



Kålås Bygg AS
Torvhusmyrane 2
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15357 - 21/763

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

Dato:
10.02.2021

Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik

Administrativt vedtak. **Saknr:** 018/21
Tiltakshavar: Elin Signe Askvik
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 Lindås 2019-2031 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst fram til eigedomen på gbnr 236/20.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av bustad på eigedom gbnr. 236/20.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindås 2019-2031, samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø i samband med at heimelshavar planlegg oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 236/20. Eigedomen var etablert på 60-tallet, per i dag står det eit uthus på eigedomen, ut i frå søkjar si skildring har det tidlegare stått enda eit bygg på eigedomen som no er falt ned.

Det vert elles vist til søknad motteken 09.09.2020 og supplert 17.11.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 17.11.2020. Frist for handsaming vert forlenga med den tid det har tatt å supplere søknaden, frist for handsaming er 12.01.2021.

Konsekvens for kommunen si fristoverskriding i 12 vekerssaker er 25% gebyrreduksjon for kvar påbegynte veke fristen vert overskriden jf SAK§ 7-6.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 (KDP) er avsett til LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande KDP samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...) **Søknad om dispensasjon frå byggeforbode langs sjø og vassdrag § 1-8**

Byggeforbodet skal sikra og ivareta allemhetens tilgang til sjø og vassdrag, og sikra natur og fritidsinteressene.



Slik vi vurderer tiltaket her vil ein ikkje komma i konflikt med hensynet bak bestemmelsen.

Teikning og plassering har hatt stort fokus på tilpassing i terrenget for å redusere fjernverknaden sett frå sjå.

Vedlagt bilde Q1- Perspektiv frå sjø viser dette.

Avstand frå tomtegrense til sjø er ca. 35 meter medan det frå sjølve bygningen er ca. 50 meter. På denne avstanden er det heile 25 meter høgdeforskjell og tett vegetasjon – med andre ord kan det etter vår vurdering ikkje sjåast som funksjonell strandsone med tanke på det bratte og kuperte terrenget.

Det er ikkje tilkomst frå sjøsida som bilde viser og vår vurdering er difor at tiltaket ikkje medfører nedbygging eller legg beslag på strandsonen på nokon måte medan gjennomføring av tiltaket legg til rette for å ta eigedomen i bruk på ein berekraftig og framtidretta måte samstundes som ein sikrar busetting i området og bruk av heile kommunen på ein god måte.

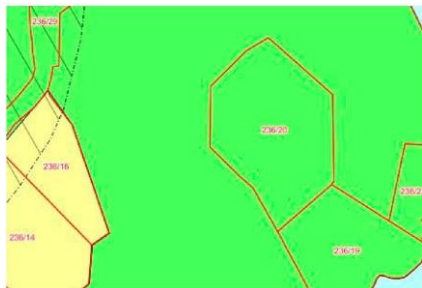
Når det gjeld avløp i ei eventuell byggesak er dette ikkje avklart foreløpig. Tiltakshavar ynskjer ikkje utslepp til sjø av miljøhensyn og ein jobbar med utredning av energibesparande vakumløsning for handtering av avløpet.

Vatn er tenkt sikra via borehol, det er innhenta uttale på dette frå brønnborar som reknar det som sikkert å finna tilfredsstillande mengde og kvalitet på drikkevatt for eigedomen.

Ved å gje dispensasjon bidreg ein til at eigedomen igjen vert tatt i bruk som landbrukseigedom i forbindelse med planlagt sjølvbergingsjordbruk i motsetning til dagens situasjon der eigedomen ligg «brakk». På denne måten sikrar ein også ivaretaking av kulturlandskapet. Vår vurdering er at fordelane her er klart større enn ulempene.

Søknad om dispensasjon frå rettsverknad av kommunedelplanen § 11-6

Tiltaket kjem i konflikt med kommunedelplanens arealdel med tanke på arealføremålet for tomta, som i kommuneplanen er sett av til LNF. Ein søker difor dispensasjon frå PBL §11-6 – «rettsverknad av kommuneplanen».



Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser. Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til nedbygging av landbruket eller medfører ei større privatisering av naturområdet. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv, og at landbruket sine interesser vert ivaretatt.

Det vert søkt om dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om å etablere seg på staden, sikra seg tilhørighet til heimagarden samt eit spesifikt ynskje om å bu på ein berekraftig måte. Pr i dag er det liten eller ingen bustader til sals med dei bærekraftige og miljømessige løysingane tiltakshaver så sterkt ynskjer seg - skal ein få til dette må ein gjennomføra prosjektet sjølv.

