



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Plan og byggesak	Mette Robertsen
Avgjerslemynde:	Arkivnr.: 22/3437	Klassering:

Søknad om dispensasjon frå LNF føremål for oppføring av bustad nr. 3 - Gbnr 472/1 Dale

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen på fylgjande vilkår:

- Fyllingsfoten mot vest er vurdert som dominerande og markant, og administrasjonen rår til at tiltaket vert betre tilpassa terrenget på staden. Ved søknad om løyve til oppføring av bustad med BYA areal inntil 298 m², er det naudsynt å ta omsyn til både nær,- og fjernverknaden til det omliggende kulturlandskapet.
- Innmarksbeite som vert bygd ned vert erstatta, jf. løyve gitt ved handsaming etter jordlova.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6.
Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

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

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

Vestland Fylkeskommune ynskjer kopi av vedtaket.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 472/1 Dale

Adresse: Nøtlevågen 1

Tiltakshavar: Anita Skjeldnæs Milde og Johannes Skartveit Dale

Eigar: Else Marie S. Dale og Jostein Dale

Ansvarleg søkjar: Rune Kristoffersen/ Villanger Sønner AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF føremål for oppføring av einebustad på gbnr 472/1 på Dale. Tiltakshavar Anita Skjeln  s Milde og Johannes Skartveit Dale ynskjer    byggje nytt bustadhus i samband med f  rest  ande generasjonsskifte på garden. Eigedommen er lokalisert på Radøy.

Garden er ein landbrukseigedom i aktiv drift, og den nåverande hovudn  ringa er eggproduksjon med ca 7500 h  ner. Det er per 1,5 årsverk på bruket, og garden har to bustadhus. Tiltakshavarane bur i kårhuset per dags dato.

I våningshuset bur noverande eigarar som ynskjer    bli buande der. Begge generasjonane deler på arbeidet, og den daglege drifta på garden.

Eigedommens areal er på totalt 177102,5 m².

Plassering av bustad og veg.



Ny bustad

Ny veg

Driftsbyggnad

P  st  ande bygnader.



Driftsbyggnad

Tun

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket er planlagt knytt til offentlig vassverk og privat avlaup.

Det opplysast i søknad at vassleidning er planlagt tilkopla offentlig leidning ved driftsbygning, og at leidningar er sikra for søknad om dispensasjon via vedlagt fullmakt.

Det opplysast også om at avlaupsleidning er planlagt tilkopla eksisterande reinseanlegg ved driftsbygning, samt at legging av leidningar er sikra for søknad om dispensasjon via vedlagt fullmakt.

Det føreligg ved søknad førehandsuttale med omsyn til avlaupsløysning, frå Alver kommune datert den 21.04.2022. Sak 22/3334 – 22/30765. Det er i uttale stadfesta at planlagt løysning med bruk av eksisterande minireinseanlegg vil vere ei løysning som kan godkjennast for den nye bustaden, samt at anlegget har tilfredsstillande kapasitet. Det er i uttale også opplyst om at det må søkjast om utsleppsløyve etter forureiningslova ved søknad om tiltak på eigendommen.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen har tilkomst til offentleg veg via privat veg. Tiltak på eigendommen krev søknad om utvida avkøyrslø.

Det er opplyst i søknad at det er planlagt etablering av veg frå bustaden til eksisterande veg ved driftsbygning, og at vegrett er sikra via vedlagte fullmakt.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Radøy delrevisjon 2019 plan ID nr. 12602013000200 sin arealdel er definert som LNF-område.

Kart



Foto



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål/ LNF-område, for oppføring av bustadhus nr. 3 på garden. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon

Iht plan og bygningsloven § 19-1

Søkes det med dette om dispensasjon fra:

kommuneplan Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 § 3.4.1

Beskrivelse

Bestemmelsen det søkes dispensasjon I fra beskriver formålet LNF. (landbruks-, natur- og friluftsliv)

Bestemmelsen skal sikre regulerte områder for planlagt drift og forvaltning.

Begrunnelse

Vi ser det nødvendig med et nytt bolighus for å overta gården og fortsette landbruksdriften.

Selv om tiltaket ikke vil være et landbrukstiltak etter reguleringsformålet vil det samtidig være et landbrukstiltak da i form av at en sikrer videre aktiv drift.

Det er en kjent sak at flere og flere landbrukseiendommer avviker driften og blir i varierende grad stående til forfall.

