



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen 16
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4518 - 21/60133

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
21.09.2021

Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 138/18

Administrativt vedtak. **Saknr:** 947/21
Tiltakshavar: Nina Marie Kvamme
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad på gbnr 138/18 Tveiten øvre.

Grunngjeving går fram av saksutgreininga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNFR-føremålet for løyve til oppføring av einebustad på gbnr. 138/18. Søknaden gjeld oppføring av einebustad med tilhøyrande garasje og drivhus. Tomtens areal er 4594m². Bebygd areal er berekna til ca. 180 m² som tilsvara 3,9% BYA. Bruksareal er berekna til ca. 285m² som utgjør 6,2% BRA.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.05.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.05.2021.

Sakshandsamingsfristen er 12 veker frå denne datoen, men forlengast med den tid det tar å innhente fråsegn hos andre mynde, likevel aldri meir enn med 4 veke jf.

SAK10 §§ 7-4(a) og 7-5. I denne saken tok det 4 veker og 5 dagar før fråsegna blei gitt frå alle aktuelle mynde. Samhandlingsfristen utvidast da til 16 veker. Fristen gjekk ut den 31. august 2021.

Gebyret vil bli redusert iht. pbl. §21-7 og SAK10 § 7-4 bokstav jf. § 7-5.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 er definert som LNFR-føremål.

Eigedomen ligg innanfor omsynssone landbruk H510_3 og bevaring kulturmiljø H570_1 (den indre farleia).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNFR-føremålet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelse:

Hensikten med forbud mot andre tiltak enn landbrukstiltak i LNF-område er å sikre at landbruksområde ikke blir nedbygget og at urørt natur bevares i størst mulig grad. I kommuneplanen er det lagt et ekstra vern i form av hensynssone for landbruk. Området ligger imidlertid så nær et bebygget område at det ikke er tale om urørt natur/gamle tre eller liknende. Området har i en periode blitt brukt som tilleggsbeite og oppsamling av dyr før transport. Arealet av den fradelte tomt er veldig begrenset og ikke egnet til å drive på grunn av størrelsen. Området er i tillegg kupert med fjell i dagen.

Eventuell overskytende matjord vil bli flyttet til nærmere tilvist sted på bruk nr. 138/4.

Tomten ble overdratt fra Lindås kommune til Reidar Kvamme, i forbindelse med avståelse av grunn til fylkesveg i 1978.

Det er et argument at tomten allerede er utskilt og at naboeiendommene har følgende numre:

- nr. 18 (138/3)
- nr. 22 (138/20)
- nr. 26 (138/4)

nr. 20 og 24 ser dermed ut til å en gang ha blitt avsatt til den fradelte tomten.

Ved etablering av vannledning kan det også se ut til at det har blitt tatt hensyn til denne tomten, da ledningen ble ført frem. Ledningen går fra gangvei i sør langs tomten frem til 138/4, i stedet for direkte ned fra hovedvei til 138/4 og 138/20. På VA kartet (se vedlegg) kan det se ut som om der er laget til uttak for påkobling og dimensjonering ser ut for å være rikelig tilrettelagt for to boliger.

Eier av nabotomt mot nord, Anders Kvamme, gbnr 138/4, er innforstått med å gi gbnr 138/18 veirett over sin tomt med avkjørsel i nordøstlige hjørne på gbnr 138/18.

Boligen ønskes plassert nordvest for kollen som ligger midt på tomten, så boligen kan legges ned i terrenget og tilpasses tomtens fall mot nord. Nabo mot øst gbnr 138/20 vil derved kunne se over de nye bygg. Det er vedlagt perspektiver som viser boligen sett fra naboene, og særskilt perspektiv som viser utsikt fra terrassen til nabo i øst gbnr 138/20.

I Kommuneplan for Knarvik/Alversund med Alverstraumen 1019-2031, står det side 13:

Det er ein sentral målsetting i samfunnsdelen at hovudtyngda av bustadbygginga skal skje i Knarvik, Alversund og dei definerte nærsentra Ostereidet og Lindås. Bustadutviklinga skal skje i nærleiken til skule, barnehage, arbeidsplass, fritids- og servicetilbod. Skal ein få til ei urban utvikling av regionsenteret og nærsentra må det bu fleire folk i sentrum.

