



Turid Helle
Gamlastøa 9 B
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/9566 - 20/53962

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
01.09.2020

Avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet - gbnr 348/49 Skurtveit

Administrativt vedtak. **Saknr:** 877/20
Tiltakshavar: Turid Helle
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 i kommunedelplan for Meland for etablering av bustad på eigedom gbnr. 348/49.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Meland for eigedom gbnr. 348/49.

Eigedomen er bebygd med ei løe. Eigedomen vart oppretta 07.11.2003, då med tanke på å sette opp ei lafta visningshytte på murane til påståande driftsbygning, jf. historisk sak 2002/1430 vedtak datert 28.01.2003.

Planane for eigedomen har aldri vore realisert. Ny eigar ønsker no å bruksendre løe til heilårsbustad.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.05.2020 og supplert 10.06.2020.

Sakshandsamingsfrist

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 29.06.2020.
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida søknaden har vore på høyring.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland er avsett til LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommunedelplan for Meland.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)Eiendommen gnr. 348 bnr. 49 er en fradelt parsell der det står en gammel låve. Eiendommen ligger på Skurtveit i tidligere Meland kommune, og ble opprettet ved deling fra gnr. 348 bnr4 for omtrent 15 år siden. Formålet med fradelingen den gangen, var bygging av hytte på eksisterende grunnmur. Når en ser på gårdskartet over området der eiendommen ligger, ser det ut til at både hovedhuset og driftsbygningen er delt fra og det ligger igjen et område med rester av et gammelt drivhus, areal til vei samt eiendommens ideelle parter i felles utmark.

Jeg kjøpte eiendommen høsten 2019 og formålet med kjøpet er å gjøre eiendommen om til en enebolig som jeg selv skal benytte. Boligen skal være så identisk lik låven som mulig og ønsket er å ta vare på mest mulig av låven og å bygge på den gamle muren den står på. Gnr.348 bnr.49 ligger i LNF-område i kommuneplanen for Meland kommune. Parsellen har et areal på 1,1 da. Så vidt jeg har kunnet finne ut, gjelder det ingen særlige bestemmelser i området eller for parsellen, og jeg forstår det da slik at det er de generelle reglene for LNF-områdene som gjelder.

I disse områdene er det bare tillatt med bygging av bygninger som er nødvendige for landbruksdriften. Jeg søker derfor om dispensasjon for å få gjøre den gamle låven om til bolig.

Parsellen jeg har kjøpt ligger i Skurtveitvegen omtrent ved nr.52. I dette området er det nesten bare eneboliger på fradelt tomt. Alle disse tomtene har blitt opprettet uten at området har endret status fra LNF-område til noe annet.

Eneboligområdet ligger ved og rundt Skurtveitvegen og på sideveger fra denne. Det er landbruksareal utenfor det området der eneboligene ligger, men landbruksarealene ligger slik til at det ikke kan oppstå konflikt mellom eneboligene og landbruksdriften.

Den eiendommen jeg har kjøpt ble trolig fradelt med formål å benyttes til noe annet enn landbruk. Alt på tidspunktet for fradeling var det da trolig tatt stilling til at låven som står der ikke var nødvendig for landbruksdriften og at det passet med utviklingen ellers i området (fra landbruk til boliger) å dele bygningen fra med tanke på annen bruk enn landbruk.

Nå nesten 20 år etter står låven der fortsatt, men i sterkt forfall. Det er ikke positivt for boligområdet at bygningen står til forfall midt inne i et ellers velstelt og vakkert område.

Det går vei rett forbi tomta. Det er og vannledning som går over tomten og kloakk kan løses ved minirensanlegg. Dokumentasjon fra naboer om løyve til å knytte seg til vei, vann og kloakk ligger ved søknaden.

Nabovarselet viser at naboene er positive til at den forfalne låven blir erstattet av et bolighus.