Hva som er grunnen til denne trenden kan en selvsagt spekulere i, men det kan da ikke være tvil om at det i dag ikke er veldig attraktivt å drive som bonde.

Vi mener derfor at dersom en ikke skal få muligheten til å bo i et hus etter dagens standard vil det være enda en grunn for å ikke ta over en landbrukseiendom.

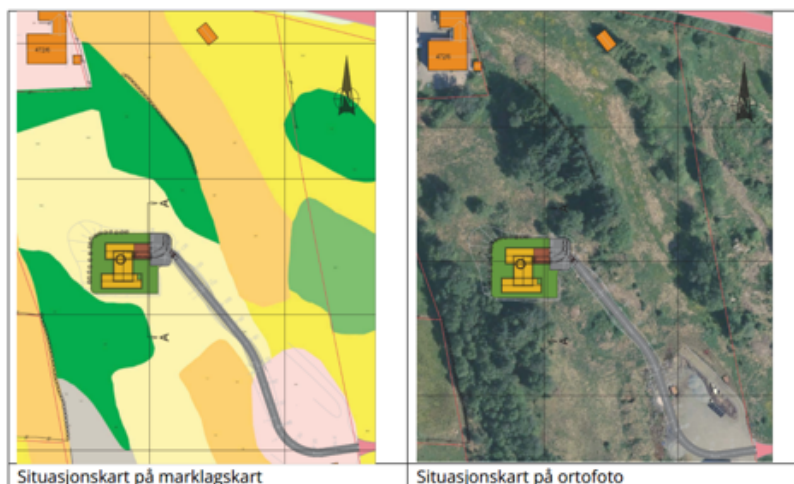
Oppsummering

Basert på beskrivelser og forklaringer over mener vi at det er klart flere fordeler en ulemper for å gi dispensasjon i denne saken. Og en helt tydelig fordel vil være og holde drift i landbrukseiendommen på tross av generasjonsskifte

Uttale

Søknaden er sendt på høring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland Fylkeskommune avd. Veg,- og Kultur, Alver kommune avd. Landbruk,- og Kultur, med brev datert den 28.06.2022.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 05.07.2022:



Statsforvaltaren si vurdering

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

Oppføring av nytt bustadhus på landbrukseigedomen vil i mindre grad vere i strid med LNF-formålet enn om ein vil ha ny bustad på ein fråskilt tomt. På denne måten kan bustaden vere ein ressurs for landbrukseigedomen, og faren for driftsulemper som følgje av konflikhtar mellom bustad og landbrukseiger vil vere redusert, som følgje av at bustaden er knytt til garden.

Vi vil likevel peike på at eigedomen allereie har to bustadhus, og at plasseringa er uheldig for jordvern og kan vere uheldig for drifta av landbrukseigedomen i eit langtidsperspektiv. Plasseringa vil splitte opp eit samanhengande område med dyrka mark og omdisponere innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg.

Statsforvaltaren ber kommunen gjere ei grundig vurdering av landbruksinteressene i eit langtidsperspektiv.

Vi vurderer i utgangspunktet at det ikkje er naudsynt med eit tredje hus på garden og at plasseringa også er uheldig. På bakgrunn av dette rår vi frå dispensasjon i saka.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland Fylkeskommune avd. Infrastruktur og Veg, den 11.07.2022:

Uttale:

Vi uttaler oss i dette brevet som vegstyresmakt med ansvar for trafikktryggleik og framkome på fylkesvegnettet.

Eigedomen er ein landbrukseigedom i drift. Søknaden gjeld bustad nr. 3 på bruket. Den omsøkte tomta ligg langs fv. 565 Radøyvegen. Eigedomen har tilkomst om kommunal veg før kryss med fv. 565. Det er difor vårt syn at det er Alver kommune som skal gje løyve til avkøyrsløse etter veglova i denne saka.

Tomta er plassert om lag 150 meter frå vegmidte. Vi har ikkje merknad til denne plasseringa med omsyn på byggjegrænse langs veg.

Vi gjer merksam på at fylkesvegen er regulert jf. *Rv. 565 Tolleshaug – Soltveit (2010)*. Denne strekninga er førebels ikkje prioritert utbygd i Nordhordlandspakken. Planen legg rammer for ei omlegging av vegsystemet i området. Dette legg føringar for vidare arealdisponering for areala langs fylkesvegen, og må vere del av grunnlaget for vurdering om ein skal vurdere dispensasjon i denne saka.