-og vidare på siden 18:

Ny Alversund bru og flytting av barneskulen skapar nye moglegheiter for utvikling og transformasjon av sentrumsområdet. Alversund ligg sentralt i den mest folketette delen av kommunen, ein kan sjå for seg ei lett utbygging med bustad, kontor og noko service og handel på området, som saman med utviklinga i den gamle skulen kan gje eit samlande lokalsenter. Alversund skal ikkje utviklast som eit sentrum for handel i konkurranse til Knarvik, men ha fokus på å styrka bukvalitet.

Området mellom gbnr 138/3 og 138/20 egner seg godt for fortetting, da tomten ligger inne mellom eksisterende boligbebyggelse, i et område med godt utbygget infrastruktur og nærhet til skole og sikker skolevei. Det skal i tillegg nevnes at etterspørsel etter eneboliger er stor i området rundt Alversund.

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet LNF og benytte tomten for boligformål oppveier eventuelle ulemper.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 04.06.2021:

Eigedomen er på 4594 m² og heile eigedomen er registrert med overflatedyrkar mark i marklagskart. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Eigedomen ligg i omsynsone landbruk og med landbruksareal i aktiv drift i nærleiken. Det er problematisk å tillate ein bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tomten ligge rett ved overflatedyrka mark. Det må vurderast om oppføring av bustad på denne eigedomen kan føre til driftsulemper for landbruket. Statsforvaltaren vurderer i utgangspunktet at faren for driftsulemper er til stades.

Eigedomen ligg i omsynsone for indre farlei. Omsyn til landskap er difor viktig i området, og kommunen må gjere ei konkret vurdering av tiltaket verknad på landskapet.

Eigedomen ligg sentralt i kommunen med områder sett av til bustad i nærleiken. Dette er eit område med press på areala og med mange mindre eigedomar. Vi vurderer det som svært uheldig å tillate bustadbygging i dette området som ikkje er i samsvar med overordna plan. Bustadområde så sentralt i kommunen bør i tillegg ha eit krav om reguleringsplan slik at ein ikkje får ein bit for bit utbygging utan at felles areal for leik og uteopphald vert sikra. Vi er uroa for at ein dispensasjon i denne saka kan gjere det vanskeleg for kommunen å følgje kommuneplanen og samstundes likebehandle innbyggjarane sine. Vurderingar av nye områder for bustad i kommunen, skal som hovudregel skje i kommuneplanen, og i pressområde som dette bør ein ikkje fråvike kommuneplanen utan at det føreligg tungtvegande samfunnsmessige omsyn. Vi kan ikkje sjå at dette er tilfellet i denne saka.

Statsforvaltaren i Vestland rår ifrå dispensasjon i denne saka. Omdisponering av over 4 daa dyrkamark til bustadformål, i omsynsone landbruk, vil sette LNF-formålet vesentleg tilsides. I tillegg vurderer vi at det er fare for å setje kommuneplanen som styringsverktøy til side ved å gi dispensasjon for bustad i denne saka.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Statsforvaltaren for klagevurdering

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 28.06.2021:

Krav om arkeologisk registrering

Det er ikkje kjend automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne på egedomen frå før, det er likevel høgt potensial for slike funn. For å få avklart om tiltaket er i konflikt med nasjonale kulturminneomsyn er det naudsynt med ei arkeologisk registrering i området. For slik å avgjera om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte automatisk freda kulturminne, jf. §§ 3 og 11 i kulturminnelova.

Det blir nytta fleire metodar ved registrering. Kva metode som er vald, er avhengig av topografi og kva type kulturminne vi reknar med å påvise. Med dei ulike metodane kan det lokaliseras kulturminne med eller utan synlege spor på markoverflata. Ved denne registreringa skal vi nytte metoden maskinell sjakting. Maskinell sjakting vert nytta til å påvise automatisk freda kulturminne i noverande og tidlegare dyrka mark. Med gravemaskin vert moldlaget fjerna til uforstyrra lag med funn av førhistoriske spor eller ned til funntomt undergrunn. Ved registreringa vert det opna sjakter med opptil tre meter i breidde og varierende lengde. Etter undersøkinga blir jorda lagt tilbake i sjaktene med mindre anna blir avtalt.