På bakgrunn av det som er vist over, søker jeg om dispensasjon fra punkt 3.1 i arealdelen i kommuneplanen for Meland kommune:

- Det er positivt for et område preget av boligbebyggelse at den gamle låven blir erstattet av et bolighus.
- Tomta er plassert slik at det ikke kan oppstå konflikt mellom et nytt bolighus og eventuell drift av landbruksarealene i området
- Naboer er positive til tiltaket (se vedlagt nabovarsel).
- Det er innhentet tilsagn om rett til vei, vann og kloakk.

Jeg ønsker ikke søknaden om tillatelse til tiltak behandlet hvis jeg får avslag på dispensasjonen.(...)

For søknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til regionale og lokale mynde.

Det er henta inn slik uttale frå landbruksavdelinga 29.06.2020:

(...)Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremål for bruksendring frå løa til bustad på gbnr 348/49 Skurtveit.

Jorda og utmark på 348/4 vart frådelt og selt som tilleggsjord i 1997, dei satt då att med tunet med om lag 5 daa. Driftsbygningen vart frådelt i arkivsak 02/1430 og den har ikkje lenger funksjon som driftsbygning sidan landbruksareala er seld frå.

Jordlovsvurdering vart gjort i samband med at jorda vart seld i 1997, og det er ikkje naudsynt med ny handsaming etter jordlova i denne saka.

Området har fleire spreidde bustadhus og det vil ikkje koma i konflikt med landbruksinteresser om søknaden om å bruka bygget til bustad vert godkjent.

Fylkeskommunen har i saka frå 2002 kommentert at det er positivt om bygget kan verta teke vare på, særleg murane.

Landbruket har ingen merknader til saka.(...)

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune 02.07.2020:

(...)Vestland fylkeskommune som vegstyresmakt syner til brev motteke 18.06.2020 med ovannemnde søknad til uttale.

Kva saka gjeld

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremål for bruksendring frå løa til bustad på gnr 348 bnr 49 i Alver kommune.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål i nærleiken av spreidd bustad område SB_16.

Saksgang

Før søknaden vert handsama etter veglova, er det behov for å avklare tiltaket etter plan og bygningslova (pbl.) og anna relevant lovverk som kommunen forvaltar. Vestland fylkeskommune har rett til å uttale seg i saker som vedkjem vårt saksområde jf. pbl. § 19-2. Vi har óg klagerett i slike saker. Dette brevet er difor utforma som ei uttale til Alver kommune.

Uttale

Eigedomen ligg vest for fv. 564 Rosslandsvegen. Eigedomen har avkøyrsløysing til kommunal veg først, slik at Alver kommune skal vurdere avkøyrsløysing. Utover dette vil vi påpeike at Rosslandsvegen er i svært dårleg forfatning og har eit påtrengande utbetningsbehov. Det manglar blant anna eit langsgåande tilbod for mjuke trafikantar samt trygg skuleveg. Avkøyrsla frå fylkesvegen er heller ikkje i tråd med dagens tekniske krav og har ei slik påkopling på fylkesvegen at bilar som skal køyre på kan halde stor fart. Vi vonar at kommunen er bevisst dette i saker som medfører auka bruk av avkøyrsløysing frå fylkesveg, og legg opp til ein praksis som ikkje fører til dårlegare trafiksikkerheit. Etter ei samla vurdering av tilhøva på staden har vi ikkje vesentlege merknader til søknaden ettersom det er Alver kommune som tek stilling til avkøyrsløysing. Vi ber om å få saka til klagevurdering når ho er ferdig handsama.(...)

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.02.2020.

Dispensasjonen er søkt om som ledd i å bruksendre eksisterande løe til heilårsbustad. Bygget er plassert mindre enn 4 meter frå grense mot gbnr. 348/4, ein eventuell søknad om bruksendring vil krevje at det ligg føre naboerklæring med omsyn til plassering.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det ligg føre ei erklæring frå eigar av gbnr 348/4 som gjev gbnr 348/49 rett til å koble seg på privat vatn.

Ved eventuell søknad om bruksendring må avtale ha ei slik form at den kan tinglysast.