Det er foreløpig kostnadskrevande og gjennomføre ei slik utbygging med nye og delvis uferdige løysingar men dersom ein kan gjera det på ein eigedom som allereie ligg i familien og ein kan «komma rimelig til» vil det kunna la seg gjennomføra likevel. Eigedommen er i dag eigd av far til tiltakshavar men vil bli overført til ho dersom tiltaket let seg gjennomføra.

Tiltaket vil medføra marginalt med terrenginngrep, det er heilt konkret planlagt slik som tidlegare omtalt. Som situasjonsplan viser er plassering tenkt på eit relativt flatt området og bygningen er deretter innretta med 3 ulike nivå basert på terrenget.

Tiltaket vil ikkje medføra nedbygging av landbruksareal eller bidra til privatisering av naturområdet all den tid tomta allereie er skilt ut og bebygd. Eigedommen er privatisert og tiltaket medfører ingen endring på dette. Plassering er gjort rett avstand til nabogrense og medfører ingen negativ verknad på landbruk eller fritidsinteresser korkje i byggeperioden eller etterpå. Eigedommen har tilkomstveg i dag slik at utvida bruk av denne ikkje legg beslag på eller medfører nedbygging av nytt areal.

Som tidlegare nemnt vil ein ved å gje dispensasjon bidra til at eigedommen igjen vert tatt i bruk som landbrukseigedom i forbindelse med planlagt sjølvbergingsjordbruk, i motsetning til dagens situasjon der eigedommen ligg «brakk» og gror igjen. På denne måten sikrar ein ivaretaking av kulturlandskapet og ivaretaking av eigedommen sine resursar.

Tomta er skilt ut og bebygd samt tilrettelagt med nødvendig infrastruktur, vatn er som nemnt tenkt løyst ved borehol og avløp gjennom energibesparande vakumløysning. Det er derfor ikkje tale om korkje ny frådeling og / eller nye terrenginngrep av nemneverdig karakter i denne saka. Med bakgrunn i dette ser vi ikkje at ein dispensasjon i dette tilfellet skulle skapa presedens for eventuelle seinare saker.

Vår samla vurdering er også her at fordelane her er klart større enn ulempene.

Oppsummering

Tiltaket er godt tilrettelagt og har ein unik berekraftig profil som ikkje let seg «kjøpa» på den frie marknaden pr. i dag og det vert spanande og følgje dette tidsriktige prosjektet. Tiltaket er planlagt med svært skånsame terrenginngrep og ein godt tilpassa profil som gjer liten eller ingen fjernverknad.

Ingen landbruks eller fritidsinteresser vert bygd ned som følgje av tiltaket og ein tek i bruk ein eigedom som i si tid var skilt ut med dette som formål.

Til slutt kan nemnast at tiltakshavar sin noverande bustadeigedom vert direkte berørt av ombygginga som er planlagt av fylkesvegen på Ostereidet ved av heile 23% av den vert omgjort / disponert til veg. Dette vil i stor grad rasere eksisterande bumiljø for tiltakshavar og ho ser ingen anna moglegheit en å gå i gang med realisering av dette prosjektet for å sikre seg eit bumiljø i tråd med eigen miljøkrav som også er i tråd med samfunnet sine bærekraftsmål.

Vår vurdering er som nemnt etter ei samla vurdering at hensynet bak bestemmelsane ikkje vert vesentleg tilsidesett og vidare at fordelane er klart større en ulempene – det bør difor kunne gjevast dispensasjon. (...)

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

Etter førebels skriv i saka har søkjar komt med følgjande skildring datert 16.11.2020:

(...)1. Vår og tiltakshavar si vurdering er at vegen fram til eigedomen er å ansjå som veg til framtidig bustadtomt. I skyldskifte frå oktober 1963 er det frådelling av tomt til bustadformål som er behandla og godkjent, her er det kort sagt at parsellen skal ha vegrett. Vidare er det bekrefta i jordskifte som er dagbokført mars 1967 at vegretten skal behaldast slik den føreligg men i dette dokumentet er det sagt noko meir om plassering, bredde osv.

Begge dokument det er referert til her ligg vedlagt dette brevet.

Me meiner med dette som utgangspunkt at ein ikkje skal sjå vegen som landbruksveg og det difor ikkje er naudsynt med dispensasjon. Subsidiært søker ein om dispensasjon med grunngeving som i hovudsøknaden. Det er dei same forhold som gjer seg gjeldande og vegen må naturlegvis sjåast under eit med eigedomen all den tid dei er heilt avhengig av kvarandre for at tiltaket skal la seg realisera.(...)