Sidan tiltaket er eit mindre privat tiltak dekkar Vestland fylkeskommune kostnadene ved ei slik registrering. Den arkeologiske registreringa vil verta gjort så raskt som råd, og etter nærare avtale med søkjar.

Vestland fylkeskommune ber om at kommunen ikkje fattar positivt vedtak i saka, før vi har gjeve endeleg kulturminnefagleg fråsegn.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune, landbruksavdeling den 30.06.2021:

Omdisponeringsløyve etter jordlova skal vera tatt stilling til den gongen tomten vart frådelt, og det er difor ikkje naudsynt med ny behandling no. Gardskartet syner at arealet er overflatedyrka jord, sjølv om arealet i praksis er omdisponert til andre føremål. Kartet vert ikkje endra før arealet vert bygd på. Landbruk uttaler seg difor ikkje om arealbruken på sjølve tomten, men korleis nedbygging av denne kan påverka området rundt.

I høve til landbruksinteresser er det uheldig at det vert bygd på tomtar som ligg inne i eit større samanhengande jordbruksareal med omsynssone landbruk. Søkjar påpeikar at arealet er grunlendt, kupert og difor ikkje den beste jorda og at det allereie ligg fleire spreidde bustader der. Dette stemmer, men tomten ligg som ein kile inn i jordbruksareal i drift, og det er ikkje ynskjeleg å ha bebyggelse så tett på jordbruksarealet. Tomten er i tillegg ein del av eit samanhengande kulturlandskap som strekk seg over fleire bruk, og som ein bør ta vare på.

Alversund er eit pressområde og det er difor god grunn til å halda seg til vedtekne arealplanar. Landbruksavdelinga rår frå at det vert gjeve dispensasjon.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune, avdeling for infrastruktur og veg den 29.06.2021:

Uttale:

Eigedomen ligg i langs fylkesveg 5476 Skarsvegen. Det er ikkje lagt ved eit avkøyrsløyve, så vi legg til grunn at dette skal søkast om etter veglova. Eigedomen kan koplast på fylkesvegen ved to punkt. I sør er det kopla til avkøyrsløp for kyrkjegard. Ei slik løysing vil føre til meir køyring på gang- og sykkelveg. Ei slik løysing kan ikkje anbefalast med bakgrunn i trafikktryggleiken for mjuke trafikantar som nyttar tilbodet mellom anna til skuleveg. Eigedomen kan og knytast til fylkesvegen om ei avkøyrsløp i nord, og det er denne løysinga som er vist på situasjonskart vedlagt søknaden.

Vi har ikkje vore på plassen og vurdert forholda i avkøyrsla. Generelt må det påreknast å utbetre avkøyrsla når ein søker om utvida eller endra bruk. Vi vurderer at dette kan vere tilfellet i denne saka. I områdeplanen er det stilt krav til at o_SGS1 skal inngå i felles planlegging når byggeområda på motsett side av fylkesvegen skal planleggast. Føremålet med dette er å legge til rette for heilskapleg standard på gang- og sykkelvegtilbodet på strekninga. Det må vere vidare vere fokus på å etablere gode og trafikktrygge kryssingspunkt, sidan gang- og sykkelvegen skiftar side, like sør for omsøkte avkøyrsla.

Sjølv om det er fleire forhold som kan tale for ei utvikling av sentrumsnær eigedom, meiner vi at dette må sjåast i samanheng med ein heilskapleg plan for området. Vi meiner det er uheldig å utvikle sentrale områder rundt Alversund gjennom dispensasjon og enkeltvedtak. Det er behov for å sjå på trafikale løysingar i området, særleg for mjuke trafikantar. Vi rår i frå tiltaket slik det er søkt om.

Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak til klagevurdering og eventuell oppfølging etter veglova.

Det er henta inn slik uttale frå Den norske kyrkja den 30.06.2021:

Kulturminneinteressene i området rundt kyrkja er under press i området, bl.a. i samband med at det skal byggjast ny bru og fordi det er stor etterspørsel etter tomteland. Vi reknar med at det blir teke omsyn til dette i handsaminga av denne saka. Om det blir gjeve løyve til bygging, er dei planagde husa, slik vi ser det, godt plasserte i terrenget i høve til kyrkja som er det tydelegaste signalbygget på staden.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 138/20 ved brev av 26.04.2021:

Kommentarer om eksisterende forhold

Gnr. 138/18 var tidligere min families eiendom, men ble ekspropriert for veiformål i forbindelse med bygging av vei. Veiplanene ble deretter flyttet, d.v.s. at den del av ekspropriasjonen skjedde på et diskutabelt grunnlag. Min far fikk deretter avslag på sitt spørsmål om å få eiendommen returnert, med argument at den skulle være landbruks- og friområde. Den ble da overført i kompensasjon til nåværende eiers bestefar, bonden Reidar Kvamme, som hadde nær kontakt i kommunen.