Vi meiner kommunen bør vere restriktiv med å gje dispensasjon frå godkjent plan, då saka kan få føringar for andre, liknande saker der ein ynskjer å oppføre bustad nr. 3 på bruket. Tiltaket bidreg til ei spreidd utbygging i eit område der det elles er greitt tilfang på bustader, til dømes ved Austmarka.

Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland Fylkeskommune avd. Kultur, den 11.07.2022:

Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regional kulturmiljømynde. Vi viser til søknad om dispensasjon datert 28.06.22. Vi ba i e-post sendt 11.08.22 om utsett uttalefrist grunna nye opplysningar i saka. Opplysningane gjaldt moglege automatisk freda gravminne på naboeigedomen, gbnr. 471/3. Utsett frist blei stadfesta i e-post frå Alver kommune 12.08.22.

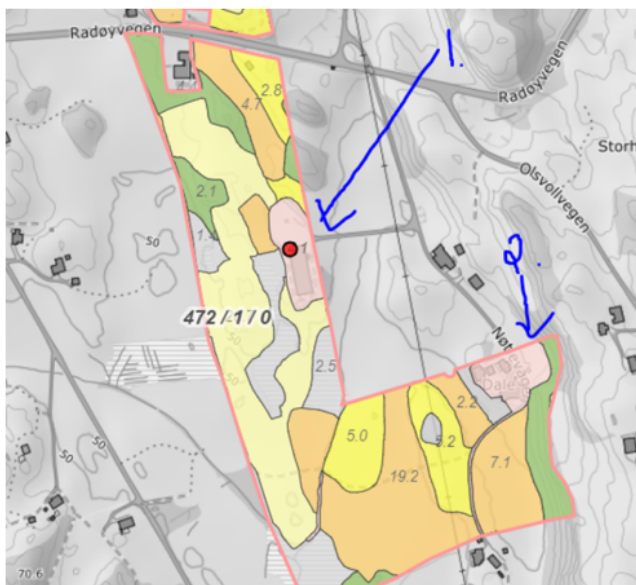
Seksjon for kulturarv var på synfaring 17.08.22. Vår vurdering er at haugane er naturlege. Ein kan ikkje utelukke at det kan vere restar av gravminne i området. Vi gjer merksam på meldeplikta etter kulturminnelova §8, andre ledd. Dersom automatisk freda kulturminne, gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert.

Når det gjeld det konkrete tiltaket som er omsøkt, skal vi også vurdere omfang og innverknad på kulturlandskapet. Tiltaket representerer eit stort inngrep, der særleg fyllingsfoten mot vest er dominerande og markant. Vi rår til at ein arbeider med å plassere/tilpasse bygg og fyllingsfot på ein slik måte at den negative nær- og fjernverknaden til det omkringliggende kulturlandskapet blir redusert.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune avd. Landbruk den 11.08.2022:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNR-område knytt til planer om oppføring av ny einestad på garden i forbindelse med et nært førestående generasjonsskifte. Det er per i dag to bustadhus på eigendommen, og søkjar bur i eit av dei. Plassering av nytt bustadhus er ynskjeleg 100 meter frå driftssenteret på garden. Tiltaket krev opparbeiding av ny veg på ca 60 meter fram til bustaden.

Gardskart syner at eigeiendommen har eit samla areal på 177,2 daa. 38,2 daa er fulldyrka jord, 17,2 daa er overflatedyrka, 67,7 daa er innmarksbeite, 29,3 daa er produktiv skog, 15,7 daa er anna markslag, 9,1 daa er bebyggd/ samferdsel.



Drifta på garden er eggproduksjon med 7500 vernehøner. Det er både levering til eggcentralen og direkte sal av egg. Hønsegjødsla som ikkje vert nytta på garden vert seld. Det vert dyrka grovfôr for sal, og utleige av beite til hest er ei anna inntektskjelde. Samla sett har dei nytta ressursane på garden godt til å skape inntening.

I samband med bygging av nytt hønsehus er driftssenter flytta frå det gamle tunet (merka med 2. til den nye bygningen merka med 1). Moderne driftsbygningar krev meir plass og betre tilkomst for varetransport inn/ut med større køyretøy. Dette kunne ein ikkje få til i det gamle tunet.

