



Alver kommune

Referanser:

Dykkar: Knut Bjørnevoll
Vår: 20/13162 - 20/45267

Saksbehandlar:

Tonje Nepstad Epland
tonje.epland@alver.kommune.no

Dato:

13.07.2020

Uttale gbnr 10/7 og 10/13 Rødland - Kommunedelplan for Lindås 2019-2031 - Oppattbygging av løe

Eining for Plan og analyse har den 03.07.20 motteke dykkar førespurnad om planfagleg uttale for eigedomen gbnr 10/7 og 10/13 Rødland.

Eigedom og eigartilhøve

Eigedomen gbnr 10/7,13 er ei landbrukseigedom på ca. 71 daa. Markslaget er i hovudsak skog. Eigedomen er registrert i matrikkelen som våningshus nytta som fritidsbustad.

Det er tre eigare i eigedomen. Det er opplyst i søknaden at «*hovedhus, løe og uthus ble overtatt av meg, Jostein Jokiel, (søkker) i sin helhet i 2019*». Det er ikke registrert forretninger på eigedomen i 2019, og tunet er ikkje skild i frå. Det må difor leggjast til grunn at det her er vist til ei privat avtale. Plan og analyse minner om at frådelling av våninghus og driftsbygningar frå landbrukseigedom krev samtykke frå landbruksstyresmakta. Dette gjeld også der det vert inngått privatrettslege avtaler som omgår delingsforbodet, jf. jordlova § 12.

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om gjenoppføring av løe på ca. 42 kvm. Løa skal førast opp på eksisterande grunnar. Tidlegare løe skal i følgje søknaden vere oppført på 1920-tallet. Det er ikkje opplysningar i søknaden om når eksisterande løa vart riven. Løebygningen (byggingenummer 176302070) er ikkje registrert som riven i matrikkelen. Det er registrert to andre uthus og våningshus på eigedomen.

Det er opplyst i søknaden at eigedomen ikkje har køyrbar tilkomst.

Plan og analyse legg til grunn at det er dei gamle grunnane som er synleg på ortofoto, og at dette er aktuell plassering for løa. Grunnane ligg ca 35 meter frå våningshuset.

Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug

post@alver.kommune.no

Kontonummer: 13207 29 30559

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

www.alver.kommune.no

Organisasjonsnummer: 920 290 922



Ortofoto

Det er opplyst i søknaden at søker ynskjer å gjennomføre løa for «å sikre området og skape en tryggere tumleplass». Det er ikkje opplysningar i søknaden om faktisk tiltenkt bruk av sjølve bygningen (føremål).

Plan og analyse legg til grunn at det ikkje er landbruksdrift på eigedomen sidan det er søkt dispensasjon frå LNF føremålet. Det er ikkje opplyst i oversendinga om det er innhenta uttale frå landbruksstyresmakta.

Det er ikkje opplysningar i oversendinga om grunnane eller tunet har kulturminneverd, eller om det er innhenta uttale frå kulturminnestyresmakt.

Planstatus

Eigedomen ligg i området som har arealføremål Landbruk, natur og friluftsliv (LNF) etter Kommunedelplan for Lindås 2019-2031, planID 1263-201805.

Føresegna pkt. 3.4.1 gjelder for arealføremålet og lyder som følgjer:

Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynnte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 nr. 5, a). For tiltak i LNFR-område sjå elles rettleiarane «Garden som ressurs» (2017) og «Jordmassar – Frå problem til ressurs» (2016).

Sjå nærmare vilkår for bygging i LNF området i pkt. 3.4.1.

Eigedomen er omfatta av omsynssone friluftsliv H530_oF04 Hindenesfjorden Nord.

Føresegna pkt. 4.2.2 gjelder for omsynsona og lyder som følgjer:

Sona omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv. I desse områda skal landskaps- og friluftsiinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomføring av tiltak i områda. Innanfor sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.

Eigedomen er ikkje omfatta av reguleringsplan.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå Kommunedelplan for Lindås kommune 2019-2031 for gjenoppføring av løe når det gjeld:

- Arealføremål LNF

Det er opplyst i søknaden at eksisterande grunnar ligg 130 meter frå standlina. Våre målinger i ortofoto viser ei avstand på 98 meter. Det er ikkje kommunalt fastsett byggegrense mot sjø på eigedomen.