Bakgrunnen for at eiendommen nå er utskilt som egen tomt er altså at den fremdeles skulle være LNF-område, og derfor ikke kunne tilbakeføres til opprinnelig eiers familie.

Søknaden har en meget kalkulert formulering når den sier at "Jorden er definert som overflate dyrket jord/innmark, men inngår ikke i et gårdsbruk, og eier av tomten er ikke gardbruker." Denne formuleringen skjuler at eiendommen i sin tid ble overført til bonde Reidar Kvamme på gnr. 138/4, og at nåværende bonde på samme bruk Anders Kvamme (bror av tiltakshaver) fremdeles bruker bnr. 18 som beite for sauer. Eiendommens LNF-formål er altså oppfylt også i nåtid.

Kommentarer om tiltak: Om hus og garasje på bnr. 18

Vi har nå bolig i et eldre hus på nabotomten 138/20.

Tiltakshaver opplyste til oss at hun ønsket å bygge et hus på kun ett plan, av hensyn til vår utsikt.

Søknaden endrer tiltakshavers opplyste plan om et ett-etasjes hus til to etasjer. Nå sier søknaden at "Garasje plasseres i nærhet til avkjørsel og bolig plasseres vest for garasjen for å få utsikt mot Alverstraumen i nordvest."

Det skrives i søknaden at boligen ønskes plassert slik at boligen kan legges ned i terrenget for at nabo mot øst 138/20 (oss) skal kunne se over nybyggene. I forhold til det naboen opprinnelig fortalte om et lavt, ett-etasjes hus ville det kanskje kunne fungert for huset, men når søker nå i ettertid har endret planene til å gjelde et høyere hus, vil taket likevel redusere vår utsikt og takst.

I tillegg vil den nye plasseringen av garasjen redusere vår sjø-utsikt.

Endringen fra ett til to plan og ikke minst valg av plassering av garasje så langt nord får store konsekvenser for vår utsikt, bl.a. mot sjøen.

Et hus på ett plan og en forskyving av garasjen og huset noe sydover ville bety at vår eiendom ble lite berørt av anlegget.

Dersom det mot formodning blir gitt dispensasjon, ber vi om at de to endringene gjennomføres.

Kommentar om vei

Vi påpeker at kirkegårdens relativt nye internvei sør for gnr. 138/18 er definert som gang- og sykkelsti, og er aktivt brukt som skolevei. Øket trafikk på veien bør ikke skje.

Her bør bemerkes: Vi har vår avkjørsel fra Skarsvegen felles med internveiens avkjørsel fra Skarsvegen. Men vær oppmerksom på at vi har et eldre hus som hadde adgang til vei via den eldre bygdeveien utover, som fulgte samme trase som den senere internveien. Det er altså ikke vi som har fått en dispensasjon til avkjørsel ved internveiens begynnelse, men denne veien som har endret status etter at vårt hus er bygget, og før internveien fikk endret status til gang- og sykkelvei.

Kommentarer til søkers begrunnelse for dispensasjon

Et hovedpoeng i dispensasjonsøknadens begrunnelse er at "området ligger ... så nær et bebygget område at det ikke er tale om urørt natur/gamle tre eller liknende". Dersom nærhet til bebygget område skal være et argument for dispensasjon fra bevaring av LNF-områder, vil det bety at over lang tid vil alt landbruksområde gradvis kunne bli nedbygget. Grensen mot landbruksområdene vil da gradvis bli forskjøvet innover LNF-områdene. Argumentet er dårlig. I begrunnelsen for dispensasjon sies det direkte at området har vært benyttet til landbruksformål.

