



Ing Taule As
Radøyvegen 1400
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/6833 - 23/76880

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
31.10.2023

Dispensasjon og løyve til oppføring av uthus - gbnr 110/3 Syslak

Administrativt vedtak: Saknr: 1033/23
Tiltakshavar: Ahmet Özsoy
Ansvarleg søkjar: Ing Taule As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i Kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden for oppføring av nytt uthus på gbnr 110/3.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve til oppføring av uthus på eigedomen 110/3. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan revudert 04.09.2023, jf. 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. Tiltaket skal ha privat vassforsyning frå borehol og koplast til eksisterande privat avløpsanlegg som er godkjend etablert i vedtak datert 07.05.2021 i sak 21/4293.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av uthus på eigedomen gbnr 110/3. Bygget har to etasjar og eit bygd areal (BYA) på 58 m². Bygget skal nyttast til oppbevaring av maskiner og utstyr, produksjon av urter, grønsaker og blomar samt husflid knytt til drifta på bruket. Det skal etablerast bad i bygget.

Det er opplyst i søknaden at nytt uthus skal erstatta to uthus som tidlegare stod på garden. Dette gjeld uthus med bygningsnummer 176232617 som vart fjerna før dagens eigarar overtok eigedomen, berre restar av grunnmuren stod igjen, og uthus med bygningsnummer 176232609 som stod på same plass som omsøkt uthus. Dette uthuset var rast saman og restar av bygningsmateriala vart fjerna og levert til godkjend mottak saman med restar etter det gamle våningshuset som vart godkjend rive i vedtak i Utval for areal, plan og miljø den 11.11.2020 i arkivsak 20/8148.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og omlegging av intern veg. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 08.09.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.09.2023 og frist for saksbehandling er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål). Det er ikkje drift på gardsbruket og tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Vi viser til tidlegare korrespondanse samt møte på teams og sender her søknad om dispensasjon for oppføring av eit uthus for kombinert bruk. Dette har uendra plassering med ei mindre endring av orientering og vert utvida og tilpassa planlagt aktivitet/drift for småsysling. Det minste uthuset hadde blitt fjerna før dei nye eigarane kjøpte bruket og det stod kun igjen restar av grunnmur. Det vert no stelt til og planert der dette stod. Det største uthuset som no vert erstatta av nytt hadde rasa saman og restar av bygningsmateriale vart levert Kjevikdalen saman med restar etter det gamle våningshuset. (Sjå saksnr. 20/8148.)

Eigarane har avtale med nabo om forpaktning/ leige av grasproduksjon og eventuelt beiteareal. Dei ynskjer å utnytte øvrig areal nær bustaden til dyrking av bær, grønsaker og krydder, samt produksjon av fargestoff frå tre og planter til farging av tråd og tøy.

Uthuset vil gi plass for ein mindre verkstad for oppbevaring og reparasjon av mekanisk utstyr som jordfres, mindre traktor, ATV, motorsag og andre reiskaper som trengs for denne drifta. Vidare vert det der laga eit rom for teknisk utstyr for vatn frå borehol og nytt avlaup til minireinseanlegg som er plassert nært uthuset. Spirebod med regulert temperatur. Dusj og wc og bod for oppbevaring av arbeidstøy og utstyr for arbeid med spiring av ulike vekster.

Oppe er det laga plass for arbeid med tørking og mellomlagring av farga tøy/ tråd samt planter og anna husflidarbeid. Dette vil fungere som ein arbeidsverkstad samt brukt til Opplæring/ kursing i slik aktivitet.

Det går ein traktor-veg vest for uthuset fram til den gamle driftsbygningen. Denne har blitt rusta opp og grusa i samband med etablering av grøfter og montasje av minireinseanlegget. Dette gir eit «rolegare» tun og ei meir praktisk arrondering av tunet også for framtidig drift av bruket. Den gamle tilkomstvegen vil reduserast til ein gangveg og terrenget inntil vert fylt på med jord og tilsådd. (...))»

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Ansvarleg søkjar skriv følgjande:

I samband med søknad om oppføring av nytt våningshus (mai-23) vart det sendt nabovarsel med vedlagt situasjonskart og ei utgreiing som også omtala riving av dei to uthusa. Notert på situasjonskartet er det eit utkast av uthuset vi no søker om løyve for. Vi meiner difor at det ikkje er naudsynt å sende ut nabovarsel no. Vi legg ved kopi av dette nabovarselet og dei aktuelle sidene.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan revidert 04.09.2023.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 44,0 og mønehøgde på kote ca. + 51,0.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp via private anlegg.