Det er storleiken på drifta som bestemmer kor mange bustadhus det kan

vera på ein gard. I denne saka er det allereie to hus, og det er difor naudsynt med dispensasjon frå LNF-føremålet. Søkjar har i søknaden visst at det gamle kårhuset som er frå 1800 talet ikkje oppfyller

dagens krav til bu standard, og sidan det ligg innklemt mellom andre bygg, nabogrenser og driftsbygning er det vanskeleg med utviding

Etter landbruksavdelinga sitt syn bør dei unge som overtek ein landbrukseigedom for å driva den kunna få same høve som resten av samfunnet til å byggja eit moderne og tidsmessig hus. Dersom det gamle huset hadde vorte rive ville han utan dispensasjon kunne bygd seg eit nytt hus. Det er synd visst lovverket skal bidra til at kulturminne, som slike gamle hus ofte er, vert riven. Det gamle huset kan vera ein ressurs på garden sjølv om det ikkje er tidsmessig til familiebustad, og det er mange gode døme på slike hus som vert nytta til alt frå gards kafé, verkstad, Sommer utleige til turistar m.m.

I utgangspunktet er det ynskjeleg å plassera nye bustadhus i tunet i tilknyting til driftssenter. Vanlegvis er driftssenter der driftsbygning ligg. Dette fordi at husdyrdrift krev mykje tilsyn/arbeid og at det er viktig med kort veg mellom driftsbygning og husvære. Verpehøns er ein produksjon som krev svært tett oppfølging og difor er det installert alarmer ved t.d. straumbrot, stopp i ventilasjon m.m. som er kopla til mobil telefon. Det er difor spesielt for denne produksjonen att det er ein stor fordel at bustadhuset ligg i nærleiken av driftsbygning. Landbruksavdelinga har tidlegare vore i dialog med søkjar om kva me ville vektlegga når det gjaldt plassering av eit nytt hus, og me har sett på ulike alternativ saman med søkjar. Søkjar har lytta til vårt råd om å leggja det nye huset i nærleiken av driftsbygningen. Både hus og veg er plassert med tanke på å unngå tap av fulldyrka og overflatedyrka jord. Erfarings messig vil det vera noko lukt/støy frå eit slikt hønses hus og difor må det akseptast at det er ein viss avstand mellom bustadhuset og driftsbygning. Eksisterande infrastruktur kan nyttast, og tilkomstvegen til huset kan og nyttast som landbruksveg.

Huset er plassert på ein grunnlengd rygg på innmarksbeite, og det vil krevja omdisponering etter jordlova dersom det vert gitt dispensasjon. Det er påreknleg at det vil verta gitt slikt løyve.

Jordvern er ei viktig interesse som skal vega tungt i slike saker, men jordlova opnar for at andre interesser som busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar kan vektleggjast. Landbruket i Alver slit med rekruttering til næringa, og knapt ¼ av landbrukseigedommane i Alver er i drift av eigarane. Det å leggja til rette for generasjonsskifte er difor ei svært viktig sak for kommunen. Areal messig er innmarksbeite det minst verdifulle markslaget av det som vert rekna som jordbruksareal, og det er difor lågare terskel for å omdisponera innmarksbeite enn fulldyrka jord. Dette fordi det er relativt rimeleg å opparbeida eit areal til innmarksbeite.

Landbruksavdelinga er positiv til at det vert gitt dispensasjon fordi dette er ei løysing som vil sikra busetjing og drift på dette bruket. Det er ei god driftsmessig løysing fordi bustadhuset vil liggja nært driftssenter.

Landbruksavdelinga vil rå til at det vert gitt dispensasjon.

Alver kommune avd. Kultur har ikkje uttala seg i saka.

Jordlova

Alver kommune avd. Landbruk, har hatt saka til jordlovshandsaming.

Det er gitt løyve til omdisponering etter jordlova til bygging av nytt våningshus.
Administrativt vedtak 22/5312 – 22/69610, datert 14.09.2022.

Alver kommune avd. Landbruk skriv slik:

Vedtak :

Alver kommune gjev med heimel i jordlova §9 samtykke til omdisponering av om lag 1 daa innmarksbeite til bygging av nytt våningshus som omsøkt på gbnr 472/1

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- det skal opparbeidast 1 daa nytt innmarksbeite til erstatning for det arealet som går tapt til bygging.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om omdisponering av innmarksbeite på om lag 1 daa til bygging av nytt våningshus med tilkomstveg på gbnr 472/1 i samband med eit nært føreståande generasjonsskifte.