I begrunnelsen sies "arealet av den fradelte tomt er veldig begrenset og ikke egnet til å drive på grunn av størrelsen". Tomten ble utskilt som egen tomt og overført til nåværende eiers bestefar Reidar Kvamme med den begrunnelse at det skulle være LNF-område og han var jordbruker med melkekyr. At de senere har valgt å dele de ulike bruksnumrene mellom arvingene oppfatter jeg i strid med opprinnelig formål da deres familie overtok den utskilte LNF-tomten og brukte den til beite. Det bør derfor ikke i ettertid kunne brukes som argument at de har fordelt bruksnumrene mellom arvingene: At de bevisst overtar en LNF-del av bondegården er etter min oppfatning en tilsnikelse som kommunen ikke bør belønne med dispensasjon til boligbygging, altså en bit-for-bit-politikk med redusering av landbruksområdet. At deler av området kan være noe kupert kan på Vestlandet heller ikke være et godt argument når området fremdeles i de siste årene har vært brukt til sauebeite av gnr. 138/4. På Vestlandet er det meste arealet kupert, men jordbruk og beite fungerer likevel.

I tilknytning til forrige avsnitt: I begrunnelsen sies det at det er et argument for dispensasjon at tomten allerede er utskilt. Det er feil. Tomten ble utskilt fra vår familie da den ble ekspropriert for veiformål. Den ble ikke utskilt som boligtomt. Etter omlegging av veiplanene sa kommunen at den ikke kunne tilbakeføres fordi den skulle være LNF-område. Det er altså IKKE et argument at 138/18 er utskilt som eget bruksnummer før den ble overført til bonden for LNF-formål.

At det er mulig å etablere vannledning og veirett er ikke relevant for spørsmålet om dispensasjon fra kommunale planer i et LNF-område.

I søknadens begrunnelse henvises det til Kommuneplan for Knarvik/Alversund med Alverstraumen 2019-2031, s. 13. Poenget er planens målsetting om at hovedtyngden av boligbyggingen skal skje i definerte sentrale områder i kommunen. Men dette er ingen begrunnelse for dispensasjon, for det står IKKE at ny boligbygging skal skje på LNF-områder. Tvert imot er LNF-området definert slik for å beskytte ikke bare landbruket, men også grøntområdene nær de regulerte utbyggingsområdene. Det beskytter arbeidsplasser, matproduksjonen og bidrar til et godt boligområde der kommunen regulerer det.

Søker peker også på samme plan s. 18, om mulig utvikling i Alversund når der kommer ny bro. Her påpekes at det ikke førte til at det aktuelle området fikk endret status: Området er fremdeles LNF. Politikerne så ikke disse merknadene i planen som grunn for å endre tomtens status. Det tilsier at formuleringene ikke er grunnlag for å gi dispensasjoner.

Om konsekvensene av en dispensasjon, og spørsmål om offentlig likebehandling

En dispensasjon i dette området vil i praksis, av hensyn til likebehandling, bety at hele det omkringliggende området fra Tveiten til Litleskare må ansees å reelt være et utbyggingsområde, til tross for at det i stor grad er definert som LNF. En slik endring som i praksis åpner for store endringer i et attraktivt område bør etter min mening kun skje ved en større kommunal reguleringsplan, ikke gjennom dispensasjoner med reelle konsekvenser langt utover søknadens tema. Saken har så store konsekvenser at den trenger grundig behandling gjennom offentlig regulering.

Det betyr at dersom det blir gitt dispensasjon i denne saken, krever vi herved at saken må gå videre til fylkesmannen, for videre ankebehandling.

Min far har tidligere (ca. 1970-1971) søkt om å få bygge hus på samme område, men fikk dengang avslag fordi det var LNF-område ! Likebehandling tilsier at det nå, uten en større kommunal omregulering, IKKE kan bli gitt dispensasjon til bygging. En dispensasjon vil være et brudd på likebehandlings-prinsippet.

I nyere tid har vi muntlig spurt kommunen om mulighetene for utskilling og salg av nordre del av nabotomten bnr. 20. Det ble gitt klart svar om at det ikke burde skje, fordi det var LNF-område. Vi innrettet oss etter kommunens klare utsagn. Også dette indikerer at da bør ikke andre få dispensasjon i området.

Det er underlig at det nå er søkt om både hus og garasje i samme område hvor det tidligere er gitt avslag med henvisning til at det var LNF-område.