For søkjar si vurdering i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore til uttale hjå regionale og lokale planmynde.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 16.12.2020:

(...)Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i areal-delen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer

ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

I denne saka er det naudsynt med dispensasjon frå både LNF-formål og frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø jf. pbl. § 1-8. I LNF-formål skal ein ta særleg omsyn til landbruk, natur og friluftsliv og i strandsona skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Lindås ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»

Den omsøkte bustaden skal ligge om lag 50 meter frå sjøkanten. Eigedomen og området rundt består av lauvskog med særskilt høg bonitet, og er ubyggd bortsett frå eit uthus. Strandsona her er rekna som potensiell tilgjengeleg strandsona med noko helling, i naturbase.no. Området er i dag ikkje privatisert, og kan ha verdi for friluftsliv. Oppføring av ein bustad som omsøkt vil auke privatisering av området og kan auke byggepresset i området. Sjølv om bustaden skal oppførast i ein etasje vil den vere synleg frå sjøen og difor gje landskapet eit meir bygd preg.

Eigedom 236/20 ligg også midt i ei landbrukseigedom, med tilkomstveg som går over denne. Arealet er registrert som skog i marklagskart, men eigar av landbrukseigedomen opplyser at arealet rundt gnr. 236 bnr. 20 i dag er nytta som beiteareal og at ein har tenkt å ta ut skog for å opparbeide meir beiteareal. Vi viser til at det ikkje er uproblematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket.

Fylkesmannen meiner det er positivt at tiltakshavar ønsker å byggje ein berekraftig bustad, men den omsøkte plasseringa er ikkje i samsvar med kommuneplanen og sett sentrale omsyn tilsides. Ein ny bustad bør gjerast i område som er sett til bustadbygging i kommuneplanen. Kommuneplanen for Lindås var vedtatt i 2019 og det var då vurdert at kommunen har sett av nok areal for bustadbygging. Vi viser til at kommuneplanen skal vere styrande for nye tiltak jf. pbl. § 11-6. Ein dispensasjon i denne saka kan føre til at det vert vanskeleg avslå liknande søknadar i kommunen, og kan føre til at kommuneplanen som styresverktøy vert sett til side.

Konklusjon

I denne saka meiner vi at både LNF-formålet i kommuneplanen for Lindås og byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side. Fylkesmannen rår difor ifrå dispensasjon for oppføring av bustad på gnr. 236 bnr. 20.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.(...)

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 21.12.2020:

(...)Eigedomen ligg i eit område om er avsett til landbruk-, natur- og friluftsføremål jf. Kommunedelplan for Lindås. Eigedomen er i dag bygd med ei utlæe. Det er søkt om å oppføre ein einbustad på tomta. Eigedomen har avkøyrsløse frå fylkesveg 5456 Eidavegen. Fartsgrensa på staden er 80 km/t, og årsdøgertrafikk er 300 køyretøy. Strekinga er klassifisert til Haldningsklasse 4 jf. Rammeplan for avkøyrsløse med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrenser for riks- og fylkesveg i Region vest (2017 – 2020).

Uttale:

Vestland fylkeskommune legg til grunn at det trengs eit offentleg løyve for avkøyrsløse frå fylkesvegen. Statens vegvesen på vegner av Vestland fylkeskommune etterspurde eit slikt løyve i brev datert 17.12.2020, som merknad til mottatt nabovarsel.

Søklar opplyser om skyldskifte frå 1963, der det er nemnd at tomta skal ha vegrett, og til jordskifte mars 1967 som mellom anna beskriver utforming av tilkomstvegen. Det er ikkje lagt ved eit offentleg løyve frå vegstyresmakta som etterspurt. Det er heller ikkje søkt om eit slikt løyve.

Sidan vi ikkje har mottatt ein søknad, har vi heller ikkje vore på synfaring og vurdert den konkrete avkøyrsla. Det er difor vanskeleg å vurdere om det kan påreknast eit løyve dersom dette vert søkt om. Haldningsklasse 4 (lite streng) i Rammeplanen opnar for å godkjenne nye avkøyrsløse. Eit absolutt krav vi då stiller er at siktkrava vert oppfylt, og at avkøyrsløse byggest slik det kjem fram i Handbok N100 Vegnormalane. Vi vurderer at det kan vere krevjande å oppfylle siktkrava på staden.

Vi er i utgangspunktet kritisk til at det vert gjeve løyve til ny bustad i eit område som er avsett til LNF i kommunedelplan for Lindås. Det er ein samanheng mellom tal på avkøyrsløse og ulykkesrisikoen på vegnettet, og vi meiner det er uheldig å legge til rette for nye bustader slik det her er søkt om. Vi meiner at aktuelle områder for bustadbygging bør sjåast i samanheng og avklarast gjennom arbeidet med arealdelen av kommuneplan. Då får ein sett bustadstrukturen i eit overordna perspektiv, under dette behovet for bustader i planperioden, forholdet til transportnettet, avstand til offentleg infrastruktur og private tenester.

