

Arkiv: <arkivID><jplD>  
GBNR-107/7, FA-L42  
JournalpostID:  
Sakshandsamar:  
Dato: 07.01.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
009/21	Utval for areal, plan og miljø	20.01.2021

**Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for utviding a parkeringsplass - gbnr 107/7 Kolås Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk-, natur- og friluftsføremål) for etablering av parkeringsplass på gbnr 107/7 slik det er søkt om.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Parkeringsplassen kan ikkje opparbeidast før nødvendig løyve etter jordlova og plan- og bygningslova ligg føre.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

**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.

**Utval for areal, plan og miljø 20.01.2021:**

**Handsaming:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 009/21 Vedtak:**

Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk-, natur- og friluftsføremål) for etablering av parkeringsplass på gbnr 107/7 slik det er søkt om.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommuneplan) og

naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Parkeringsplassen kan ikkje opparbeidast før nødvendig løyve etter jordlova og plan- og bygningslova ligg føre. Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

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.

### **Politisk handsaming**

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

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

### **Saksopplysningar**

Eigedom: 107/7

Adresse: Kolåsvegen

Tiltakshavar: Alver kommune

Heimelshavar: Marlen Kolås Romarheim

### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk-, natur- og friluftlivsføremål) i kommunedelplanen for Lindås sin arealdel for å utvida parkeringsplassen for turgåarar i området rundt Kolåsfjellet.

Parkeringsarealet har i dag for få plassar og etablering av dagsturhytte i området vil medføra

behov for fleire parkeringsplassar. Utvidinga vil auka parkeringskapasiteten frå 10 til 25 plassar.

Parkeringsplassen får eit areal på i underkant av 800 m2 der eksisterande parkeringsplass utgjer 400 m2 og resten utgjer i underkant av 400 m2 dyrka mark.

Kommunen har inngått avtale med grunneigar om bruk av området til parkering. Avtalen er inngått for 40 år.

Av kommunen sitt kartgrunnlag ser vi at eksisterande parkeringsplass på arealet er etablert mellom år 2015 og 2018. Vi kan ikkje sjå at opparbeidd parkeringsareal er godkjend etablert. Denne saka vil derfor omfatta heile det aktuelle arealet.

### **Nabovarsel**

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

### **Tilkomst og avkøyrsl**

Tiltaket er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

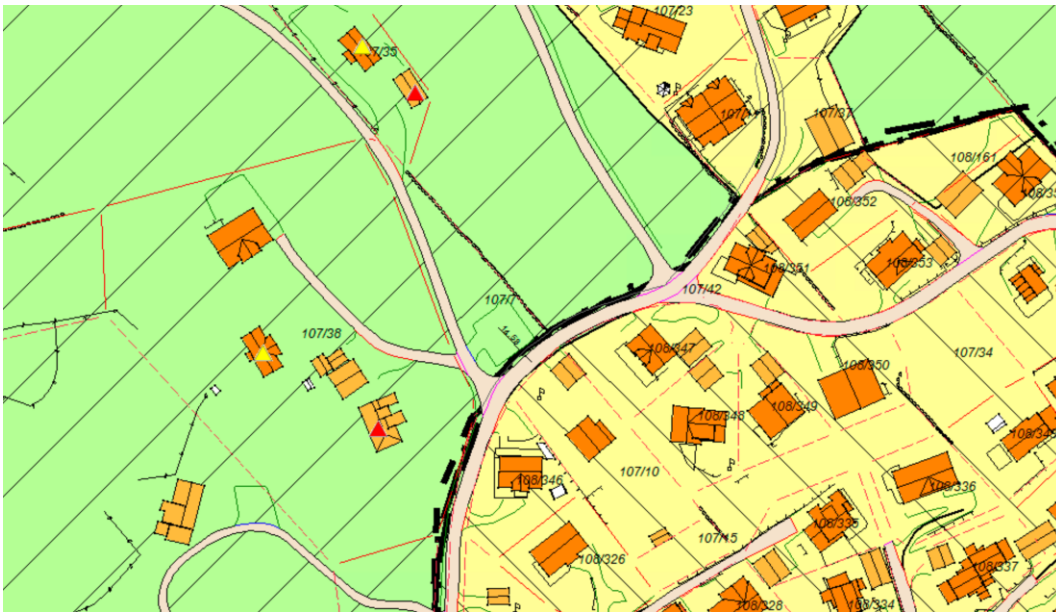
Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 02.12.2020 i sak 20/18604.

Det er gitt dispensasjon frå byggegrensa mot kommunal veg i vedtak datert 07.12.2020 i arkivsak 20/18604. Avstand til midt kommunal veg skal vera minst 4,0 meter.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås sin

arealdel er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk, H510\_oL01.