På bakgrunn av ovenstående argumenter ber vi om at søknaden om dispensasjon på gnr. 138/18 avvises.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 11.05.2021.
Ansvarleg sækjar opplyser at:

Tomten 138/18 har vært eid av tiltakshaver Nina Marie Kvamme sin familie siden 1982. Etter nærmere 40 år har vi ikke grunnlag for å kommentere påstanden om at daværende Lindås kommune favoriserte tiltakshaver sin bestefar Reidar Kvamme.

Vi er klar over at området er avsatt til LNF-område i Kommunedelplan for Knarvik/Alversund med Alverstraumen, men samtidig har Lindås kommune og nå Alver kommune bygget kraftig ut i Alversund og langs Alverstraumen de siste 40 årene. Ny Alversund skole er under bygging og det er planer om ny bro over Alverstraumen og utviding av vegnettet rundt Alversund kirke. Hvis denne utvidelse av infrastrukturen skal kunne rettferdiggjøres, må ny utvikling for boligbygging skje i umiddelbar nærhet. Det er derfor fornuftig å bruke allerede fradelte tomter til fortetting.

Tiltakshaver har vært i dialog med dere under prosessen med å plassere bygningene på tomten. I utgangspunktet overveide tiltakshaver å plassere boligen på den sørlige del av tomten, men i dialogen med dere kom det frem at dette ikke var ønskelig, da en stor del av tomten ville bli brukt til vei tett på dere og dere ville få innsyn fra den nye boligen.

Hovedparten av de omkringliggende eksisterende bygg har tak med ca. 33 graders takhelning slik som byggeskikken på Vestlandet har tradisjon for. Dette er i tråd med tilbakemelding fra forhåndskonferanse med Alver kommune, hvor det står at *arkitektonisk utforming skal tilpassast bygningane i nærområdet*.

Basert på dette ble huset deretter plassert så langt nord på tomten at man kom fri av kollen som ligger midt på tomten. Terrenget her tilsier at det ville bli kjeller under nordre del av huset

Etter flere runder med synfaringer med arkitekt, valgte tiltakshaver å flytte bygningene noe mer mot sør, for å ivareta utsikten deres mot Alverstraumen best mulig. Denne løsningen utelukket kjelleretasje. Det er heller ikke mulig å innplassere ønskelig areal på ett plan uten å måtte sprengte bort det meste av kollen, og vi må derfor lage en loftsetasje i deler av huset.

Ved omsøkte plassering av boligen, vil dere være skjermet mot innsyn. Dere vil kun se takflatene på det nye huset og deler av garasjen over kollen. I tillegg har vi delt takflaten på boligen slik at den nordligste tredjedelen av taket er senket ned mot garasjen. Ut fra bildene dere sendte oss fra terrassen deres har vi laget fotomontasjen under som illustrerer fremtidige forhold.



Vi har forsøkt å balansere hensynet til utsikten deres opp mot hensynet til å sprengte så lite av kollen som mulig. Dette er også i tråd med deres ønske om å bevare den delen av terrenget dere ser, så godt som mulig. Å trekke boligen lenger sør enn det som her omsøkes vil medføre at en større del av kollen må flatsprenges, og boligen vil bli mer synlig fra Alversund kirke og kirkegården.

Når det gjelder forhold til vei har vi forholdt oss til at Statens vegvesen har anbefalt å ikke benytte gang- og sykkelvei i sør, som tilkomstvei. Det er gjort avtale med 138/4 om tilkomst, og vi søker om å få avkjørsel fra gardsvegen på gbnr 138/4.

En kommunal forutsetning for å etablere ny bolig på ubebygget tomt er at tilslutning til vei, vann og avløp er avklart. Dokumentasjon på etablering av dette er dermed nødvendig å ha med i søknaden, og det er klart at det er en fordel når alle tre krav er relativt enkle å oppfylle.