Før det eventuelt vert gjeve løyve til bygging på tomta, må det søkast om og ligge føre eit godkjent avkøyrsløse frå vegmyndene.(...)

Det er henta inn slik uttale frå avdeling Plan og analyse Alver kommune den 21.12.2020:

(...)Bakgrunn

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og kommunedelplanen sin arealdel, der tomta er avsatt til LNF-føremål, for oppføring av bustadhus.

Planstatus

Plan og analyse stadfester at opplysningane om planstatus som er presentert i oversending av saka på uttale er korrekt.

Planfagleg uttale

Overordna plan har eit sterkt vern av strandsona i området. Tilgang til bustadareal i området er sikra, gjennom areal avsatt til bustad, i nærleiken av omsøkt eigedom.

Tilråding

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde i frå at det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og kommunedelplanen sin arealdel (KPA Lindås 2019-2031) for oppføring av bustadhus.(...)

Det er henta inn slik uttale frå Kulturavdelinga Alver kommune den 29.12.2020:

(...)På den aktuelle eigedomen står det ei gamal verneverdig uteløe. Ut frå søknaden går det fram at søkjar ynskjer å ta vare på og setja i stand denne uteløa. Det bør også vera eit krav i ein eventuell dispensasjon at denne løa vert tatt vare på. Søkjar fekk også tilskot til istandssetjing av dette bygget gjennom Alver kommune si ordning Tilskot til meirkostnader ved istandsetjing av nyare tids kulturminne hausten 2020.(...)

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga Alver kommune den 30.12.2020:

(...)Tomten er frådelt og handsama etter jordlova og treng såleis ikkje vidare handsaming etter jordlova.

Landbruksavdelinga skal gje ein uttale til søknad om dispensasjon frå LNF – formålet på GBNR 236/20 Askvik då søkjer ynskjer å bygge hus på eigedomen. Landbruksavdelinga har vidare merka seg nabo på GBNR 236/1 sine merknader til nabovarsel.

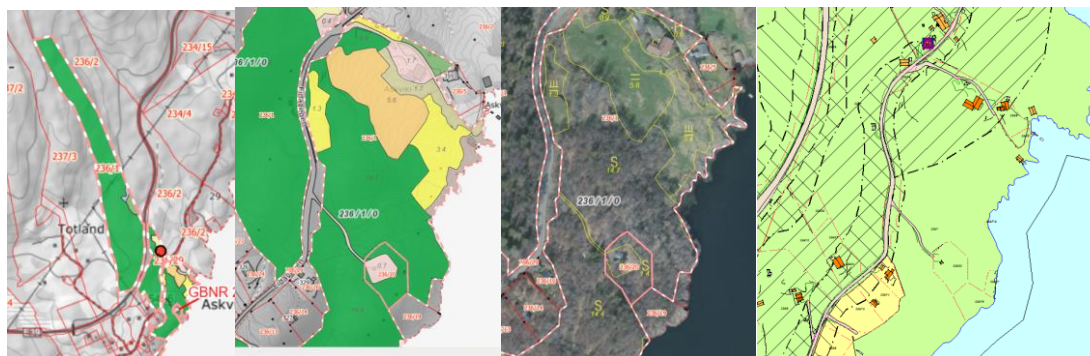
Eigdomen GBNR 236/20 Askvik

Den 2,1 dekar store tomten ligg i eit område avsett til LNF – formål i kommuneplanen. Tomten vart ein gong frådelt GBNR 236/1 og grensar til denne eigedomen på tre sider og til GBNR 236/19 på sjøsida. Ifølgje Nibio sitt gardskart består tomten av 1,4 dekar produktiv skogsmark og 0,7 dekar bebygd areal/uteområde/hage.

Eigedomens GBNR 236/1 Askvik

GBNR 236/1 er ein landbrukseigedom med ein eldre driftsbygning/lager og eit bustadhus med to bueiningar. Ifølgje Nibio sitt gardskart er landbrukseigedomen på 249,4 dekar. Av dette er det 11 dekar slåttemark (fulldyrka/overflatedyrka) og 5 dekar innmarksbeite. Det er såleis lite innmark på eigedomen. Derimot er det mykje produktiv skogsmark på eigedomen, heile 226,4 dekar. Vidare er det 4,3 dekar anna utmark og 3,7 dekar bebygd/tun/veg.

