



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/4144 - 22/63145

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
22.08.2022

Dispensasjon for bruksendring frå lòa til selskapslokala - gbnr 125/10 Kjeilen indre

Administrativt vedtak: Saknr: 903/22
Tiltakshavar: Tor Halvor Halvorsen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå planføremål LNF-område for bruksendring av lòa til selskapslokala, etablering av parkeringsplassar, fasadeendring, tilbygg og garasje på gbnr 125/10 Kjeilen indre på følgjande vilkår:

1. Parkeringsplassar skal reduserast med 8 plassar vist på dyrka mark i samsvar med uttale frå landbruksavdelinga, datert 05.07.22.
2. Revidert situasjonsplan skal sendast i byggesøknaden.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå planføremål LNF-område for bruksendring frå lòa til selskapslokala, fasadeendring, tilbygg, garasje og etablering av parkeringsplassar til lokalar. Det er søkt om dispensasjon frå TEK17 krava §§13-3, 13-7 og 14 i tillegg. Administrasjonen har vurdert at dispensasjon frå TEK17 er ikkje relevant og at det kan gjevast fritak frå TEK17-krava i handsaming av byggesøknaden.

Det er også søkt om omdisponering av areal etter jordlova § 9.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.05.22 og supplert 24.05.22.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken 12.05.22.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 24.05.22.
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 13.09.22.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindåsneset og Mongstad nr.1263-200905 er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål LNF-område for bruksendring av lòa til selskapslokala.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Bruksendringen medfører innredning i bygget, blant annet vil det bli et forsamlingslokale, lager og toalett.

Tiltakshaver ønsker i første omgang å søke om dispensasjon for så å sende inn en komplett byggesøknad etter at kommunen har vurdert dispensasjonssøknadene.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- 1) Omdisponering etter jordlova § 9.
- 2) Formålet LNF i forbindelse med bruksendring fra låve til forsamlingslokale, tilbygg på låven som søkes bruksendret, parkering og garasje.

Regelverk

Jordlova:

Jordlova kommer til anvendelse for hele landet og skal sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, jf. §§ 1 og 2.

Av jordlova § 9 fremgår det at «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»

Plan- og bygningsloven:

Plan- og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene

fremgår av § 19 andre ledd. Tredje ledd nevner hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

Grunner for å gi dispensasjon

1) Omdisponering etter jordlova § 9

Fornålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

Videre følger det av bestemmelsens andre ledd at det kan gis dispensasjon fra bestemmelsen om bruk av dyrka og dyrkbar jord dersom den etter en samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteressene bør vike.

Etablering av et forsamlingslokale i en eksisterende låve vil ikke å noen innvirkninger på eksisterende landbruksjord. Tilbygget plasseres i et område som i henhold til kart fra Nibio er definert som «bebyggd, samf., vann, bre.» Området er dermed ikke tiltenkt som areal i landbruksøyemed i fremtiden.

Tiltakshaver ønsker derimot å etablere parkeringsplasser på et område som i henhold til kart fra Nibio er definert som overflatedyrka jord. Eiendommen ligger i henhold til kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, i et område avsatt til LNF.

Etablering av parkeringsplasser på terreng anses å være et mindre inngripende tiltak i området. Tiltakshaver ønsker å forflytte jordlaget som er nødvendig å fjerne, over til andre området på eiendommen som har dyrket mark slik at jorda blir tatt vare på og kan benyttes. Arealet vil dermed, om nødvendig, kunne tilbakeføres til jordbruksproduksjon etter at parkeringsplassene er etablert og anses for å være et reversibelt tiltak. Dette bør vektlegges tungt i vurderingen.

Parkeringsplassene vil heller ikke i særlig grad endre kulturlandskapet da landskapet fortsatt vil beholde sin identitet med småbruk og bolighus. Opplevelser av natur og kultur vil i mindre grad bli påvirket sammenlignet med andre større tiltaket.

Vi kan heller ikke se at tiltaket vil medføre drifts- eller miljønnessige ulemper for landbruket i området ettersom tiltakshaver ønsker å forflytte jorda som må fjernes i forbindelse med etablering av parkeringsplasser, til andre plasser med dyrket mark. Jorda blir dermed ivaretatt og kan benyttes videre. Det vil ikke være nødvendig å gjøre større terrenginngrep for å etablere parkeringsplassene og dermed vil ikke det medføre vesentlige konsekvenser for området.

Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert truende dyrearter eller verneverdige naturtyper i på eiendommen, jf. miljøstatus.no. Ettersom deler av eiendommen allerede bebygd og det ikke er registrert truende/verneverdige arter i umiddelbar nærhet, mener vi tiltaket ikke vil påvirke det biologiske mangfoldet nevneverdig.

Etter en samlet vurdering mener vi det bør gis tillatelse til omdisponering av området.

2) Formålet LNF

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Hjemmelshaver av eiendommen forpakter i dag bort jorda og det er dermed ikke drift på eiendommen i dag. I forhold til LNF-formålet kan vi ikke se at bruksendringen fra låve til et forsamlingslokale og tilbygget til låven vil tilsidesette hensynet bak formålet da bygget i dag ikke er benyttet i jordbruksammenheng og det kun er tale om en bruksendring og et tilbygg.

Det at bygget bruksendres og utvides vil på ingen måter hindre allmennhetens tilgang til nevnte område da dette er et eksisterende bygg og situasjonen forblir omtrentlig det samme. Det har ikke vært naturlig for allmennheten å benytte seg av dette område da bygget ligger innenfor boligens private sone. Tvert imot mener vi allmennhetens tilgang til området vil forbedres ettersom det er ønskelig å benytte låven til et forsamlingslokale, blant annet til dåp, konfirmasjon og teaterforestillinger. Dette gjør at allmennheten kan benytte lokalet i ulike sammenhenger.

Videre vil vi presisere at det kun er tale om en bruksendring fra låve til et forsamlingslokale, hvor det ikke skal være fastmonterte seter, og et tilbygg. Dette gjør at bygget ved en senere anledningen kan bruksendres tilbake til en låve uten at det er nødvendig å foreta større tiltak. I tillegg vil det fortsatt være mulig å benytte kjelleren til oppbevaring av utstyr og redskaper da denne delen ikke bruksendres. Vi kan ikke se at bruksendringen og tilbygget vesentlig tilsidesetter hensynet bak LNF-formålet.

Vedrørende etablering av parkeringsplasser er det ønskelig å forflytte jordlaget til et annet sted på eiendommen med dyrka mark slik at det blir tatt vare på og kan brukes videre på disse områdene. Dette gjør at jorden fortsatt kan brukes til sitt formål. Videre mener vi etablering

av parkeringsplassene ikke vil medføre økt privatisering av eiendommen sammenlignet med dagens situasjon. Parkeringsplassene etableres i nærhet av boligen på eiendommen og disse parkeringsplassene er i hovedsak ment til å benyttes ved bruk av forsamlingslokalet. Disse vil dermed være tilgjengelig for dem som ønsker å benytte seg av lokalet og er sånn sett åpen for bruk av flere enn hjemmelshaver av eiendommen. Av den grunn kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Garasjen ligger i hovedsak innenfor areal som i henhold til kart fra Nibio er definert som bebygd areal. I tillegg ligger garasjen delvis innenfor areal definert som produktiv skog. Dette indikerer at arealet ikke er egnet til jordbruksproduksjon og kan dermed ikke benyttes i jordbruksammenheng. Eiendommen har derimot andre områder som er definert som fulldyrka jord og overflatedyrka jord og garasjens plassering påvirker ikke disse områdene. Videre vil garasjen en naturlig del av boligens private sone ettersom garasjen i hovedsak ligger innenfor bebygd areal og tett opp til bolig. Det vil derfor ikke være naturlig at allmennheten skal ferdes i dette området. Garasjen er under 50 m² og vil dermed ikke være søknadspliktig. Vi kan ikke se at etablering av garasjen vesentlig tilsidesetter hensynet bak LNF-formålet.

Omsøkte tiltak, vil slik vi ser det, ikke påvirke muligheten for jordbruksproduksjon i fremtiden da den jorda som blir påvirket av omsøkte tiltak uansett blir tatt vare på og benyttet på andre områder med dyrka mark. Videre mener vi at tiltakene heller ikke kommer i konflikt med allmennhetens tilgang til, eller medføre økt privatisering av, friluftsområdene eller virke sjenerende for omgivelsene. Tiltakene anses å være innenfor tålegrensen av hva man bør akseptere av privatisering.