Landbruksavdelinga handsamar søknaden etter jordlova og denne vil inngå i vurdering av dispensasjonssaka etter plan- og bygningslova.

Det er per i dag to bustadhus på eigendommen, og søkjar bur i eit av dei. Plassering av nytt bustadhus er ynskjeleg 100 meter frå driftssenteret på garden. Tiltaket krev opparbeiding av ny veg på ca. 60 meter fram til bustaden.

Flyfoto til høgre viser plassering av nytt hus og veg via driftsbygning.



Planstatus/gardskart:

Uttale:

Landbruksavdelinga har tidlegare gitt positiv uttale til dispensasjonssøknad, men er no bede om å gjera ei vurdering etter jordlova.

Vurdering

Tomtearealet for det nye huset er definert som innmarksbeite. Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om omdisponering etter jordlova.

Omdisponering etter jordlova § 9

I jordlova § 9 1.ledd står det «*Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon.*

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er jordvern, det vil sei å sikra matproduserande areal.

I jordlova § 9 2.ledd er det opna for å gje dispensasjon frå 1.ledd i særlege høve der «*det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika*»

Ein kan gje samtykke til dispensasjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 2.ledd er det sagt kva omsyn som skal tilleggast vekt ved vurderinga: «*ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagn ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon*»

Det er storleiken på drifta som bestemmer kor mange bustadhus det kan byggjast på ein gard. I denne saka er det allereie to hus på bruket, og det er difor naudsynt med dispensasjon frå LNF føremålet og løyve til omdisponering etter jordlova. Søkjar har i søknaden visst at det gamle kårhuset, som er frå 1800 talet, ikkje oppfyller dagens krav til bu standard for ein familie. I tillegg ligg det inneklemt mellom andre bygg, nabogrenser og driftsbygning slik at det er vanskeleg med påbygg

Etter landbruksavdelinga sitt syn bør dei unge som overtek ein landbrukseigedom for å driva den kunna få same høve som resten av samfunnet til å byggja eit moderne og tidsmessig hus. Dersom det gamle huset hadde vorte rive ville dei utan dispensasjon kunne bygd seg eit nytt hus. Det er synd visst lovverket skal bidra til at kulturminne, som slike gamle hus ofte er, vert riven. Det gamle huset kan vera ein ressurs på garden sjølv om det ikkje er tidsmessig til familiebustad, og det er mange gode døme på slike hus som vert nytta til alt frå gards kafé, verkstad, sommar utleige til turistar m.m. Dei opplyser om at dei leiger ein del arbeidskraft og at huset kan m.a. nyttast til avløysarbustad.

I utgangspunktet er det ynskjeleg å plassera nye bustadhus i tunet i tilknyting til driftssenter. Vanlegvis er driftssenter der driftsbygning ligg. Dette fordi at husdyrdrift krev mykje tilsyn/arbeid og at det er viktig med kort veg mellom driftsbygning og husvære. Verpehøns er ein produksjon som krev svært tett oppfølging og difor er det installert alarmer ved t.d. straumbrot, stopp i ventilasjon m.m. som er kopla til mobil telefon. Det er difor spesielt for denne produksjonen att det er ein stor fordel at bustadhuset ligg i nærleiken av driftsbygning.

Landbruksavdelinga har tidlegare vore i dialog med søkjar om kva me ville vektlegga når det gjaldt plassering av eit nytt hus, og me har sett på ulike alternativ saman med søkjar. Søkjar har lytta til vårt råd om å leggja det nye huset i nærleiken av driftsbygningen. Både hus og veg er plassert med tanke på å unngå tap av fulldyrka og overflatedyrka jord.

Huset er plassert på ein grunnlengd rygg på innmarksbeite. Det vil gå med inntil 1 daa av dette til veg og hus. Areal messig er innmarksbeite det minst verdifulle markslaget av det som vert rekna som jordbruksareal, og det er difor lågare terskel for å omdisponera innmarksbeite enn fulldyrka jord. Dette fordi det er relativt rimeleg å opparbeida eit areal til innmarksbeite.

Landbruksavdelinga har vore i dialog med søkjar om at ein vil setja vilkår om at det vert opparbeidd 1 daa innmarksbeite som er erstatning for det som går tapt. Søkjar var positiv til eit slikt vilkår. Argument om at nasjonale jordverninteresser vert berørt fordi det inneber tap av dyrka mark fell då vekk.