Planfagleg uttale

Søker har vist til at fordelane er større enn ulempene ved ei gjenoppføring, men har ikkje grunnjeve denne vurderinga. Sikring kan skje på andre måtar enn gjenoppføring av ei riven bygning i LNF område. Til dømes ved full tilbakeføring. Kva som ligg i søker sitt ynskje om «tryggere tumleplass» er uklart for Plan og analyse. Det er ikkje opplysningar i søknaden om på kva måte grunnane utgjer ei fare eller har trong for sikring.

Når det geld dei omsyn som skal takast i vare, vil gjenoppføring ikkje vurderast annleis enn oppføring av nye bygningar. Omsynet til LNF føremålet og omsynsone til friluftsliv vil verte råka på same måte ved gjenoppføring som ved nybygging.

Vurderingane i den planfaglege uttalen vil normalt vere knytt til føremålet med og trongen for å føre opp att bygningen, sett opp i mot konsekvensane for føremålet og omsynsone. Når søknaden ikkje har opplysningar om tiltenkt bruk av løa, og kva som er føremålet med gjenoppføring av bygninga, har Plan og analyse ikkje grunnlag for å ta konkret stilling til dispensasjonen.

Her til kommer at det synast å vere inngått ei privatrettsleg avtale som skil tunet frå jorda, og såleis kan gjenoppføring av løa heller ikkje vurderast som ei framtidig ressurs for jorda/garden. Det er driveplikt på landbrukseigedom, men det er ikkje opplysningar i søknaden om jorda vert driven og om det er trong for driftsbygning i samband med drift. I og med at det er søkt dispensasjon må det antakast at løa ikkje vil ha ei rolle i eventuel drift av jorda.

Tiltaket ligg ca 35 meter frå eksisterande våningshus og uthus, og vil utvide tunet og den privatiserte sona kring tunet. Det er problematisk å utvide den privatiserte sona kring tunet i eit område med særleg omsyn til friluftsliv. Utviding av tunet vil utvida sona der allemansrettane ikkje gjeld. Plan og analyse viser til føreseigna for omsynsone pkt. 4.2.2 der det framgår at det er landskap og friluftsiinteresser som skal ha prioritet innafor omsynsone, og at det ikkje er tillat med tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.

Det bør også takast omsyn til at tiltaket ligg nært opp til, og mogleg innafor, 100-meters byggeforbodssone mot sjø. Plan og byggesak må avklare om tiltaket faktisk krev dispensasjon frå byggeforbod i strandsone etter pbl. § 1-8.

Det ligg to hytter i strandsona, men desse ligg utanfor siktlinja frå sjø mot løa. Landskapsomsynet og omsynet til eksponering i frå sjø skal takast i vare både i LNF område, i omsynsone for friluftsliv og i høve strandsona. Det er ikkje terrengprofilar i søknaden.

Eigedomen har allereie to andre uthus, så trong for oppbevaring til fritidsbustad bør vere godt ivareteke. Om det ligg eit kultuminne-/bevaringsomsyn bak ynskje om gjenoppføringa burde dette vært tydeleg gjort greie for i søknaden, og avklart med kulturminnestyresmakta.

Tilråding

Grunna at det manglar opplysningar i søknaden om føremål/faktisk tiltenkt bruk av løa vil Plan og analyse ikkje kome med tilråing i saka, men visert til våre vurderingar ovanfor. På generelle grunnlag skal det mykje til for å tilrå dispensasjon i LNF område og omsynsone friluftsliv for eigedomar som vert nytta som fritidsbustad. Private ynskjer har liten vekt i høve dei omsyn arealføremålet og ikkje minst omsyona skal ivareta. I den grad ein skulle tilrå ei dispensasjon i denne saka måtte det vere av omsyn til å ta i vare tunet med eit kulturhistorisk føremål.

Plan og analyse rår til at søknaden vert supplert med opplysningar om faktisk bruk/føremål, samt avklart i høve eigartilhøve/eventuelle disposisjonar i strid med jordlova, før dispensasjonssaka vert handsama.

Med helsing
Alver kommune, Plan og analyse

Tonje Nepstad Epland
Jurist/rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Alver kommune