Vassforsyning skal skje via borehol. Det er gitt utsleppsløyve til minireinseanlegg i vedtak datert 07.05.2021 i sak 21/4293. Anlegget er ferdigstilt, jf. sak 20/8148. Det vert lagt til grunn at gitt utsleppsløyve også gjeld for uthuset, jf. uttale frå Miljø og tilsyn datert 27.10.2023 der dei skriv:

«Avdeling for miljø og tilsyn vurderer at utsleppsløyve gitt i sak 21/4293, datert 07.05.2021 er tilstrekkelig dimensjonert (6 pe) til at det også kan ta imot avløp frå bad i nytt uthus.

Vi legg til grunn at løyvet som er gitt også gjeld for uthuset.»

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg. Eksisterande avkøyrsløp til eigedomen skal nyttast. Uthuset skal erstatta tidlegare uthus på staden, og medfører såleis ingen endra eller utvida bruk. Intern veg skal leggast om slik det går fram av situasjonsplanen.

Terrenghandsaming

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst:

«Uthuset framstår som ein naturleg del av gardstunet. Hovedkonstruksjonen har saltak som er forlenga med eit «halv-tak» over verkstaden. Det vert brukt kledning og dører med «labank-stil». Kledningen på det gamle huset var ståande «hun» og ny kledning vert også ståande med material av «kebony» som er naturleg impregnert kledning. Taket vert tekka med treverk av «kebony» stavar i fallretning.

Slik vi ser det er det estetiske godt tilpassa eksisterande driftsbygning og det nye bustadhuset. «

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.

Tekniske krav til byggverk

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, eller lova sin føremålsbestemmelse, ikkje verta vesentleg sett til side, og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Det går fram av kommunedelplanen føresegn 4.1, at det berre kan førast opp nødvendige bygningar og anlegg knytt til stadbunden næring innanfor LNF-føremålet.

Tiltakshavar overtok eigedomen i 2019. Det går fram av konsesjonssaka at garden har stort totalareal, men store delar er ikkje eigna og lite produktivt. Jord- og beiteressursane er for små til at garden skal kunne ha sjølvstendig drift utan ein stor del leigejord. Det går vidare fram at bygningane på eigedomen er dårlege og vil krevja store investeringar. Kommunen har gitt dispensasjon og løyve til riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad, jf. sak 20/8148 og 23/4635.

Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til å føra opp nytt uthus slik det er søkt om. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at uthuset vil erstatta eksisterande uthus som var i dårleg stand og er blitt fjerna. Uthuset er nødvendig for den framtidige drifta og vil innehalda verkstad, areal for oppbevaring av maskiner og utstyr, samt produksjonslokale. Uthuset skal plasserast på om lag same staden som tidlegare uthus stod, og vil ikkje føra til ytterlegare fragmentering av landbruksareal eller leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord. Eksisterande intern veg skal leggjast om.

I vurderinga av fordelar og ulemper er det særleg lagt vekt på at tiltaket erstattar tidlegare uthus på garden, og at uthuset er nødvendig for produksjon knytt til gardsdrifta og lagring av maskiner og utstyr. Vi kan ikkje sjå at oppføring av nytt uthus som erstatning for tidlegare uthus vil gje særlege ulemper. Fordelane ved tiltaket vert vurdert klart større enn ulempene.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet for oppføring av uthus er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Det er registrert at eksisterande landbruksbygningar på eigedomen er falt ned på eit tidlegare tidspunkt. Restane av bygningsmaterialet er fjerna. Melding går til Kart og oppmåling for oppdatering av kart og matrikkel.

Visuelle kvalitetar

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

Nabovarsel

Administrasjonen viser til ansvarleg søkjar si vurdering og finn at nabovarsling kan unnlatast då tiltaket i liten eller inga grad berører naboar sine interesser.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1. Ansvarsområde og føretak går fram av gjennomføringsplan datert 07.09.2023.

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 koma i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadsploktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 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 byggt teknisk 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 kommunen 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 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.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 før 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, referer til saknr.: 23/6833

Med vennleg helsing
Alver kommune

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
situasjonskart
Tegninger

Kopi til:

Ahmet Øzsoy

Svaneviksveien 5063
3b

BERGEN

Mottakarar:

Ing Taule As

Radøyvegen 5936
1400

MANGER