Oversiktskart – GBNR 236/1 og 236/20 Askvik



Vurdering:

Det er mange år sidan det var sjølvstendig landbruksdrift på GBNR 236/1 Askvik. Det er andre som har hausta innmarka og dels beita innmark og noko av utmarka. For nokre år sidan vart det hogd ein del lauvskog i området og flisa opp for å etablere beite. No

går det nokre få sauer på det arealet som vart rydda. Det må eit langt høgare beitetrykk til for å unngå at ikkje krattskoggen på sikt skal ta overhand igjen. Skal det verta gode beiter må det truleg også kalkast og gjødselast. Slik er status no, men eigar har ambisjonar for eigeidomen sin

Landbrukskontoret ser positivt på at grunneigarar har ambisjonar for gardane sine. I dette tilfellet kan ein ikkje sjå at det skal vera grunnlag for konflikt mellom tradisjonell drift av småbruket GBNR 236/1 og bustadbygging på GBNR 236/20. Det er eit kupert terreng rundt tomten som i overskueleg framtid truleg ikkje vert opparbeida til slåttemark og dermed heller ikkje spreiiing av husdyrgjødsel. Spreiing av husdyrgjødsel er ikkje tillatt i utmark. Etter søknad kan innmarksbeite godkjennast for spreiiing av mindre mengder husdyrgjødsel.

Slik landbruksavdelinga ser saka er den potensielle konflikten mellom landbruksdrift og bustad to punkt - gjerdehaldet rundt tomten og beitande dyr langs tilkomstvegen frå fylkesvegen og ned til tomten. Gjerdeplikta rundt GBNR 236/20 er, slik ein forstår det, avklart. Når det gjeld beitande dyr i tilkomstvegen ned til tomten så er det klart at dette krev stengsel i begge endar. Dette finns det fleire løysingar på. Dyrehaldar/grunneigar er truleg nøgd når dyra held seg på beitet. Dette kan ordnast med enkle og effektive grindar. Tomteeigar som skal køyre til og frå tomten, gjerne fleire gongar for dagen, ynskjer seg truleg litt dyrare løysingar som gjer at ein slepp ut og inn av bilen fleire gongar for kvar passering. Dette lyt partane verta samde om. Landbrukskontoret finn det naturleg at tomteeigar tar storparten av «ekstrakostnaden» i lettvinde løysingar som forenkler tilkomsten.

I nærområdet til Askvik, garden Totland, er det intensiv landbruksdrift med både småfe og storfe. Her beiter dyra med ein sterkt trafikert kommunal veg som går tvers gjennom fleire beiter. Dette er løyst med ferist i begge endar på eit beite og med elektriske ferister på eit beite. Løysingane finns, også for sterkt trafikerte vegar.

Konklusjon :

Landbrukskontoret har såleis ikkje innvendingar mot at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av bustadhus på GBNR 236/20 Askvik(...)

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

Nabovarsel

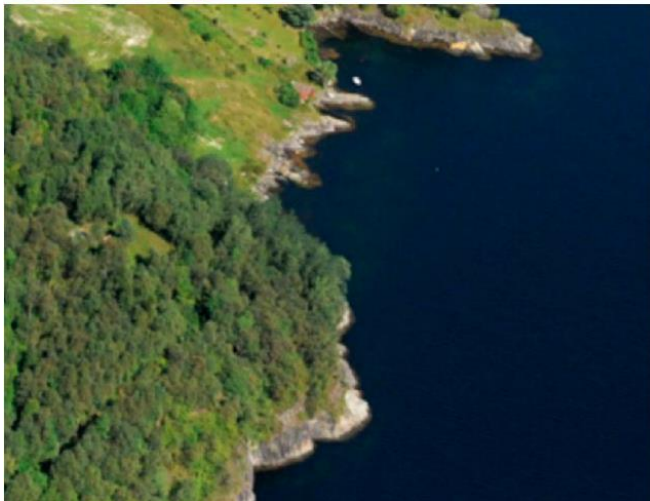
Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 236/1 ved brev av 17.12.2019:

(...)Viser til nabovarsel motteke 09.12.2019 vedrøyrande oppføring av bustadhus på gbnr 236/20. Innleiingsvis vil eg nemne at eg har stor forståing for at Elin Askvik ønskjer å busette seg i Askvik. Eg meiner likevel det er utfordringar knytt til å bygge på gbnr 236/20 som ikkje kjem fram i dykkar søknad. Dette knyt seg til strandsoneverdiar samt landbruksdrifta. I det vidare vil eg gjere greie for dette nærare.

