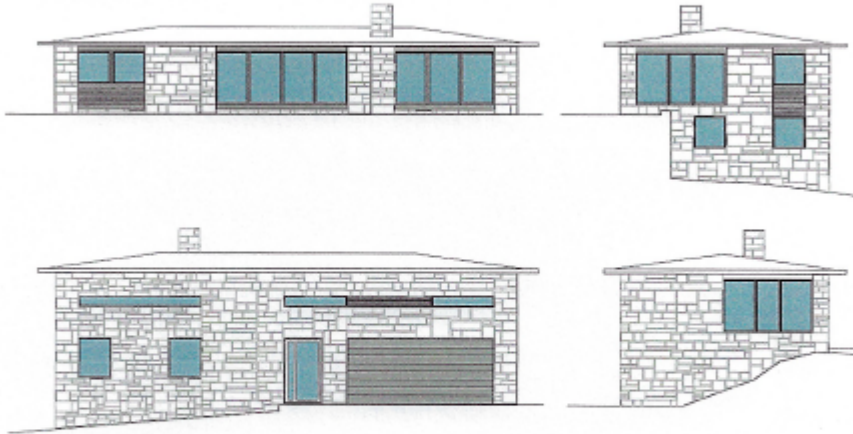
1. Som er ser på figur 05 «Utdrag av situasjonsplan som viser plassering nytt våningshus og eksisterende vei» går det vei helt frem til nytt våningshus. Dette er en eksisterende landbruksvei. Det er derfor ikke snakk om oppdeling av dyrket mark eller annet. Veien er solid (går helt ned til fjell) og er skikkelig drenert.
2. Nesten alle lokasjoner på eiendommen vil være innenfor 100m fra sjø eller på dyrket mark (f.eks. er driftsbygning under 100m fra sjø), figur 06 «Areal som er innenfor 100m grenes fra sjø», hele det skraverte området viser areal som er innenfor 100m grensen fra sjø. Med referanse til punkt 5a og 5b som viser at gården er mye bedre tjent med en plassering av våningshus på et areal som ikke blir bruk til jordbruk eller er til sjenanse for noen. Samt punkt 4 som beskriver hvordan eksisterende våningshus er bygget på «ustabil» kvikk leire i hellende terreng og uegnet til våningshus.
6. 100 meters belte / Strandsone
  - a. Hellingsgrad over 25 grader er definert som utilgjengelig (SSB definerer 10 grader). Hellingsgrad for det aktuelle område er over 25grader. Dvs. at tilgjengelige/funksjonelle strandsonen burde vært redusert betraktelig se figur 07 «Hellingsgrad for det aktuelle område» som viser tydelig at det aktuelle området er stupbratt og utilgjengelig for allmenn ferdsel). Nytt våningshus vil være plassert om lag 60-70m fra sjø og ligge delvis skjult bak en kulle.