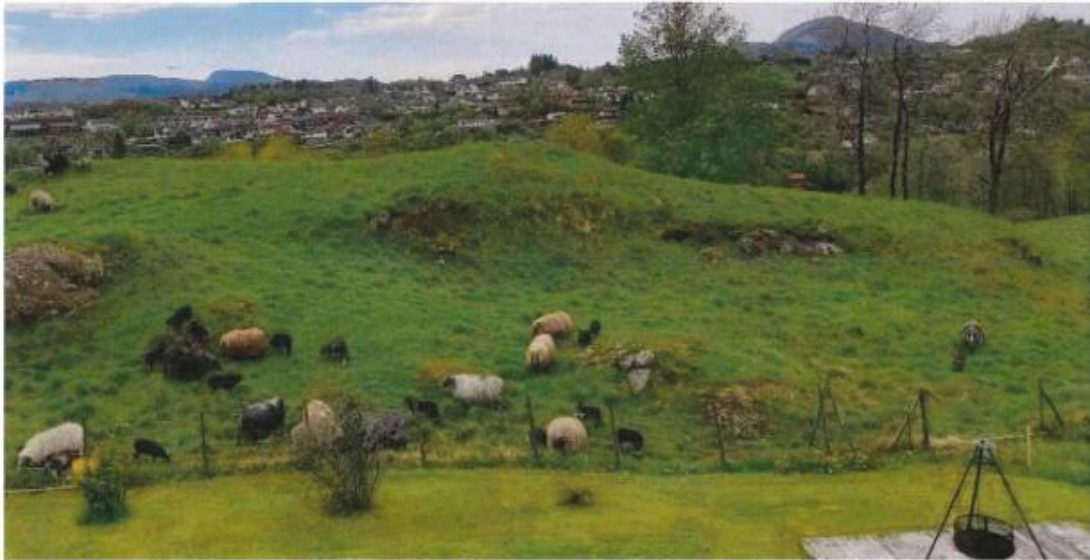
Vi forstår argumentet om at 138/18 burde ha vært slått sammen med 138/4 hvis man ville ha unngått at eiendommen kunne bli fragmentert ved arv. Men det er ikke de faktiske forhold i dag, hvor 138/4 og 138/18 har to forskjellige eiere.

Dere argumenterer imot fragmentering av areal og for at LNF formålet skal beskytte ikke bare landbruket, men også grøntområdene med mer. Dette blir noe selvmotsigende når dere samtidig trekker frem at både tidligere eier og dere selv har vurdert å fradele og bygge bolig i samme LNF område. Det understreker imidlertid vår påstand om at området har stort utviklingspress på grunn av utbyggingen de seneste årtier.

Ytterleg kommentar frå eigar av gbnr. 138/20 i brev datert 01.06.2021:

Arkitektens kommentar 11.5.2021 til vårt svar har en meget stor svakhet: Hun svarer ikke på vårt hovedpoeng om likebehandling i forhold til folks ønsker om bygging i et område som er definert som LNF. Spesielt i et pressområde er det viktig å bevare LNF-områdene.

Hun kommenterer heller ikke at eiendommen 138/18 i alle år har vært brukt som jordbruksland og helårsbeite, dokumentert ved bilde nedenfor, tatt 22. mai 2021 fra vår eiendom. Vi oppfatter at dette fremdeles er et LNF-område knyttet til gårdens ressursgrunnlag, ikke boligtomt for tidligere gårdbrukers barn.



Vi påpeker at dette er en tomt på omkr. 4 mål. Dersom det åpnes for bolig på tomten, er spørsmålet om det betyr at tiltakshaver i neste omgang kan dele opp tomten til mer omfattende utbygging på grunnlag av dispensasjoner som eventuelt blir gitt, til tross for at vår familie er blitt nektet utbygging i området?

Vi finner det ikke formålstjenlig å kommentere arkitektens gjensvar videre.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må være oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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 areala som er satt av til landbruk, natur, friluft og reindrift er det berre tillat å oppføre bygningar eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsbasert landbruk. Tiltak som faller utanfor dette formålet krev dispensasjon frå regelverket, og må vurderast konkret.

Kommunens moglegheit til å gje dispensasjon etter loven er avgrensa. Fører tiltaket til at LNFR-føremålet blir «*vesentlig tilsidesatt*» gir loven likevel ingen rom for å dispensere. I følgje forarbeida til § 19-2 betyr ordlyden at det må føreligge «*klar overvekt av hensyn som talar for dispensasjon*», med den verking at alminneleg interesseovervekt ikkje vil være tilstrekkeleg jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s 242. Det står vidare på same side at det «*normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke*».