Sett opp mot nasjonale og regionale interesser vil det være vesentlig at kommunen ivaretar friluftslivet, landbruksinteresser og biologisk mangfold. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil være til hinder for dette, og anser derfor at nasjonale og regionale interesser ikke blir tilsidesatt.

Basert på dette ser vi ikke at de bakenforliggende hensyn blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

For deler /ulempen med tiltaket

Ulempen med å gi dispensasjon er at det blir gitt dispensasjon fra gjeldende bestemmelser.

Mange småbruk på Vestlandet har utfordringer knyttet til å klare dagens driftskrav og næringen er preget av nedleggelse. Det er da naturlig å vurdere andre måter å utnytte disse småbrukene på, som ikke nødvendigvis har tilknytning til tradisjonelt LNF-formål. Av fordeler vil vi fremheve at man sikrer videre bruk av bygg på eiendommen og kulturlandskapet holdes ved. På den måten sikrer man at bygningsmasse vedlikeholdes.

I tillegg vil lokalbefolkningen kunne ta i bruk bygget og bruke det til et forsamlingslokale hvor de kan samles for ulike arrangement. Det at befolkningen kan samles til blant annet teaterforestillinger vil skape et samhold og minnerike opplevelser for både store og små. Ønsket

tiltak vil dermed være et positivt tiltak for befolkningen i området og samfunnet ellers, og vil på sikt være samfunnsøkonomisk.

Videre vil det være positivt at jordlaget der parkering skal etableres blir tatt vare på slik at man fortsatt kan benytte jorda i jordbruksammenheng. Videre vil det være en fordel for de som ønsker å benytte seg av lokalet at det etableres parkeringsplasser som kan benytte.

Vedrørende garasjen vil det helt klart være en fordel at boligen har mulighet til å oppbevare kjøretøy og sykler på en tørr og sikker måte, og dette vil også heve kvaliteten på eiendommen. Videre vil tiltakshaver få større lagringsplass og dermed forbedre bokvaliteten.

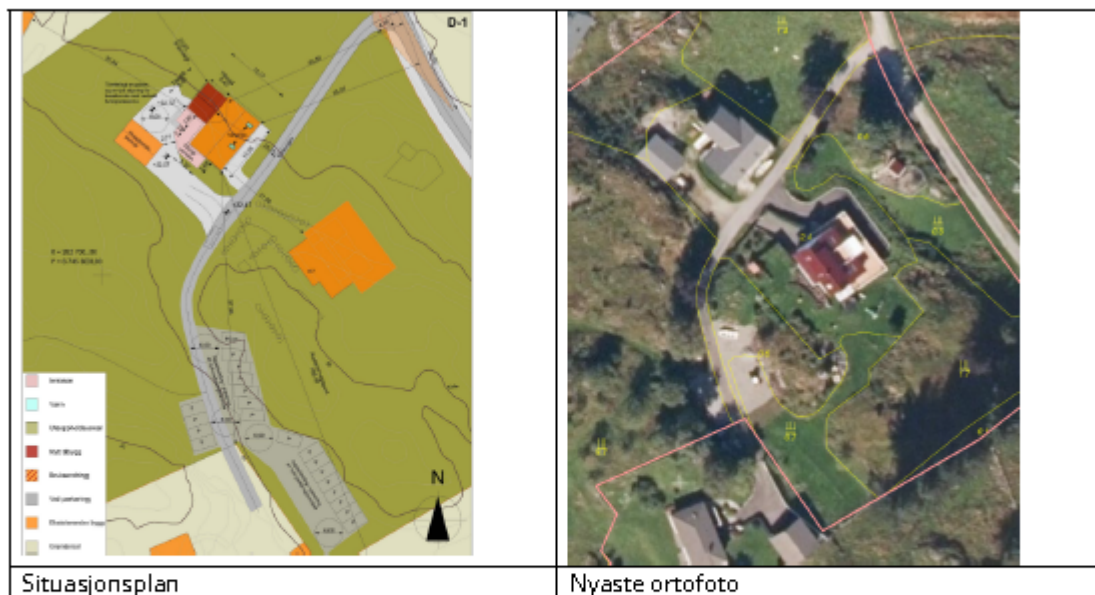
Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå Statsforvaltaren i Vestlandet, datert 08.06.22:

Vi viser til brev frå kommunen datert 25.05.2022. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå planføre mål LNFR-område og frå krav i TEK for bruksendring av lòa til forsamlingslokale. Det skal etablerast tilbygg, fasadeendring, parkeringsplassar i tillegg.