Det er ikkje gjort greie for avløpsløysing. Ved eventuell søknad om bruksendring skal det gjerast greie for avløpsløysing for eigedomen. Ved privat avløp må det søkjast om utsløpsløysing og løysing til etablering av reinsløysing, dersom anlegget kryssar annan manns grunn eller ein eventuelt koblar seg på eksisterande avløpsleidning skal det dokumenterast privat rett til å etablere, drifte og vedlikehalde anlegg og leidningstrase.

Tilkomst, avkøyrsløysing og parkering

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

Det er i sak 20/11492 den 18.06.2020 gjevne løysing til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløysing til kommunalveg.

Det er lagt fram tinglyst privat avtale som gjev gbnr 348/49 rett til å nytte veg over gbnr 348/4 og fram til kommunal veg.

Terrenghandsaming

Det er ikkje gjort greie for terrengingrep i saka. Ved eventuell søknad om bruksendring må det sendast inn situasjonsplan som er målsett og målestokk rett som gjer greie for avkøyrslø til eigdomen og som syner parkeringsplassar og snu moglegheit.

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 ikkje gjort greie for tilhøve knytt til naturfare, ut i frå skrednett sine aktsemdkart ligg ikkje eigedommen i område med snø- eller steinsprang fare.

Ved eventuell klage og søknad om bruksendring må søkjar gjere greie for tilhøve knytt til naturfare.

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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 3.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Eigdeom gbnr. 348/49 er ein eigedom bygd med løe som vart frådelt med tanke på å føre opp ei visningshytte i 2003. Arealet er avsett til LNF-føremål.

Søkjar har i si grunngeveing komme med følgjande fordelar for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet:

Det er positivt for et område preget av boligbebyggelse at den gamle låven blir erstattet av et bolighus.

Tomta er plassert slik at det ikke kan oppstå konflikt mellom et nytt bolighus og eventuell drift av landbruksarealene i området

Naboer er positive til tiltaket (se vedlagt nabovarsel).

Det er innhentet tilsagn om rett til vei, vann og kloakk.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side som følgje av omsøkt tiltak. Bygging på eigedomen medfører ikkje oppstyking av landbruket og legg ikkje beslag på areal nytta til landbruksføremål. Eigedomen kan nytte eksisterande privat veg og vassanlegg, det er ikkje gjort greie for avløpsløyising.

For å kunne gje dispensasjon må også fordelane ved tiltaket vera klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at kommunedelplanen for Meland vart rullert og vedteken 15.10.2019 og at ein ved rullering av planen er ikkje har teke med eigedomen i tabell 9.1 bygde bustadeigedommar med status som LNF-spreidd bustad eller tabell 9.2 Bygde fritidseigedommar med status som LNF- spreidd fritidsbustad. Det er og lagt vekt på at det i kommunedelplanen i nærleik til eigedom gbnr. 348/49 er sett av eit areal til spreidd bustadbygging, område SB_16, der det i inneverande planperiode er opna opp for å etablere 2 nye einingar og at ein gjennom kommunedelplane har gitt signal om at det i inneverande planperiode er i område SB_16 ein ønsker å tillate spredt bygging på Skurtveit.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel ikkje er oppfylt.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf pbl § 19-2 2. ledd. Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene er ikkje vilkåret i § 19-2 2. ledd 2. punktum stetta. Søknaden om dispensasjon vert avslått. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert ikkje søknad om bruksendring av lœa handsama jf. Tiltakshavar sitt ønske i søknad om dispensasjon.

Til orientering

Vi gjer merksam på at det ved eventuell klage og søknad om bruksendring så må søknaden supplerast jf. ovenstående.

Vi gjer merksam på at det ved søknad om bruksendring skal dokumenterast at bygget oppfyller tekniske krav til byggverk jf. byggtekniskforskrift (TEK17). Vi vil tilrå at de tek kontakt med eit føretak som kan bistå dykk i ein slik søknadsprosess.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig 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 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 delebert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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.: 20/9566

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Turid Helle	Gamlastøa 9 B	5911	ALVERSUND
-------------	---------------	------	-----------

Mottakarar:

Turid Helle	Gamlastøa 9 B	5911	ALVERSUND
-------------	---------------	------	-----------