- b. **Plassering av nytt våningshus hindrer ikke tilkomst til sjø.** Eiendommen er ikke brukt som bade eller fiske plass (er heller ikke egnet, pga. stor stigning/"stup"). Det er ingen allmenn ferdsel på området. Det er altså ikke tale om privatisering eller nedbygging av et område allmennheten bruker til rekreasjons- og friluftsmål. *(Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og ser at arealet som tiltakshavar ønskjer å byggje på i seg sjølv er lite eigna for utnytting av ålmenta, og på grunn av terrenget er området ved sjøen ikkje eigna som bade plass. Rådmannen si vurdering er at tiltaket ikkje vil hindre ålmenheta si utøving av friluftsliv langsmed sjøen). (På bakgrunn av utforminga kan rådmannen heller ikkje sjå at tiltaket vil gje negative landskapsverknadar. Vi føreset for vurderinga vår at landskapet på eigedomen ellers vil forbli vendra og at arealet rundt bustaden vert opparbeida som naturtomt. Rådmannen finn etter dette at byggeforbodet i strandsona ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd).*
- c. **Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4. (tekst hentet fra internett)**  
 → **Vi mener at dette tjener til landbruk da det ellers ikke vil være drift på gården** utenom å holde den i hevd. Noe som vil være mot sin hensikt da det er et ønske om å ha drift på gårder i distriktene. **Vi mener videre at dette gagnar landbruket da vi forbedrer tilgang til dyrkbar jord betraktelig, vi øker dyrkbar jord areal på gården med 10,7% og vi øker betraktelig produksjonsmengde på gården.**
- d. **I områder uten press er det enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Det vil gi kommunene utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sine helhetlige utviklingsstrategier. Dette innebærer at kommunene kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet (tekst hentet fra internett).**  
 → Vi mener at drift på gården vil hjelpe i et område som er uten press (ref. punkt 3d og 3e), vi ønsker å utvide og hente inn personell. Dette vil skape arbeidsplasser og bosetting i området. Det vil også hjelpe på trivsel, da det er mulig å organisere ting i felleskap når nabolaget blir økt med flere innbyggere.
- e. Det er allerede etablert et næringsbygg, hus, hytte og flere naust i sjøkanten (innenfor 100 meters grensen). **Disse bygningene ligger 70-80m fra omsøkt våningshus. Nytt våningshus vil være en del av samme klynge.** Med andre ord er det ikke oppsplitting av sammenhengende LNF området. (se figur 08)
- 
- f. Det er allerede utbygd standsone i Sætrevik området (vei, fabrikk, boliger, nøst, kaiområde, hytter...) (Vedlegg 03\_ Situasjonsplan for Sætrevika) (De fleste bygninger ligger innen 100m fra strandsonen).
7. **Nytt våningshus vil være lite eller ikke synlig fra alle vinkler,** våningshuset vil være plassert om lag 60-70m fra sjø og vil ligge delvis skjult bak en kolle (se figur 09, våningshus er med på alle bilder).
-



Figur 10. Landskapsnitt (nytt våningshus sett fra sjø)

8. Ønsker å bygge nytt våningshus som passer inn i naturen (naturstein, trevirke og glass) (se figur 11 samt vedlegg 02\_Arkitekt beskrivelse og tegninger). Bygningen er plassert bak en naturlig kulle i landskapet. Fra sjøsiden vil derfor bare andre etasje være synlig (se figur 10). Det er tatt omsyn til naturlandskap og kulturhistoriske verdier når det gjelder plassering av hus og valg av hustype.



Figur 11. Tegninger av nytt våningshus (utkast)

9. Det er ikke registrert særskilte miljø- og naturkvaliteter på stedet (naturbase.no)
10. Tiltaket sin plassering kommer ikke i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord. Heller det motsatte vi øker mengde dyrkbar jord med 10,7% på gården.
11. Tiltaket er ikke i konflikt med biologisk mangfold, jf. naturbase.no og artsbanken.
12. Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen, jf. naturbase.no, askeladden.
13. Tiltaket har ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
14. Statens vegvesen har i brev datert 21.2.2019 uttalt at dei ikkje har merknadar til kommunen si vurdering av dispensasjonssøknadane. (Vedlegg 05\_Statens Vegvesen)
15. Hordaland fylkeskommune varsla i brev datert 25.2.2019 om kulturhistorisk synfaring på eigedomen. Synfaring og arkeologisk registrering vart gjennomført den 20.3.2019, og i brev datert 25.3.2019 skriv fylkeskommunen at det ikkje er påvist automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet. (Vedlegg 04\_Kulturminnefagleg fråsegn)