Kart/Foto



### Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving;

« Alver kommune ynskjer å utvida eksisterande parkeringsplass for turgåarar i det populære turområdet kring Kolåsfjellet. I samband med at det vert sett opp dagsturhytte i dette området, er det behov for å auka talet på parkeringsplassar knytt til dette turområdet. Pr i dag er det plass til om lag ti bilar på parkeringsplassen, men dette er allereie no for få plassar på populære dagar. Vår plan er å utvida eksisterande parkeringsplass slik at det vert plass til om lag 25 bilar. Totalt areal for ny parkeringsplass er i underkant av 0,8 mål, av dette er i underkant av 0,4 mål fulldyrka jord og 0,4 mål eksisterande parkeringsplass.

Som vedlagt situasjonsplan viser, er det aktuelle området avgrensa av privat veg i vest, av ein kommunal veg i sør og ein gamal steingard i grensa til naboeigedomen i aust, og det ligg i tillegg tett på bustadfelt. Det aktuelle området si trekanta form og avgrensa storleik gjer at arealet er vanskeleg å bruka til jordbruksføremål, og det har dei siste åra vore slått med plenklippar og stelt av dugnadsgjengen for turstiane for at det ikkje skal gro att. Utvidinga av parkeringsplassen vil difor ikkje redusera aktivt landbruksareal. For å auka talet på parkeringsplassar meiner me at det er føremålstenleg å utvida eksisterande parkeringsplass, framfor å ha fleire parkeringsplassar i området.

Utvidinga av denne parkeringsplassen vil gjera at det vert langt betre tilkomst til etablerte turveggar og turstiar i turområdet på Kolåsfjellet. Området er nærtuområde for heile Lindåsbygda med skular og barnehagar, men kvaliteten på stiane og den omfattande tilrettelegginga gjer at området er attraktivt også for tilreisande. Den planlagde dagsturhytta vil truleg forsterka dette. Utviding av eksisterande parkeringsplass vil bidra til at området vert tilgjengeleg for fleire og dette er positivt i eit folkehelseperspektiv. Me meiner såleis at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av dette søker me om dispensasjon til utviding av parkeringsplass innanfor omsynssone H510\_011 landbruk i kommuneplan for Lindås kommune på gbnr 107/7. Me søker samstundes om omdisponering av dette jordbruksarealet til offentleg parkering.»

### Uttale

Søknaden er sendt på høring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og Alver kommune si landbruksavdeling.

Statsforvaltaren i Vestland har gitt uttale i skriv datert 17.12.2020. Statsforvaltaren er positiv til at kommunen ønskjer å leggja til rette for parkering knytt til turområde, men er kritisk til plasseringa då tiltaket vil krevja omdisponering av mark som er registrert som fylldyrka i marklagskartet. Statsforvaltaren meiner at det må

vrderast alternative plasseringar av tiltaket og skriv at dei saknar vurdering av om alternative plasseringar er mogleg.

Vestland fylkeskommune har gitt uttale i skriv datert 22.12.2020. Fylkeskommunen stiller seg positiv til tiltaket.

Av landbruksavdelinga i Alver kommune sitt brev til Statsforvaltaren i Vestland datert 05.01.202, går det fram av tiltaket krev løyve til omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12, men at kommunen sjølv ikkje kan fatta vedtak i saka då dei er part i saka (leigar av arealet). Søknaden er derfor oversend Statsforvaltaren i Vestland for behandling.

Landbruksavdelinga si vurdering av søknaden er følgjande:

«Arealet er definert som fulldyrka jord i gardskart for eigedomen. Før arealet kan nyttast til andre føremål enn landbruk, må det ligga føre vedtak om omdisponering og deling 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 forbodet 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». Ordlyden «særlege høve» understrekar alvoret kring jordvernet, det vil sei å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Ein kan gje samtykke til dispensasjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 2.ledd er det sagt kva omsyn som skal tilleggas 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 har vore vurdert fleire alternative plasseringar av parkeringsplassen, men dei andre alternativa gjer ei dårlegare løysing både for jordbruket og andre interesser. Plasseringa som er omsøkt er den som gjer minst skade på jordbruksareal.

I kommuneplanen er arealet avsett til landbruk og det ligg i utkanten av eit samanhengande jordbruksområde som går over mange bruk på Kolås. Kommuneplanen er ein overordna plan og det er ikkje vurdert kor godt egna dei ulike areala er til jordbruksdrift. Omsynssone landbruk betyr at landbruksinteressene skal ha stor vekt når det skal vurderast tiltak i dette området.

