



Bergen Eiendomsrådgivning AS  
Øyjordsveien 3  
5038 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/7082 - 20/69886

Saksbehandlar:  
Knut Bjørnevoll  
knut.bjornevoll@alver.kommune.no

Dato:  
04.11.2020

## Avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring - gbnr 233/24 Eide Indre

**Administrativt vedtak.** Saknr: 1176/20  
**Tiltakshavar:** Roger Østringen Nyhamn  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova  
(pbl.) § 19-1

### VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert søknad om dispensasjon frå LNF- føremålet i kommunedelplanen for bruksendring avslått.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring frå hytte til einebustad. Søknaden viser ei mindre utviding (ca 30 m<sup>2</sup> BRA) av eksisterande bygg. Det går ikkje heilt klart fram kva den vidare bruken av gjestehytta skal vera. Det vert elles vist til søknad mottatt 13.03.2020 og supplert 02.09.2020.

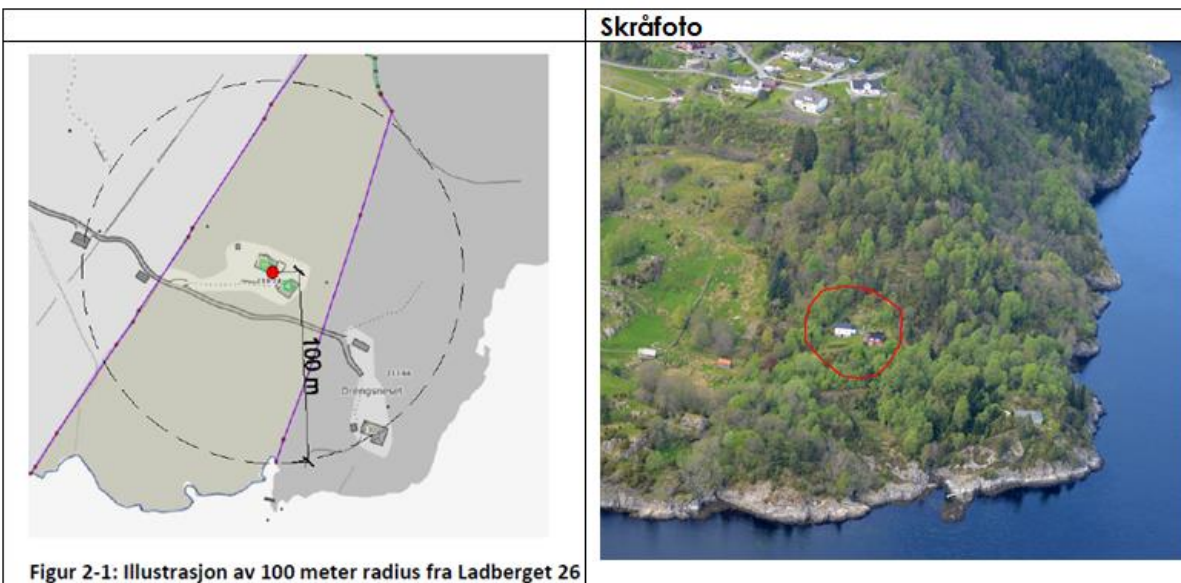
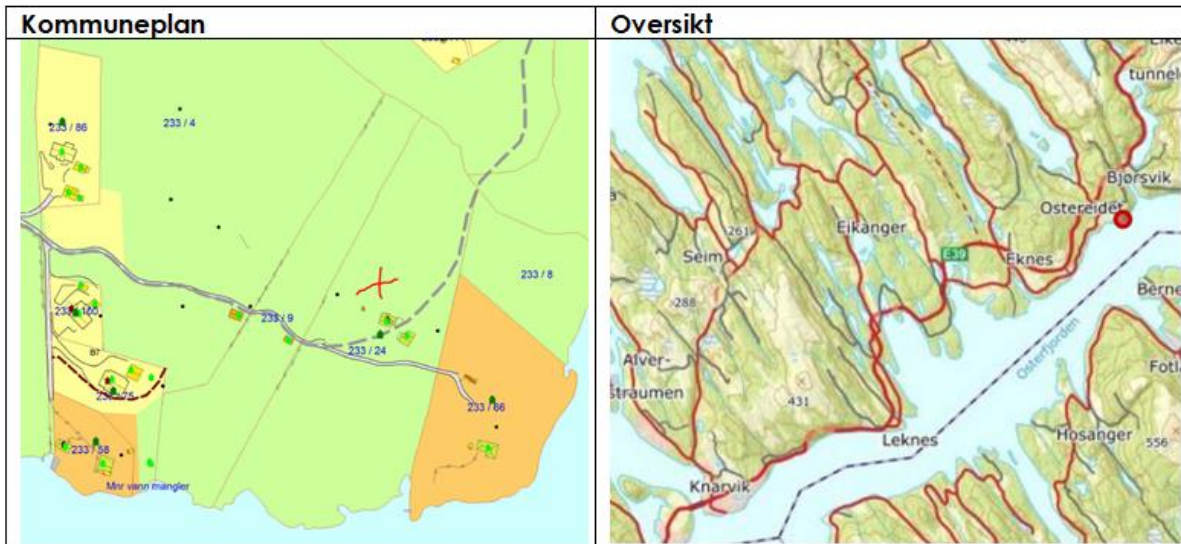
#### Saksbehandlingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottatt. Kommunen fann at søknaden hadde vesentlege manglar, og etterspurte teikningar/skisser, situasjonsplan og nabovarsling i brev av 24.06.2020. Dokumenta kom inn 02.09.2020 etter utsett frist for