Erfarings messig vil det vera noko lukt/støy frå eit slikt hønehus og difor må det akseptierast at det er ein viss avstand mellom bustadhuset og driftsbygning. Eksisterande infrastruktur kan nyttast, og tilkomstvegen til huset kan og nyttast som landbruksveg.

Jordvern er ei viktig interesse som skal vega tungt i slike saker, men jordlova opnar for at andre interesser som busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar kan vektleggjast. Landbruket i Alver slit med rekruttering til næringa, og knapt ¼ av landbrukseigedommane i Alver er i drift av eigarane. Det å leggja til rette for generasjonsskifte er difor ei svært viktig sak for kommunen.

Landbruksavdelinga er positiv til at det vert gitt løyve til omdisponering fordi dette er ei løysing som vil sikra busetjing og drift på dette bruket. Det er ei god driftsmessig løysing fordi bustadhuset vil liggja nært driftssenter.

Innmarksbeite som vert bygd ned kan erstattast med at det vert rydda tilsvarande areal til beite ein anna stad på garden. Dette kan setjast som vilkår i saka.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har kommune kome fram til at omsyna bak omdisponering ikkje vert sett til side som følge av at det vert gjeve løyve til omdisponering av 1 daa innmarksbeite til nytt bustadhus.

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 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.

Det er søkt om dispensasjon frå gjeldane KP føresegn 3.4.1. Landbruk, natur, og friluftsliv (LNF)

LNF - føremål

Føremålet er landbruk, natur og friluftsliv (LNF). I LNF område er det bere høve til å føre opp naudsytte bygnader og anlegg i samband med stadbunden primærnæring. Nye bygg skal plasserast i tilknytning til driftssenteret, og verte del av den eksisterande tunskipnaden jf. føresegn 3.4.1.

Omsyna bak LNF - føremålet

Omsyna bak LNF-føremålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/ eller friluftsområde. Eit anna viktig omsyn bak forbod mot frådeling og bygging, er å unngå oppstykking av jordbruksareal. Desse områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv, og oppstykking av jord og/ eller tap av kulturlandskap skal unngåast. Landbruksinteressene skal vektast tungt ved søknad om tiltak innan desse områda.

Administrasjonen har motteke motstridande uttale til saka.

Vestland Fylkeskommune skriv i uttale mellom anna, (jf siste avsnitt) at;

«Vi meiner kommunen bør vere restriktiv med og gje dispensasjon frå godkjent plan, då saka kan få føringar frå andre liknande saker der ein ynskjer å oppføre bustad nr. 3 på bruket. Tiltaket bidreg til ei spreidd utbygging... »

Statsforvaltaren i Vestland påpeikar mellom anna i si vurdering av søknaden, (jf. avsnitt nr 3) at;

«Vi vil likevel peike på at eigendommen allereie har to bustadhus, og plasseringa er uheldig for jordvern, og kan vere uheldig for drifta av landbrukseigedommen i eit langtidsperspektiv. Plasseringa vil splitte opp eit samanhengande område med dyrka mark og omdisponere innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg.»

Alver kommune avd. Landbruk er positiv til at det vert gitt dispensasjon, fordi tiltaket mellom anna vil sikra busetjing, og vidare drift på garden.

Administrasjonens vurdering

Den gamle kårboligen frå 1800 talet som per i dag husar tiltakshavarar, ligg som del av det opphavelege tunet på garden. Den er inneklemt mellom annan bygningsmasse, nabogrense, og veg, og det er av den grunn ikkje mogeleg å utvide denne slik at bygningen blir betre tilpassa familiens behov.

Drifta på garden er delt mellom eigarar og tiltakshavarar. Det er i begge sin interesse at det vert gjeve løyve til et nytt bustadhus, slik at den yngre generasjonen ynskjer å bli buande, og drifta på garden kan halde fram. Grunna type produksjon, er det og svært fordelaktig å ha eit bustadhus i nærleiken av driftsbynaden.

Det er administrasjonenes vurdering at tiltaket stettar delar av KP føresegn 3.4.1. ved at den nye bustaden vert plassert nær driftssenteret på garden. Fordi driftsbyggnaden av nyare dato er lokalisert vekk fra det opphavelge tunet, er det ikkje mogeleg å oppfylle planens intensjon om at tiltaket samstundes skal verte en del av den eksisterande tunskipnaden på staden.