Utfordringar knytt til strandsoneverdiar

Nedanfor den omsøkte bustaden er det etter mi meining viktige strandsoneverdiar som søkjar ikkje har vist i søknaden. Søkjar har lagt ved perspektiv skal vise at det ikkje er tilkomst til sjø nedanfor eigeidomen. Eg tillet meg å legge ved flyfoto med eigeidomsgrensar samt skråfoto, som viser strandsona i området:



Både sør og vest for gbnr 236/20 er det strandsoner som er tilgjengeleg frå sjø. Vidare er det nordaust for gbnr 236/20 strandsoner med anna verdi enn kva som kjem fram i søknaden. Strandsona består av svaberg som grensar opp til innmark og avstand frå sjø til næraste bustadhus er om lag 90 meter. Som søkjar skriv er det stor høgdeforskjell mellom det omsøkte tiltaket og strandsona. Slik eg vurderer det vil det omsøkte tiltaket virke dominerande når ein befinn seg på svaberga som er vist på bilete, og virke privatiserande for ålmenta sin bruk av strandsona. Det er vist i søknaden at tiltaket ligg skjult av skog når ein ser det frå sjøsida. Så langt eg kan sjå er dette skog som ikkje ligg på gbnr 236/20. Det er difor påreknleg at denne skogen vert fjerna. Verknadene for strandsona vert då tilsvarande større.

Det vert forøvrig vist til at akvakulturlokalitet utanfor Askvik vart fjerna ved sist rullering av kommuneplanen då strandsoneverdiane vart vurdert som så store at ein slik lokalitet ikkje var forsvarleg sett opp mot strandsoneverdiane. Eg tillet meg å legge ved utsnitt av kommuneplanen sin arealdel:



Utfordringar knytt til landbruksdrift

Innleiingsvis stiller ein seg undrande til at det vert argumentert med at LNF føremålet ikkje vert sett til side då det skal drivast sjølvbergingsjordbruk på eigedommen. Så langt eg kan sjå er det sett av 280 m² til dette føremålet i skråande terreng som i gårdskart er oppgitt til produktiv skog.

Vidare vert det argumentert med at eigedommen allereie er bebygd. Per i dag står det kun ei eldre utløe på eigedommen, som etter måling i flyfoto er på om lag 9 m². At eigedommen er bebygd er altså for så vidt rett, men kan ikkje tilleggast vesentleg vekt i vurdering av om LNF føremålet vert sett til side.

Når det gjeld gbnr 236/1, som eg er eigar av, er dette eit typisk småbruk på 250 dekar. Drifta i dag er at den fulldyrka jorda vert nytta til slåttemark, medan mellom anna teigen som omkransar gbnr 236/20 vert nytta til beite. Vidare har ein dei siste åra gjort ei omfattande skogrydding på teigen som omkransar 236/20, eit arbeid som vil halde fram i åra som kjem. Skogryddinga har som føremål å auke kvaliteten på beitet samt opne opp attgrodd kulturlandskap, og ein er av landbrukskontoret oppmoda om å søke SML midlar til dette arbeidet i 2020. Delar av teigen har tidlegare våre fulldyrka areal, og ved å fjerne skogen ønskjer ein å vinne dette tilbake. Teigen som ligg rundt 236/20 er på om lag 30 dekar og gbnr 236/20 ligg om lag midt i denne teigen. Gbnr 236/20 har tilkomst over gbnr 236/1. Denne vegen vert nytta av gbnr 236/1 som tilkomst for skogrydding samt drift av beite og har krapp stigning. Det bør gjerast ei vurdering av om vegen tilfredsstillar krava til stigning eller om det er naudsynt å legge om vegen, og kva konsekvensar dette eventuelt får for LNF føremålet i kommuneplanen.

Då gbnr 236/20 ligg midt i eit aktivt beite er ein uroa for dei konfliktane som kan oppstå mellom landbruksdrifta og ein eventuell einestad på gbnr 236/20. Det vil gå villsau på eigedommen både sumar og vinter samt at det planlagt å nytta storfe om sumaren for å hindre attgroing. Gbnr 236/20 er fritt omsetteleg og sjølv om tiltakshavar ikkje ser utfordringar knytt til omkringliggjande landbruksdrift er det ikkje sikkert at ein eventuell framtidig eigar ser det på same måte når det går både villsau og storfe få meter frå husveggen.

Vidare har eg etter samtale med tiltakshavar forstått det slik at ho vil gjerde inn tilkomstvegen til eigedomen som går over gbnr 236/1 for å halde beitedyr vekke frå vegen. Dersom tiltakshavar gjer dette vil teigen bli delt i to frittstående teigar utan tilkomst seg i mellom og som kvar for seg vil vere vanskeleg å drifte. Tiltakshavar har

føreslått at ein kan flytte dyra mellom teigane etter behov, men grunna storleiken på areala er dette ei lite tenleg løysing grunna beitegrunnlaget, og som vil medføre 2 bygg som dyra skal kunne gå inn i og 2 foringsplassar, ein på kvar teig.