16. Rådmannen vurdert tiltaket etter Nibio sitt gardskart og kan ikkje sjå at tiltaket vil få konsekvensar for natur, miljø og friluftsliv, jf. naturmangfaldlova §§ 8 og 9. (uttalelse fra 2019)
17. Vi ønsker å bosette oss samt ha mulighet til å utvikle garden som arbeidsplass både med tradisjonell landbruksdrift og bygdenæring.
18. Hvis en ønsker tilflytning til området trengs det nybygg og modernisering.
19. Det er ikkje registrert spesielle naturverdiar på arealet som vil ta skade av tiltaket, og at bruket kjem i sjølvstendig drift att vil gjera at både jordsmonn, areal og kulturlandskapet vert teke betre vare på enn om det står som fråflytta. jf § 1 i jordlova.
20. Vi har mange idear til utvikling av jordbruksdrift og bygdenæring på bruket. I samfunnsdelen av kommuneplanen er det å stimulera til nye tiltak i landbruk og etablere nye næringar med basis i jordbruket sine ressursar trekt frå som viktige tiltak for å nå målet om å verta ein av dei mest attraktive næringskommunane i Hordaland. Det er og eit mål om å leggja til rette for eit livs- og berekraftig landbruk gjennom å ta vare på både landskap og kulturminne. **Søklar sine planar er i tråd med kommunen sine mål for landbruket, og ville i eit planarbeid vore aktuelt å leggja inn som LNF-spreidd næring.** Det er stor etterspurnad etter lokalt produsert frukt, bær og grønnsaker i regionen, og ein søker å stimulera til å få fleire bruk til å satsa på slike produksjonar.
21. Kommunen har synfart areala saman med søklar for å sjå på alternative plasseringar, **og har ikkje funne at det ligg føre betre løysingar for garden.** Kommunen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn.
22. Etter rådmannen sitt syn er søknaden i tråd med dei overordna måla i jordlova § 1. Omdisponeringa vil ikkje medføra drifts- og miljømessige ulemper eller vera negativt for kulturlandskapet. Samtykke til omdisponering vil vera positivt for busetjing og difor gagna samfunnet.
23. Det er teke omsyn til kulturlandskapet og kulturhistoriske verdiar både når det gjeldt plassering av hus og val av hustype.
24. Det skal takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[f]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»
25. Ei auke i busettinga vil også vere til fordel for området, då folketalet på Husebø, under dette Sætrevik, har gått ned med 24% sidan år 2000. I den samanheng viser rådmannen til rundskriv M-1/2013 som gjeld vurderingar etter jordlova § 12 tredje ledd, der det står i punkt 8.3.4 siste setning at «*[m]ens det i sentrale strøk er særleg viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte.*» Rådmannen meiner at denne vurderinga også må gjere seg gjeldande for spørsmålet om vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå landbruksformålet er oppfylt.
26. Økt tilflytning vil stimulerer økonomi og sysselsetting i området.
27. Vi ønsker å modernisere gård for moderne drift
28. Søknaden innebærer ikke deling av eiendommen
29. Familien trenger å få følelsen av å ha bygget noe som gir en tilhørighet til stedet.
30. Oppføring av nytt våningshus legger til rette for fremtidig drift på gården.

#### **Sammendrag og konklusjon:**

Vi har et stort ønske om å kunne drive gården videre og har jobbet hard de siste 3-4 årene for å få dette til, men nå avhenger alt av at vi får bygge nytt våningshus på angitt lokasjon. Ny lokasjon gjør at våningshus vil være fundamentert direkte på fjell, noe som vil være en klar fordel med hensyn til sikkerhet (ikke bygge på kvikkleire i hellende terreng). Økning av dyrkbar jord (10,7%) på gården, økt produksjon, optimal drift av gården. Nytt våningshus vil ta opp vesentlig mindre areal på gården enn i dag og vil bli plassert på «annet markslag». Det er den eneste lokasjonen tilgjengelig på gården som ikke er på dyrkbar jord. Vi ønsker å flytte til Sætrevika som er et område med nedgang i folketall (24% nedgang siden år 2000). Strandsonen er utilgjengelig (over 25 grader helning), og nytt våningshus hindrer ikke tilkomst til friluftsområder. Nytt våningshus vil være en del av en eksisterende klynge. Tilkost til nytt våningshus på eksisterende vei. Nytt våningshus vil være lite eller ikke synlig fra alle vinkler. Søknaden innebærer ikke deling av eiendommen og oppføring av nytt våningshus legger til rette for fremtidig drift på gården.