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 fordelene ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Det ser ut som deler av dei omsøkte tiltaka allereie er utført. Vi minner om at dispensasjonen skal vurderast utifrå lovleg juridisk fastsett arealtilstand i området.

Ny bruk av landbruksbygningar som ikkje er nytta til landbruk, kan vere ein positiv ting. Det er likevel viktig at kommunen vurderer om tiltaket kan føre til driftsulempar for landbruket på lengre sikt. Det er også viktig å vurdere verknad for kulturlandskapet.

I denne saka er det ikkje berre søkt om bruksendring, men også søkt om areal for 20 parkeringsplassar. Dei omsøkte parkeringsplassane vil omdisponere overflatedyrka mark og innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Vi er kritisk til omfang og plassering av parkeringsplassane i denne saka.

Statsforvaltaren ber om å få saka til klagevurdering.

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga, datert 05.07.22:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå planfremål LNFR-område og frå krav i TEK for bruksendring av loka til forsamlingslokale. Det skal etablerast tilbygg, fasadeendring, parkeringsplassar i tillegg.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindåsneset og Mongstad 1263-200905 er definert som LNFR-føremål

Nibio gardskart syner at bruket er registrert med 4 daa fulldyrka jord, 10,2 daa overflatedyrka jord, 15,6 daa innmarksbeite og 95,1 daa produktiv skog. 188,8 daa er anna markslag og 4 daa er bebyggd/s amferdsel.

Det er berre om lag ¼ av gardsbruka i Alver som vert drive av eigar, og det vil sei at det står eit stort tal driftsbygningar som ikkje er i bruk til husdyrproduksjon. Søkjar opplyser at jorda er leigd vekk til nabo som driv og at han ynskjer å bruke endra låve til forsamlingslokale. Landbruksavdelinga meiner dette kan vere positivt for å skapa næringsinntekter til garden og gje eit tilbod til lokalbefolkninga. Det er fleire gode dømer på liknande prosjekt i Alver og landbruksavdelinga vil rå til at det vert gitt dispensasjon til bruksendring.

Det er naudsynt med parkering til eit slikt lokale, men det er uheldig at denne vert etablert delvis på dyrka mark. Jordvernet er ei viktig samfunnsinteresse og dyrka mark skal i utgangpunktet ikkje nyttast til andre føremål enn jordbruksproduksjon.

Den delen av parkering som ligg lengst mot sør på overflatedyrka jord ynskjer Landbruksavdelinga å foreta synfaring og eventuelt ha dialog med søker om det first andre alternativ for parkering enn det som er synt i søknad. Ein vil då koma attende til handsaming etter jordlova.



Det er den delen av parkeringsplassen som er merka med gult som krev omdisponering.

Tiltaket krev ingen samtykke til omdisponering etter jordlova sidan 8 parkeringsplassar skal fjernast som vilkår i dette vedtaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.03.22. 8 parkeringsplassar plassert på dyrka mark skal fjernast.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca. 15,1 m frå tilbygg til midten av privat veg og 0 meter frå parkeringsplassar til kant privat veg. Det er privat veg som tiltakshavar delar med eigar av gnr 125/60. Eigar av gnr. 125 bnr. 60 har ikkje kome med merknader til tiltaka. Kommune legg til grunn at det ligg føre rettigheitar for bruk av privat veg og etablering av parkering slik det er omsøkt.

Tiltaket er plassert i samsvar med byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere ca.35 meter.

Vatn og avløp (VA)

Kommune legg til grunn at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det skal avklarast VA-forhald og utslepp i framtidig byggesøknad.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentleg kommunal veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 22/3522 i vedtak datert 16.05.22.

Situasjonsplanen viser 20 oppstillingsplassar og framtidig garasjeplassing. Det er godkjent 12 parkeringsplassar. Revidert situasjonsplan med redusert tal parkeringsplassar skal sendast inn ved byggesøknad.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan. Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

I denne konkrete saka er det satt vilkår i dispensasjon om å fjerne 8 parkeringsplassar som ligg i overflatedyrka mark.

Omsynet bak LNF-føremål å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde, sikre område for landbruksproduksjon. Forvaltningspraksis i kommunen har vore streng når det gjaldt oppføring av veg, parkering på dyrka mark.