Ved valg av plassering av tiltaket, er det hensyntatt at mogeleg drivbar jordbruksjord ikkje skal byggjast ned. Omsyn som gjeld bevaring av landbruksareal ved oppføring av omsøkt tiltak, skal ivaretakast ved at innmarksbeite som vert bygd ned vert erstatta annan stad på garden. Oppstykking av jordbruksareal er i dette tilfelle allereie gjort ved plassering av driftsbyggnaden, lokalisert vekk frå det opphavelge tunet.

I eit langtidsperspektiv er det administrasjonens vurdering at det er i kommunen si interesse å tilretteleggja for den neste generasjonen som ynskjer å bli buande på garden. Ved å oppretthalde busetninga på garden over tid, kan drifta av landbrukseigendommen halde fram. Tiltaket vurderes dermed også å ha stor samfunnsnyttig verdi.

Administrasjonen vurdering, er at omsyna bak LNF føremålet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Vidare er det administrasjonens vurdering at tiltaket stettar intensjonane i «Vår kommune – vår framtid» - kommuneplanen sin samfunnsdel 2022 – 2034.

Kommuneplanen sin samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringar og fastsette mål og strategiar for kommunesamfunnet som heilskap, og som organisasjon. Retninga vi stakar ut i samfunnsplanen skal bli følgt opp med tiltak i alle underordna planar, kommunedelplanar og andre temaplanar, i kommunen.

Samfunnsdelen seier korleis kommunen vil utvikle samfunnet, kva kommunen vil satse på, kva visjonar og mål som ligg føre for framtida – og kva som må gjerast for å kome dit.

Framtidsvisjonen for Alver kommune er mellom anna at Alver skal vere eit berekraftig samfunn, med levende bygder og grender, og landbruksnæringa skal vere aktiv og utviklingsorientert. Vidare ynskjer kommunen å gjere det enklare å byggje hus nr. 2 og hus nr 3 på garden, så lenge desse er meint å vera ein ressurs på garden.

Administrasjonen vurderer med at omsøkt tiltak soleis er i tråd med kommunens intensjon, som opnar for at det skal vere enklare å byggje hus nr 3 på garden.

Det er også administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet, er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF område for oppføring av einebustad på gbnr 472/1 Dale er oppfylt.

Plassering

Ved bygging av det nye hønsehuset på garden, vart driftssenteret flytta frå det gamle tunet. Driftsbygninga har no meir plass mellom anna med omsyn til varetransport, noko det ikkje var plass til i det gamle tunet.

KDP Radøy legg opp til at nye bygg skal plasserast i tilknytning til driftssenteret, og administrasjonen vurderer med at plasseringa av tiltaket er i tråd med føresegna. Kommunedelplanen legg også opp til at nye bygg skal verte ein del av den eksisterande tunskipnaden. I dette tilfelle vurderer administrasjonen med at det ikkje er hensiktsmessig, ettersom driftsbygninga allereie er oppført annan stad.

Produksjonen på garden krev tett oppfølging, og bustadhuset bør av den grunn vere i nærleiken av driftsbygninga.

Jordlovshandsaming

Søknaden er handsama etter jordlova, med vedtak datert 14.09.2022.

Løyve er gjeve på vilkår. Det skal opparbeidast 1 daa nytt innmarksbeite på eigendomen, til erstatning for det arealet som går tapt ved bygging.

Visuelle kvalitetar

Tiltakets visuelle kvalitetar er ikkje vurdert ved søknad om dispensasjon.

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

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarlast 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.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
-------	------	------	--------------------------

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Søknad om dispensasjon fra LNF formål - gbnr 472/1 Dale	1727761
søknad om dispensasjon	1727763
skisser samlet vedlegg E 1-5_	1727768
situasjonsplan og illustrasjoner_vedlegg D 1-8	1727769
Løyve til omdisponering etter jordlova til bygging av nytt våningshus - gbnr 472/1 Dale	1805241
Kulturminnefagleg fråsegn - dispensasjon nytt bygg - boligformål - gbnr 472/1 Dale	1791329
Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon - gbnr 472/1 Dale	1784665
Uttale - Dispensasjon - Nybygg - Fv. 565 - Radøyvegen - gbnr 472/1 - Nøtlevågen 1	1775429
Uttale - Alver - gbnr 472/1 Dale - oppføring einebustad - dispensasjon	1772998