**Som en ser av begrunnelsene i søknaden er fordelene med å endre plassering av våningshus klart større enn ulempene.**

#### **Uttale**

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Uttale frå landbruksavdelinga av 17.02.22 lyder:

Saka gjeld dispensasjonssøknad om riving av våningshus og oppføring av nytt våningshus på gbnr 357/8 i Sætrevikvegen 63 på Sætre.

Sidan søkjar kjøpte garden for nokre år tilbake er det gjort mykje investeringar og forbetringar. Det er bygd ny driftsbygning, bygd landbruksveg, utført drenering, planta frukttrær, bærbusker, nøttetrær og andre tresortar. Hjordegjerde er sett opp og det er kjøpt inn 8 bi koloniar. Det er investert i utstyr til juice presse og eplesider produksjon. Alle desse tinga stadfester inntrykket av att dette er ein gard i full drift, som prøver å utnytta ressursane på garden til å produsera varer og tenester.

Rettleiaren **Garden som ressurs** tek opp tilhøvet mellom landbruk og plan- og bygningslova og det er lista opp kriteria som må vera oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-føremålet pkt. 1.1 s 8.

**– Tiltaket er knyttet til produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.**

**– Virksomheten er basert på og tilpasset gardens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på garden samt videreforedling og/eller salg av disse.**

I denne saka er det søkt om riving av gammalt våningshus og oppføring av nytt. Resultatet om det vert gitt løyve til dette er at bruket vil ha eit våningshus på garden. Oppføring av våningshus inngår i LNF-omgrepet dersom det er naudsynt med om syn til drift av garden. Etter landbruksavdelinga sitt syn er våningshus det viktigaste bygget på eit gardsbruk, og heilt nødvendig for å gjennom føra planlagt drift. Landbruksavdelinga meiner at det planlagde våningshuset inngår i LNF-føremålet, dersom det gamle vert rive.

I tillegg går det fram av rettleiaren at fylgjande kriteria bør leggjast vekt på.

- **Tiltakets virkninger for jord- og skogsdrift, herunder nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark (s.8 i garden som ressurs)**

Søkjar ynskjer å endra plassering av våningshuset fordi det gamle huset er bygd på leire og ein endra plassering vil det gje meir dyrka mark.

Landbruksavdelinga meiner dette er gode argument for å flytta våningshuset til uproduktiv mark. Den gongen det var mjølkeproduksjon på bruket var det viktig med kort avstand mellom våningshus og driftsbygning, men for dagens drift med planteproduksjon og bier har avstand mindre betydning.

Dagens hus ligg om lag 15 meter over havet og erfaring frå graving i området rundt er at det er leirjord som er undergrunnsjord. Areal har truleg lagt under marin grense frå siste istid, og det kan vera fare for kvikkeire.

Moderne maskinpark treng meir plass enn før og det er difor ein fordel å ha betre snu område rundt driftsbygning, noko som er problematisk idag.



Som flyfoto viser er det i dag ein smal teig med fulldyrka jord mellom eksisterande bustadhus og nabogrense mot vest. Dersom ein flyttar huset og dyrkar opp dette arealet vil ein få meir dyrka mark og ein betre arrondert teig som ligg godt plassert i høve til driftsbygningen. Det er ein fordel visst ein skal inn og ut med såfrø, gjødsel, hausta produkt m.m.

***Tiltakets virkninger for natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, vannforvaltning, trafikk, naboer, estetikk og gardstun.***  
***Tiltakets størrelse og volum i forhold til omgivelsene***

Det nye våningshuset er tenkt plassert 170-180 meter frå det gamle tunet. Arealet er i gardskart definert som anna areal/produktiv skog. Som det går fram av flybilde er det gamal kystlynghei som er i sterk attgroing med einer og andre treslag.

På synfaring med landbrukskontoret har det vore leita etter alternativ plassering, men det er ingen andre stader på garden som ikkje vil koma i konflikt med dyrka mark eller 100 metersbelte til sjø. Så etter avdelinga si meining er dette den beste staden.