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

1. Bruksendring vil skape næringsinntekter til garden.
2. Tiltaket har høg samfunnsinteresse og gir sosialt tilbod til lokalbefolkninga.
3. Det skal nyttast eksisterande bygningsmassar.
4. Det er lett å endre bygget til løa ved behov.

5. Tiltaket medfører ikkje terrenginngrep, då 8 parkeringsplassar på overflatedyrka mark er teke stode til i vilkår nr.1.

Landbruksavdelinga er positiv til bruksendringa, men er bekymra for 8 parkeringsplassar plassert i dyrka mark:

Det er berre om lag ¼ av gardsbruka i Alver som vert drive av eigar, og det vil sei at det står eit stort tal driftsbygningar som ikkje er i bruk til husdyrproduksjon. Søkjar opplyser at jorda er leigd vekk til nabo som driv og at han ynskjer å bruke endra lève til forsamlingslokale. Landbruksavdelinga meiner dette kan vera positivt for å skapa næringsinntekter til garden og gje eit tilbod til lokalbefolkninga. Det er fleire gode dømer på liknande prosjekt i Alver og landbruksavdelinga vil rå til at det vert gitt dispensasjon til bruksendring.

Det er naudsynt med parkering til eit slikt lokale, men det er uheldig at denne vert etablert delvis på dyrka mark. Jordvernet er ei viktig samfunnsinteresse og dyrka mark skal i utgangspunktet ikkje nyttast til andre føremål enn jordbruksproduksjon.

Både Statsforvaltaren og Landbruksavdelinga i sin uttale påpeiker at parkeringsplassar ligg delvis på overflatedyrka mark.

Kravet til parkering til lokale med bruksareal på ca. 140 m² er 8 parkeringsplassar jf. rettleiande KDP Lindås då det er ikkje nemnd i gjeldande KDP for Lindåsneset og Mongstad 1263-200905. Så det er rikeleg med parkering, sjølv om markerte 8 plasser vert fjerna. Det er 12 av omsøkte plassar som er godkjent i denne saka og det er meir enn tilfredsstillande etter krav til parkering i KDP Lindås.

Det er utfordrande å få 8 parkeringsplassar på overflatedyrka mark og få dispensasjon frå LNF-føremål då det er nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogeleg. Vi er samd med statsforvaltaren og Landbruksavdelinga og vil med dette avgrense tal parkeringsplassar når det er helt forsvarleg med godkjente 12 plassar for framtidig bruk som selskapslokala.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-område ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for viss 8 parkeringsplassar skal fjernast frå dyrka mark.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå er klart større enn ulemperne.

Kommune ser positivt til bruksendring som vil skape næringsinntekter til garden og sosial tilbod. Det er veldig positivt å ta i bruk eldre bygningsmassar og nytte dem med fordel for befolkning i kommune. Det er også et tiltak som kan tilbakeførast til løa ved behov.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremål for dette tiltaket er oppfylt.

TEK17

Når det gjeld dispensasjon frå TEK17 kan ikkje administrasjonen sjå at fordelar i fråvik frå TEK17 er større enn ulemper i denne dispensasjonen. Samstundes har søkjar sannsynleggjort nok og grunngjeva med høg kostnad estimat for tiltakshavar at vi vil vurdere fritak frå krav i TEK17 i framtidig byggesøknad for bruksendring. Slike tilhøve som kostnad, økonomiske fordelar kan ikkje vektleggjast i dispensasjonsvurdering.

Vi har ikkje teke stode til dispensasjon frå TEK17 her og skal handsama dette separat i

byggesøknaden som unntak frå TEK17 og ikkje i form av dispensasjon.

Plassering

Tiltaket plassering er godkjent som omsøkt med unnataket for 8 parkeringsplassar som ligg i overflatedyrka mark og skal ikkje etablerast.

Visuelle kvalitetar

Etter kommune sin vurdering har tiltaket gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Privatrettslege tilhøve

Det er privat veg som tiltakshavar delar med eigar av gbnr 125/60. Eigar av gnr. 125 bnr. 60 har ikkje kome med merknader til tiltaka. Kommune legger til grunn at det ligg føre rettigheit for bruk av privat veg og etablering av parkering slik det er omsøkt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsnering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

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

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/4144

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Tor Halvor Halvorsen

Keilevegen 137 5953

FONNES

Mottakarar:

Arkoconsult As

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFO
SSEN