Tiltakshavar argumenterer blant annet med at eigar ikkje er ein gardbrukar og at tomten ikkje inngår i et gardsbruk. Arealet er avgrensa og ikkje egna til å drive på grunn av størrelsen, samt at området er kupert. Tiltakshavar meiner også at tomten ligg mellom eksisterande busetnad, i område med bygd infrastruktur og nærheit til skole og sikker skoleveg. Området ligg sentralt til i Alversund, og tiltakshavar skriv at det er stor etterspørsel etter einebustader.

Dette talar for at omsyna bak føresegna om arealformål ikkje gjer seg gjeldande i like sterk grad på denne tomten, slik det ville gjort på ein større gard med aktiv drift.

Fordelane ved å gje en dispensasjon må likevel være klart større enn ulempene. Sjølv om eigar ikkje driver gardsbruk, ligger tomten i et område kor omsynet bak arealformåla gjer seg sterkt gjeldande. Gjeldande kommuneplan ble revidert for 2 år sidan, kor tomten blei anset å inngå både i LNFR-område og i sone med særleg omsyn til landbruk og kulturmiljø.

Landbruksavdelinga uttaler at det i høve til landbruksinteresser er uheldig at det byggast på tomter som ligg inne i et større samanhengande jordbruksareal med omsynssone landbruk, og at det ikkje er ynskjeleg å ha busetnad tett på jordbruksarealet. Tomten inngår dessutan i eit samanhengande kulturlandskap som strekk seg over fleire bruk, og som bør tas varas på.

Statsforvaltaren i Vestland skriv at bustadbygging ikkje berre bandlegga sjølve tomtearealet, men også nærliggande landbruk. At tomten ligger rett ved overflatedyrka mark vil kunne føre til driftsulempar for landbruket.

Statsforvaltaren meine vidare at det er svært uheldig å tillate bustadbygging i området som ikkje er i samsvar med overordna plan. Tomten ligg i grense mellom LNF-områder og områder satt av til bustad. Det er difor press på areala og vil vere uheldig dersom kommuneplan fråvikast utan at det føreligg tungtvegande samfunnsmessige omsyn. Vurderingar av nye bustad skal som hovudregel skje i kommuneplan.

Vestland Fylkeskommune INV - Forvaltning og utgreiing - datert 29.06.2021 meine i sin uttale også at det er uheldig å utvikle dette området gjennom dispensasjon og enkeltvedtak.

Vi kan elles vise til føremålet bak dispensasjonsføresegne, slik dei ble beskrive av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet i Prop. 169 (2020-2021) på s. 4:

«Dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven er begrunnet ut fra at det i enkelte tilfeller er behov for å gjøre unntak fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. En dispensasjon kan være hensiktsmessig der det ikke er tid til å utarbeide en plan eller gjøre planendring, og det for øvrig er ubetenkelig ut fra arealdisponeringshensyn. Dispensasjon kan også betraktes som en praktisk sikkerhetsventil. For mindre tiltak vil det kunne fremstå som unødvendig ressurskrevende å gjennomføre en planendring med den mer omfattende saksbehandling som kreves for dette, særlig der avviket fra plan i seg selv ikke er omstridt eller kontroversielt.»

Kommunen kan ikkje sjå at omsyna for dispensasjon, slik dei er beskrive i førige avsnitt, er til stades. Etter en samla vurdering meine kommunen at det i dette tilfellet ikkje føreligg klar overvekt av omsyn som taler for dispensasjon, og at fordelane ikkje er klart større enn ulempene. Vilråra for å gje dispensasjon for oppføring av einebustad er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknaden avslått.

Nabomerknad

Vi syner til vurderinga i dispensasjonen og at kommunen vurderer at vilråra for dispensasjon ikkje er oppfylt. Såleis ser vi ikkje det som naudsynt å vurdere nabomerknadane.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknaden 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 byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering 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.: 21/4518

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Fråsegn - gbnr 138/18 Tveiten øvre - Alversund kirke

Uttale - Dispensasjon - Fv. 5476 Skarsvegen - gbnr 138/18 - Alver kommune

Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon frå LNF-føremål til bygging på - gbnr 138/18 Tveiten øvre

Protest mot dispensasjon til bygging i LNF-område, gbnr 138/18 Tveiten øvre

Uttale - Alver - gbnr 138/18 - etablering av einebustad - dispensasjon

Mottakarar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson
Nina Marie Kvamme

Kvalen 16
Klokkarstien 8
5955
5911

LINDÅS
ALVERSUND