innsending. Søknaden var komplett den 02.09.2020 og saksbehandlingsfristen er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

er LNF i arealdelen til Kommunedelplan for Lindås 2019 – 2031. Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet. Grensa for funksjonell strandsone går mellom dei to bygga på eigedommen. Hytta ligg så vidt over 100 m frå sjøen og gjestehytta litt under.



Figur 2-1: Illustrasjon av 100 meter radius fra Ladberget 26

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i Kommuneplan for Lindås 2019 - 2031.

### Dispensasjonssøknaden

er ganske detaljert og omfattande. Søkar viser til kommuneplan for Lindås – samfunnsdelen, som legg opp til fortetting og auke i arealutnyttinga i nærsentra, som

Ostereidet. Han krev også likebehandling med eigar av gbnr 233/6 som fekk dispensasjon for oppføring av bustad med nesten 400 m<sup>2</sup> bruksareal i 2018. Det står vidare i søknaden:

« Bruksendring av eksisterende og sentralt beliggende hytter anses som en hensiktsmessig metode for å imøtekomme og øke bosettingen rundt nærsentrene. Å ta i bruk eksisterende bebyggelse er som regel alltid miljøbesparende fremfor å bygge nytt.»

#### Kommentar

Administrasjonen er samd med søkar i at det kan vera ressursparande å ta vare på eksisterande bygg framfor å bygga nytt. Men i denne saka vil bygget framleis ligga i spreidd busetnad. Bustaden det er vist til, vart først avslått, så godkjent etter klage. Bustaden ligg 350 m unna, på eit gardsbruk og med mindre avstand til andre bustader.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore sendt på høyring til kommunale og regionale plan- og landbruksstyresmakter.

#### **Alver kommune – Landbruk** har komme med uttale

Landbruksavdelinga har ingen merknader til søknad om dispensasjon på gbnr 233/24 Eide indre.