Huset er ikkje plassert på dyrka eller dyrkbar mark og vil soleis ikkje koma i konflikt med jordvern. Huset vil liggja innanfor 100 meters belte til sjø, men ganske langt frå strandlinja. Landbruksavdelinga har tidlegare vore på synfaring på staden, og det var ingen stiar eller anna som tyder på at området vert nytta verken av bygdefolk eller turgåarar.

Det er ikkje registrert spesielle naturverdiar på staden som kan verta råka av tiltaket.

Det er valt ein hustype som høver godt inn i landskapet og det er plassert bak ei naturleg kulle. Både materialbruk og fargeval er tilpassa staden og det vil ikkje virka dominerande verken frå sjø- eller landside. Sidan tiltaket ikkje ligg på dyrka mark vil ikkje det påverka kulturlandskapet negativt.



Tilkomst er eksisterende landbruksveg, og det vil ikkje generera meir trafikk då det framleis berre vil vera 1 bueining på bruket. Avstand til andre bustadhus/hytter/næringsbygg er mellom 30-60 meter så det vil ikkje endra inntrykket av landskapet i særleg grad.

Det er i landbruksregelverket lagt til grunn at eigarar som bur på garden i større grad tek vare på ressursane som er der. Det er i søknaden vist at Sætre ligg i eit området med synkende folketal, og at det gjer seg gjeldande busetjingsomsyn. Landbruket i Alver til liks med andre stader i Vestland slit med rekruttering og berre rundt ¼ del av bruka i Alver er i drift av eigar. For garden og bygda vil det vera svært positivt at ein barnefamilie flyttar dit og attpå til vil satsa på landbruk som næring.

Landbruksavdelinga vil sterkt rå til at dispensasjon vert gitt.

Søknaden er sendt på høyring til statsforvaltaren i Vestlandet, Landbruksavdelinga og Vestland fylkeskommune. Det er henta inn slik uttale frå statsforvaltaren i Vestlandet, datert 17.02.22:



Vi viser til brev frå kommunen datert 20.01.22. Saka gjeld dispensasjonssøknad om riving av våningshus og oppføring av nytt våningshus på gbnr 357/8 i Sætrevikvegen 63 på Sætre. Egedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-føremål. Tiltaket ligg innafor 100-meters belte mot sjøen.

#### **Statsforvaltaren si vurdering**

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-formål og frå byggegrense mot sjø. Kommunen har ikkje tatt stilling til kva dispensasjonar som er naudsynt. Vi minner om at tiltaket vil krevje dispensasjon frå fastsett byggegrense mot sjø. Vi forstår det slik at det er drift på garden, og legg til grunn at det er naudsynt med eit våningshus. Riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus vil, slik vi ser det, vere i samsvar med LNF-formålet.

Det er tidlegare søkt om dispensasjon for ei nær identisk plassering av våningshus. Den dispensasjonen var omgjort av Statsforvaltaren (tidlegare Fylkesmannen) i Rogaland. Det er ein del ting som ikkje er like i sakene. Det er til dømes no søkt om å rive eksisterande våningshus, og tilbakeføre dette arealet til fulldyrka mark, noko vi ser på som positivt.

Vi vurderer likevel at ny søknad framleis er i strid med strandsoneinteressene. I vår tidlegare klage skreiv vi at strandsona sør og vest for naustet på egedomen er heilt utan tiltak. Sjølv om bustaden skal liggje eit stykke frå sjøen ligg den i 100-metersbeltet og i det som kommunen sjølv har vurdert som funksjonell strandsone. Statsforvaltaren meiner framleis at området har strandsoneverdier både i form av å ikkje vere privatisert og i form av å vere eit intakt kystlandskap, utan inngrep. Eit nytt bustadhus på den staden det er søkt om, vil verke negativt på begge forholda.