Det omsøkte arealet er ein smal teig som ligg inneklemt mellom steingard, veg og eksisterande parkering. Den har soleis ein storleik, plassering og arrondering som gjer at den vanskeleg kan nyttast til landbruk. Den ligg adskilt frå resten av bruket og har difor mindre verdi enn om den låg i tilknytning til resten av jordbruksarealet. Steingarden gjer at den ikkje kan drivast saman med nabobruket. Teigen har ikkje vore i drift dei seinare år, men vorte slått med plenklippar. Ei omdisponering vil difor ikkje gje noko driftsulempar for landbruket, men bidra til at ein får mindre press på parkering på resten av jordbruksarealet i området og soleis vera positivt. Omdisponering av arealet til parkering vil ikkje ha negative miljømessige ulemper som, støv, støy og anna frå landbruket.

Med kulturlandskapet meinast både landskapsbildet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Arealet har ikkje vore i drift som jordbruksareal på ein del år. Det ligg allereie ein parkeringsplass på teigen, så det vil ikkje medføre store endringar i landskapsbilete eller naturmangfaldet om denne vert utvida. Steingarden er ein viktig del av landskapsbilete på Kolås, og sjølv om den ikkje lenger har noko funksjon i jordbruksdrifta fortel den ei historie om tida og drifta som har vore. Det er difor viktig at denne vert teke vare på.

Folkehelse er eit viktig nasjonalt mål, og kommunen vert gjennom retningslinjer og tilskotsordningar oppmoda om å leggja til rette for ferdsel. Området er eit mykje brukt turområde for dei som bur i Lindås og omegn, inkludert skule og barnehage. Ei av årsakene til at ein har plassert ei dagsturhytte her er at det allereie er opparbeidd eit godt stinett på Kolåsfjellet av idrettslag og andre. Det har vore ein del konflikter med jordbruket i høve til at folk tek seg til rette og parkera slik at det er til hinder for drift. Eit viktig ynskje frå bygda og bønder har difor vore å få lagt til rette for parkering slik at ein unngår slike dette. Fleire ulike alternativ har vore utgreidd i forkant av søknad. Det er ikkje eit ynskje å omdisponera fulldyrka areal frå landbruket, men samstundes kan ein i særleg høve dispensera når det tungtvegande argument som talar for. Samfunnsgevinn ei omdisponering vil gi i denne saka er at ein legg til rette for friluftsføremål, folkehelse og konflikter mellom landbruk og ferdsel. Arrondering og storleik på arealet gjer at det ikkje vil vera noko stort tap for bruket om arealet vert omdisponert. Etter ei samla vurdering rår ein statsforvaltar til å gje samtykke til omdisponering av 0,4 daa fulldyrka areal.

#### Deling etter jordlova § 12

Arealet skal framleis høyra til bruket, men sidan det er ein avtale som har 40 års varighet vert dette likestilt med deling. Det er difor naudsynt med handsaming etter jordlova § 12.

Det følgjer av jordlova § 12 at «deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.» Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon eller takast i bruk slik at jorda ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter § 9.

I vurderinga av om det skal gjevast samtykke til deling, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova, jf. jordlova § 12 3.ledd.

Arealet som er søkt omdisponert/frådelt er så lite at det ikkje vil påverka bruksstrukturen i området. Det går fram av vurderinga for omdisponering at teigen sin storleik, plassering og arrondering gjer at den vanskeleg kan

nyttast til landbruk. Arealet har vore slått med plenklippar, men kommunen har fått opplyst at det er vassjukt og vanskeleg å slå. Teigen ligg i tillegg adskilt frå resten av bruket. Kommunen meiner at det vil ha små negative konsekvensar for arealressursane på bruket om denne vert tatt i bruk til parkering. Kommunen skal betala leige for arealet og soleis bidra til inntekter på bruket. Bruken til parkering vil ikkje ha drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, men kan bidra positivt til at det vert mindre press på resten av jordbruksareala i høve til ferdsel og parkering. I høve til kulturlandskapet viser ein til vurdering gjort etter § 9.

Konklusjon:

Det er ikkje eit ynskje å omdisponera fulldyrka areal frå landbruket, men samstundes kan ein i særleg høve dispensera når det tungtvegande argument som talar for. Samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi i denne saka er at ein legg til rette for friluftsføremål og folkehelse. Arrondering og storleik på arealet gjer at det ikkje vil vera noko stort tap for bruket om arealet vert omdisponert. Etter ei samla vurdering rår ein til at det vert det gitt samtykke til omdisponering av 0,4 daa fulldyrka areal. Arealet skal framleis høyra til bruket, men sidan det er ein avtale som har 40 års varighet vert dette likestilt med deling.

Leigeavtalen til parkering vil ikkje påverka bruksstrukturen i området eller gje negative drifts- eller miljøulemper. Det er eit lite areal, som ikkje er i drift, så tap av arealressursane frå bruket er minimalt.

Alver kommune vil rå statsforvaltar til å godkjenna omdisponering og deling som omsøkt.»