#### **Alver kommune – Plan og analyse** uttrykker skepsis til godkjenning

##### **Tilråding**

Plan og analyse rår under tvil til, slik som saka er presentert, at det ikkje vert gjeve dispensasjon. Me meiner ikkje at planføremålet LNF tydeleg og vesentleg vert sett til side. Tvilen ligg i hovudsak i omfanget av konsekvensane ved gjennomføring og etablering av bustad som planlagt. Nærare vurdering tilrås og synspunkt frå landbrukskontoret kan likevel vekte vurdering slik at dispensasjon kan tilrås.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Eigar av gbnr. 233/4 har komme med merknad til nabovarsel:

##### **Nabomerknad fra 233/4**

*Som grunneigar av vei over 233/4 så ynskjer eg ikkje heilårsbustad på ladberget 26, Veien går over dyrka mark og beite og er begrensa muligheter for utbedring, den ligg på jord no, og det vert bløtt og dårlig der med frost, snø og vatn om ein an gjennom vinteren. Bruket er kjøpt som fritidsbolig og egner seg best til det pga. tilkomst.*

Ansvarleg søkar har kommentert nabomerknaden, og skriv mellom anna:

Tiltakshaver er enig i at dagens veitilkomst er dårlig og bør utbedres. Slik situasjonen er nå er det en stor økonomisk investering å utbedre veitilkomsten til en eiendom som bare kan benyttes til fritidsbolig. Hvis eiendommen kan tas i bruk til helårsbolig vil tiltakshaver påta seg kostnaden ved å utbedre det dårlige veistrekket frem til boligen.

Med dagens tilstand til veien burde dette være et positivt løft for området. Ingen er tjent med en dårlig grusvei som forringes ved dårlig vær og fører til unødvendig mye vedlikehold for grunneiere. Slik ansvarlig søker ser saken burde det være fullt mulig å utbedre veitilkomsten til Ladberget 26 på en skånsom måte som ikke er til sjenanse for grunneier på 233/4. Med tanke på videre drift av gården kan oppgradering av grusveien gjøre driften enklere ved å sikre god veitilkomst til den østlige delen av eiendommen.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 02.09.2020.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen har utslepp via slamavskiljar til sjø. Planen er å søka om utvida utslepp.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Bruksendring krev ny søknad om utvida bruk av avkøyrsløp frå kommuneveg og dokumentasjon på rett til å bruka privat veg som tilkomst til heilårsbustad.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søker 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.

### **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 gitt 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.

*Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.*

Fordelar:

- Tiltaket ikkje ei ny eining, men ombygging og bruksendring av eksisterande hytte
- Utvidinga er beskjeden i areal - 38,5 m<sup>2</sup>
- Landbruk har ikkje merknader til søknaden

#### Ulemper:

- Tiltaket er i strid med arealbruken i kommunedelplanen
- Dei nærmaste eigedommane er ubygde eller bygd med hytter  
Det er 150 – 200 m til dei nærmaste bustadane
- Plan og analyse er kritisk til dispensasjon
- Godkjenning av dispensasjonssøknaden kan medføre uheldig presedens.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket er i strid med kommunedelplanen, og at hytta ligg for seg sjølv med stor avstand til nærmaste bustad og med store hytteeigedommar som næraste naboar.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen ikkje er oppfylt.

#### **Nabomerknad**

Det er ikkje dokumentert at søkar har vegrett som omfattar bruk av privat veg til heilårsbustad. Det kan vera ei utfordring når grunneigar har uttrykt motstand mot bruksendringa.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avløp 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.
- 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 reisas 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.: 20/7082

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll  
Ingeniør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Kopi til:**

Bergen Eiendomsrådgivning AS	Øyjordsveien 3	5038	BERGEN
Jorunn Åse Eide Raknes	Ladberget 16	5993	OSTEREIDET
Per Martin Raknes	Ladberget 16	5993	OSTEREIDET

### **Mottakarar:**

Bergen Eiendomsrådgivning AS	Øyjordsveien 3	5038	BERGEN
Roger Østringen Nyhamn	Sauråsbakken 6	5131	NYBORG