Vi viser til Statsforvaltaren i Rogaland si vurdering av førre søknad, der det er peika på at :

*«Bustaden med tilkomstveg er planlagt plassert i strandsona i strid med byggeforbodet i pbl. § 1-8 andre ledd. Fylkesmannen legg til grunn at strandsona sør og vest for naustet på egedomen er utan tiltak. Området er ikkje privatisert og er eit naturleg landskap utan inngrep med betydelege strandsoneverdier.*

*Eit nytt bustadhus med tilkomstveg verker negativt på slike verdier. Fylkesmannen ser det slik at endring av klassifiseringa i AR5 for deler av areala ikkje endrar denne vurderinga.»*

Departementet, ved setje statsforvaltar vurderte såleis konkret at omsyna bak forbod mot tiltak i strandsona i pbl § 1-8 vart sett til side i saka. Det vart særleg peika på landskapsverknadene av tiltaket. Vi meiner at kommunen må leggje vesentleg vekt på dette i si vurdering av ein ny dispensasjonssøknad som råkar dei same verdiane.

#### **Oppsummering og tilråding**

Statsforvaltaren i Vestland er oppteken av at landbruks eigedomar i drift har eit funksjonelt våningshus. Den omsøkte plasseringa ligg på areal som vi meiner har store strandsoneinteresser, og vi rår ifrå denne plasseringa. Vi meiner at nytt våningshus må plasserast på areal som i mindre grad er i strid med desse interessene, dersom dei lovgjevne vilkåra for å kunne innvilge dispensasjon skal kunne reknast for å vere oppfylte, jf. pbl. § 19-2.

Vestland fylkeskommune kjem med følgjande uttale 02.02.22:

Seksjon for kulturav ved Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnenemnde. Vi ber om at kulturavdelinga i Alver kommune blir kopla når det gjeld vurdering av våningshuset som skal rivast. Vi vil påpeike at ivaretaking av eksisterande bygningar er noko som bør vere i fokus, ikkje berre utifrå eit verneperspektiv men også utifrå eit klimaperspektiv. Vi har elles ingen innvendingar i saken, då kulturminne av regional interesse ikkje blir råka av tiltaket.

Saka skal sendast til uttale til Kulturavdelinga i Alver kommune før byggesøknad om riving vert handsama seinare.

Tiltaket krev ikkje samtykke til omdisponering etter jordlova.

#### **Vurdering**

## **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan 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.

## **Byggeforbodet langs sjø pbl § 1-8**

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. 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 rive og føre opp nytt våningshus på landbrukseigedomen. 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. Det er ingen stiar som tyder på at arealet vert nytta verken av bygdefolk eller turgåarar. Det er allereie etablert landbruksveg godkjent i landbrukssaka 20/14837.

Kommunedirektøren viser til hovudmomenta som ble nytta i vurderinga av dispensasjon:

- Omsyn til strandsonerinteressar
- Omsyn til trong for funksjonelt våningshus på garden

- Omsyn til auking av dyrkbar jord på garden
- Omsyn til utbetring av helse, miljø, tryggleik forhold
- Modernisering av gard til moderne drift
- Omsyn til lite presedens verknad i denne saka

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å tillate riving av eldre våningshus og oppføring av nyare våningshus, då eldre bustad stettar ingen TEK krav til bustad i dag.

Tiltakshavar skrivar følgjande om våningshusets tilstand:

1. Våningshuset på gården er "falle ferdig" (det vil være dyrere å rehabilitere enn å bygge nytt) -  
-> Ref. landbrukstakst fra 2017 (Vedlegg 06\_ Landbrukstakst - Salgsoppgave Rossland)
2. Våningshus som eksisterer i dag egner seg ikke som bolig etter moderne standard, krav og forskrifter.

I denne konkrete saka må det vektleggjast omsyn til utbetring av helse-, miljø og tryggleik, då eksisterande våningshus ligg oppå kvikkleire i hellande terreng og utløyser fare.