Uttalane følger vedlagt i sin heilskap.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som

mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Eigedomen 107/7 på Kolås har i følgje gardskart 5 teigar. Det er registrert 1,9 daa fulldyrka, 5,3 daa overflatedyrka, 19,1 daa beite, 13,9 daa produktiv skog, 0,5 daa anna markslag og 0,4 daa er bebygd eller samferdsel. Eigedomen har eit samla areal på 41,1 daa. 328 daa skog/utmark er i sameige med eigedomen gbnr 107/9. Det er ikkje registrert bygningar på bruket eller opplyst om resten av jordbruksarealet er i drift.

Parkeringsplassen skal plasserast på ein mindre teig av eigedomen gbnr 107/7 som ligg i utkanten av bruket. Parkeringsarealet er plassert mellom kommunal veg, privat veg og steingard mot nabobruket. I markslagskartet er parkeringsarealet vist som fulldyrka jord og anna markslag.



I LNF- områda er det særleg viktig å verna om samfunnsinteressene knytt til landbruk, natur og friluftsliv og unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Administrasjonen har i vurderinga av søknaden lagt særleg vekt landbruksavdelinga si vurdering av søknaden og tiltrer denne. Vi har lagt særleg vekt på at tiltaket på grunn av arrondering, plassering og storleik ikkje vil få særleg verknad for gardsbruket, eller bruksstrukturen i området, eller gje drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det er vidare lagt vekt på at omsøkt plassering er vurdert til å vera det alternativet som samla sett vil gje minst mogleg skade på jordbruksareal, og at det er viktig å leggja til rette for parkering i dette området slik at ein unngår at folk tek seg til rette og parkerer på stadar som kjem i konflikt med jordbruksdrifta og busetnaden for øvrig.

Vi kan heller ikkje sjå at tiltaket vil koma i konflikt med naturmangfaldslova og dei omsyn den skal ivareta. Av registrerte funn i forhold til friluftsliv og naturverdiar er det kartlagt eit større område rundt Kolåsfjellet med status som svært viktig friluftsområde/nærturterreng. Det er også registrert to lokalitetar av raudsliteartar i bygd område sør og aust for omsøkt parkeringsplass.

Det er administrasjonen si vurdering at den planlagde parkeringsplassen er nødvendig og vil sikra



parkeringsareal knytt til eit viktig friluftsområde. Vi kan heller ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil få vesentlege negative verknad for dei registrerte raudlisteartane som ligg i allereie utbygd byggjeområde i nærleiken.

I vurderinga av fordelar og ulemper er det lagt særleg vekt på at det er viktig å leggja til rette for parkering knytt til det viktige og tilrettelagte turområdet på Kolåsfjellet, og at tiltaket ikkje vil gje særlege ulemper knytt til landbruksdrifta i området. Fordelane samla sett er vurdert større enn ulempene.

Statsforvaltaren i Vestland uttalar at dei er positiv til at det vert tilrettelagt for parkering, men at dei er kritisk til plasseringa av arealet då det vil krevja omdisponering av fulldyrka mark. Det følj av lova at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom berørt statleg eller regional styresmakt har gitt negativ uttale. Søkjar har i etterkant av uttale vurdert alternative plasseringar av parkeringsplassen slik det går fram av vedlegg. I denne saka vurderer administrasjonen at den omsøkte plasseringa samla sett er den som vil gje minst verknadar for landbruksdrifta og omgjevnadane slik at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side.

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

### Vidare saksgang

Tiltaket vil krevja søknad og løyve etter plan- og bygningslova kap. 20 (byggeløyve). Før byggeløyve kan gjevast må det liggja føre løyve til omdisponering og deling etter jordlova. Søknaden er oversend statsforvaltaren for behandling.

### Regelverk

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

### Vedlegg i saken:

13.11.2020	Gbnr 1077 Kolås - Søknad om dispensasjon og omdisponering av jordbruksareal - utv	1473127
13.11.2020	kolås_m1000	1473128
13.11.2020	Kolås_m500	1473129
08.12.2020	Svar på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot	1485518

22.12.2020	veg - gbnr 107/7 Kolås Uttale - Dispensasjonssøknad - utviding parkeringsplass - gbnr 107/7 Kolås	1491876
13.11.2020	E-post - Søknad om dispensasjon og omdisponering av jordbruksareal - utviding av parkeringsplass - Gbnr 107/7 Kolås	1473126
18.12.2020	Uttale - Alver - gbnr 107/7 Kolås - utviding av parkeringsplass - dispensasjon	1490455
05.01.2021	Saksutgreiing oversendt statsforvaltar - omdisponering og deling etter jordlova GBNR 107/7 -parkering	1493836
05.01.2021	Saksutgreiing oversendt statsforvaltar - omdisponering og deling etter jordlova GBNR 107/7 -parkering	1493836
07.12.2020	Oversiktskart parkeringsplass gbnr 107/7	1484011
07.12.2020	Oversiktskart parkeringsplass gbnr 107/7	1484011