Dersom det vert gjeve løyve i saka som omsøkt og det vert sett opp gjerde langs tilkomstvegen ser eg det slik at det ikkje lenger er grunnlag for å drive landbruksdrift på den delen av gbnr 236/1 som ligg sørvest for gbnr 236/20. Og sjølv om det ikkje vert sett opp gjerde langs vegen er ein bekymra for dei konfliktane som vil oppstå mellom bustadhuset og landbruksdrifta.

Det må avslutningsvis nemnast at eg har tilbydd tiltakshavar eit makebytte der det kan skiljast ifrå ein tomt lengst sør på teigen som omkransar gbnr 236/20, på grenselina til gbnr 236/8 og 12. Mot at gbnr 236/20 blir slått saman med gbnr 236/1. Dette er ei løysing som ikkje ville ha så store konsekvensar for landbruksdrifta som bygging på gbnr 236/20 vil, og som ville ha meir avgrensa konsekvensar for strandsona. Eg har imidlertid forstått det slik at tiltakshavar ikkje ønskjer denne løysinga.

Oppsummering

Eg har forståing for at Elin Askvik ønskjer å busette seg i Askvik. Eg meiner likevel at gbnr 236/20 ikkje eignar seg som bustadtomt. Eg meiner det må vere alternative plasseringar til bustadhuset. Enten gjennom eit makebytte med gbnr 236/1 eller på hennar familiegard, gbnr 236/2, som er på totalt 437 dekar i følgje gårdskart. Ved å sjå på desse alternativa vil ein kunne finne ei meir tenleg plassering som ikkje gjev dei utfordringar kring strandsoneverdiar og landbruksdrift som er tilfelle med bygging på gbnr 236/20.(...)

Det ligg føre slik merknader frå Statens vegvesen ved brev av 12.12.2019:

(...)Vi viser til nabovarsel motteke 16.012.2019.

Varsalet gjeld oppføring av bustad på gnr. 236 bnr. 20 i Lindås kommune.

Statens vegvesen mottok nabovarsel i lys av vår rolle som nabo, som representant for eigar av riksveg/fylkesveg.

Statens vegvesen har også ei rolle som vegstyresmakt. Vi vil på generelt grunnlag opplyse om at Statens vegvesen som vegstyresmakt

- skal handsame eventuelle søknader om avkøyrsløye eller dispensasjon frå byggegrense etter veglova.
- har rett til å uttale seg i dispensasjonssaker etter plan- og bygningslova kap. 19 når saka direkte berører vårt saksområde.
- har rett til å uttale seg til saker som fell inn under den kommunale bygningsstyresmakta si samordningsplikt, jamfør plan- og bygningslova § 21-5.

Vi ber om at det i denne konkrete saka vert lagt fram dokumentasjon på avkøyrsløye frå offentleg veg.(...)

Eigar av gbnr. 236/16 er ikkje varsla om tiltaket, ansvarleg søkjar har i skriv datert 16.11.2020 gjort greie for kvifor heimelshavar ikkje er varsla. Kommunen finn ikkje grunn for å kreve ytterlegare varsling.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 02.09.2020. Ansvarleg søkjar opplyser at:

(...)Ein viser til nabovarsling av dispensasjon for oppføring av bustadhus på gbnr.236/20. Det er mottatt merknader i saka og me vil gje vår / tiltakshavar sin kommentar til dei her.

Merknad frå STV i vedlegg Q4 er av generell art samstundes som dei ber om dokumentasjon på avkøyringa. Veggen som ligg der er plassert og innmålt av STV tilbake i tid og tiltakshavar meiner det føreligg naudsynte godkjenningar som då er utgangspunkt for vår behandling av saka.

Merknad frå nabo 236/1 i vedlegg Q3 går slik vi oppfattar det på det han oppfattar som mogleg konflikt dersom det kanskje vert starta med dyrehald samt nokre betraktningar omkring strandsone bruk som vi ikkje kjenner oss heilt igjen i.

Me må peika på at 236/20 ikkje grensar til sjø men kun har ein gangrett til sjøen – dersom den vert trakka opp og eventuelt skilta vil det etter vår vurdering auke tilgangen for ålmenta. Eftersom klagar er opptatt av ålmenta sin tilkomst på same måten som søkjar, og det stort sett er klagar som er grunneigar i strandsona, foreslår søkjar at ein tilrettelagt for tilgang via den tinglyste gangrette med skilting for ålmenta for å sikre dette. Søkjar kan i eit slik samarbeid stå for tilrettelegging og skilting så sant 236/1 avstår grunn og naudsynte rettar.

Strandsona kan nok nyttast dersom ein kjem med båt, men det er å «ta godt i» å kalle det ei funksjonell strandsone. Den ligg lite tilgjengeleg, er relativt bratt og smal og ligg langt nedanfor eit eventuelt tiltak. I den tid søkjar har hatt tilknytning til staden er det aldri observert bruk av strandsona bortsett frå St. Hans feiring som plar være hjå klagar.