#### Landskapstilpasning

Nytt våningshus skal oppførast ca. 170 meter frå gamle tunet og skal ikkje plasserast på dyrka eller dyrkbar mark og vil ikkje kome i konflikt med Jordlova. Våningshus skal plasserast på areal avsett til anna markslag i område med eksisterande landbruksveg med minimalt terrengingrep.

Riving av eksisterande våningshus skal frigi 10,7% dyrkbar mark som er vesentleg for småbruk.

Nytt våningshus skal plasserast lite synleg i naturen, kun 1.etasje skal vere synleg frå sjø. Bustad skal liggje delvis skjult bak en kolle.



Materialval skal vere tilpassa naturomgjevnader, det skal nyttast naturstein, tre og glass.

Kommunedirektøren vurderer at omsyn til naturlandskapet og kulturhistoriske verdier er ivareteke.

### Statsforvaltaren i Vestlandet

Statsforvaltaren i Vestlandet ser positivt på riving av eksisterande våningshus og tilbakeføre dette arealet til fulldyrka mark på garden. Statsforvaltaren er samd med kommunedirektør i at eigedommen trenger våningshus for drift.

Statsforvaltaren i Vestlandet har uttalt seg negativt til omsøkt plassering av våningshus. Han meiner at huset ligg på areal med store strandsonerinteressar utan å definere desse.

Statsforvaltaren har sagt at det er ikkje etablert tiltak innafor 100-meters belte sør og vest frå naustet per dags dato. Dette er feil då landbruksveg er godkjent i sak 20/14837.

Administrasjonen har vore på synfaring etter oppmoding frå statsforvaltaren for å sjå på alternativ plassering av nytt våningshus. Konklusjonen var at det er ingen andre stader på garden som ikkje vil kome i konflikt med dyrka mark eller 100-meters belte mot sjø.

Kommunedirektøren finn denne plasseringa av nytt våningshus som del av etablert landbruksklynge naturleg og ikkje problematisk etter jordlova.

I sin uttale skrivar Landbruksavdelinga at:

Det nye våningshuset er tenkt plassert 170-180 meter frå det gamle tunet. Arealet er i gardskart definert som anna areal/produktiv skog. Som det går fram av flybilde er det gamal kystlynghei som er i sterk atgroing med einer og andre treslag.

På synfaring med landbrukskontoret har det vore leita etter alternativ plassering, men det er ingen andre stader på garden som ikkje vil koma i konflikt med dyrka mark eller 100 metersbelte til sjø. Så etter avdelinga si meining er dette den beste staden.

Huset er ikkje plassert på dyrka eller dyrkbar mark og vil soleis ikkje koma i konflikt med jordvern. Huset vil liggja innanfor 100 meters belte til sjø, men ganske langt frå strandlinja. Landbruksavdelinga har tidlegare vore på synfaring på staden, og det var ingen stiar eller anna som tyder på at området vert nytta verken av bygdefolk eller turgåarar.

Det er ikkje registrert spesielle naturverdier på staden som kan verta råka av tiltaket.

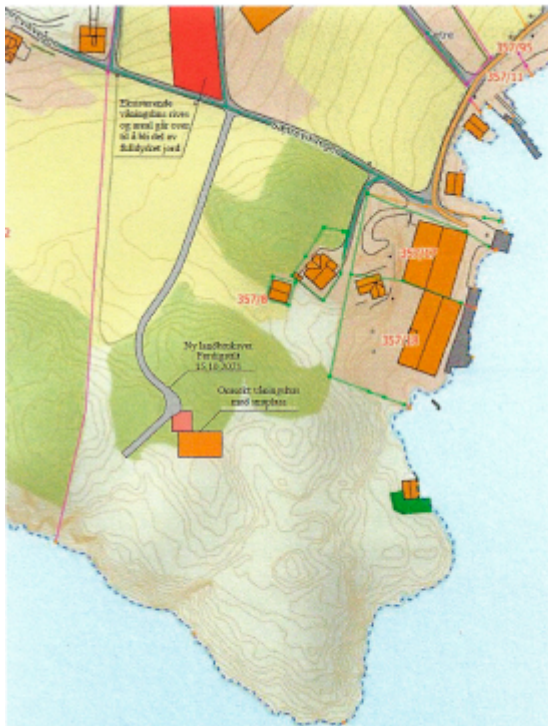
Nytt våningshus skal plasserast på areal avsatt til anna markslag som vil ikkje ha verknad på fulldyrka, overflata dyrka jord eller produktiv skog.

Kommunedirektør kan ikkje sjå kva særleg strandsonerinteressar vert tilsidesett av våningshus område utan verken einaste sti eller registrerte spesielle naturverdier på staden. Det er utilgjengeleg bratt terreng med helling på 25 grader mot sjø, men nytt våningshus skal ikkje hindre ferdsel til allmenta.

## Feil i vurdering frå Statsforvaltaren i Rogaland i førre sak

Statsforvaltaren i Rogaland har teke stode til både plassering av nytt våningshus og vegtilkomst i strandsona i vurdering av førre sak. Kommunedirektøren viser til vegtilkomst er etablert og godkjent tidlegare, såleis har ikkje vegtrase verknad på strandsona i denne saka.

Det er viktig å ta stode til omsøkte tiltak og ikkje til eksisterande landbruksveg, godkjent i sak 20/14837.



**Figur 5. Utdrag av situasjonsplan som viser plassering nytt våningshus og eksisterende vei**

## Konklusjon

Den planlagde våningshus vil ikkje føre til at byggepresset i strandsona vil auke då nytt hus skal erstatte eksisterande som skal rivast. Kommunedirektør kan ikkje sjå at saken kan danne presedens for utbygging i strandsona då dette er einaste nyleg overtatt gard i drift i dette geografiske området i Sætrevikvegen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodsna vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av planlagd våningshus på eigedomen etter riving av eksisterande våningshus.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå §1-8 er klart større enn ulempene for etablering av funksjonelt hus på gard i drift.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på positiv uttale frå Landbruksavdelinga, utbetring av helse, miljø, tryggleik forhold, aukiing av dyrkbar jord på garden.

Det er i landbruksregelverket lagt til grunn at eigarar som bur på garden i større grad tek vare på ressursane som er der. Det er i søknaden vist at Sætre ligg i eit området med sinkande folketal, og at det gjer seg gjeldande busetjingsomsyn. Landbruket i Alver til liks med andre stader i Vestland slit med rekruttering og berre rundt ¼ del av bruka i Alver er i drift av eigar.

For garden og bygda vil det vera svært positivt at ein barnefamilie flyttar dit og attpå til vil satsa på landbruk som næring.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 1-8 er oppfylt.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

**Lenke til innsyn:** [legg inn lenke frå innsyn i saka frå heimesida]

### **Regelverk**

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. 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.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

**Vedlegg i saken:**

18.02.2022	Uttale frå landbruksavdelinga - dispensasjon for riving og gjenoppføring av nytt våningshus - gbnr 357/8 Sætre	1693879
18.02.2022	Uttale - Alver - gbnr 357/8 Sætre - riving og oppføring av våningshus - dispensasjon	1693848
03.02.2022	Vedk. dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 357/8 Sætre - Riving og oppføring av våningshus	1685599
07.01.2022	Nabovarsel og kommentar til frister - gbnr 357/8 Sætre	1669019
29.12.2021	Søknad om dispensasjon - gbnr 357/8 Sætre - Del 2	1665251
29.12.2021	Vedlegg 01_Nabovarsel	1665252
29.12.2021	Arkitekt og teininger	1665254
29.12.2021	Situasjonsplan for Sætrevikvegen 63	1665255
29.12.2021	Statens Vegvesen_Ingen merknad til dispensasjonssøknad	1665257
29.12.2021	Landbrukstakst - Salgsoppgave Rossland	1665258
29.12.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Sætre - gnr 57 bnr 8 - dispensasjon oppføringa av vå	1665256
29.12.2021	Søknad om dispensasjon - gbnr 357/8 - Del 1	1665249