Når det kjem til strandsona og bruk av denne for klagar sjølv så er det forståeleg at eit nytt bygg på tiltakshavars tomt vil medføre ei endring for klagar, vår vurdering er likevel at skog kombinert med avstand gjer at det er av begrensa art. Når det gjeldt den omtalte skogen så er det riktig at dette ikkje er søkjar sin skog og ho ikkje kan garantera den urørt, derimot er dette klagars skog og han kan sjølv sjå til at den står urørt dersom det er ynskjeleg. Skogen er slik vi ser det lite verdifull, ligg på eit areal som ikkje er brukbart som beitemark og er vanskeleg tilgjengeleg slik at å la den stå ikkje skulle føre til korkje økonomiske eller andre ulemper.

Søkjar ønskjer så lite innsyn/utsyn til/frå naboens området som mogleg og ein vil tilstrebe å bygge slik at kjensla av å vere for seg sjølv vert ivaretatt mest mogleg. Dette vil så langt me kan sjå gagne alle sitt behov for privatliv.

Me må peika på at 236/20 ikkje grensar til sjø men kun har ein gangrett til sjøen – dersom den vert trakka opp og eventuelt skilta vil det etter vår vurdering auke tilgangen for ålmenta. Eftersom klagar er opptatt av ålmenta sin tilkomst på same måten som søkjar, og det stort sett er klagar som er grunneigar i strandsona, foreslår søkjar at ein tilrettelagt for tilgang via den tinglyste gangrette med skilting for ålmenta for å sikre dette. Søkjar kan i eit slik samarbeid stå for tilrettelegging og skilting så sant 236/1 avstår grunn og naudsynte rettar.

Dersom ein tilrettelagt som foreslått over vil tiltaket slik vi ser det bidra til auke tilkomst og tilgjenge for ålmenta i strandsona.

Tomten 236/20 er søkjar si farsarv frå heimegarden og det er særskild viktig for ho å få nytta denne eigedomen slik det har vore planlagt i mange år. Tomten er fråskild og

registrert som eige bruk sidan 1960 talet. Det vart gjort ein grundig prosess basert på lokalkjennskap og erfaring før frådelling og det vart gjennomført råd med Hosanger jordskifte på staden. Egedomen er såleis både anbefalt og godkjent av landbruksstyret basert på ei grundig vurdering og med følgjande kommentar:

«Då ca. 1/3 av arealet er berghaugar og marka elles er grunnlendt og lite verdfull, vil ein rå til at parsellen vert frådelt bnr. 2»

På bakgrunn av dette vart tomten lagt der den er i dag. Fylkeslandbruksstyret gav også samtykke til frådellinga.

Når det gjeld definisjon av bygning som er kommentert, så er egedomen registrert med bygning på gardskart.no og det er såleis ikkje tvil om tomten er bebyggt.

Bygningen vart brukt til «utlø» og er den einaste gjennværande av dei som var tilknytt 236/1 og 236/2. Utløa som stod lenger ute er falle ned og er ikkje lenger registrert. Løa har slik vi ser det ein eigen verdi som vil verte ivareteke gjennom at søkjar vil pussa opp og ivareta bygningen som del av sjølvbergingslandbruket på egedomen.

Makebytte som er foreslått ser ein ikkje som aktuelt basert på over ståande, den aktuelle tomten er frådelt og registrert med gode prosessar i forkant. For øvrig er makebytte tomten som er foreslått plassert slik at veg må lagast over det me vurderer som god beitemark som er langt viktigare å ivareta for landbruket sin del en den skrinne jorda på 236/20.

For tiltakshavar er det uaktuelt å avhenda egedomen på noko som helst tidspunkt men prinsipielt vil potensielle konfliktkilder etter eit mogleg sal av egedomen typisk vera lukt, gjerdeplikt og eventuell tilkomst for dyr og maskiner.

236/1 sin storleik og beskaffenhet er av ein slik art at stordrift ikkje kan bli aktuelt, dette vil liggja som eit småbruk med begrensa dyrehald og behov for «normalt» arbeid ved sida av garden. Det igjen betyr at all eventuell sjenanse, i den grad det er aktuelt, vil vera svært liten.

Det er rett nok at egedomen er fritt omsetteleg og kan overtakast av andre men vi må som både enkeltpersonar og samfunn kunna ha tiltru til folk sine egne vurderingsevner og dermed leggje til grunn at personar som i stor grad let seg sjenere av ei eventuell drift på eit småbruk heller ikkje flyttar inn på egedomen. Som nemnt før vil støy og lukt frå slik drift uansett vera marginal og kunna tolast godt av dei aller fleste aktuelle kjøparar i eit slikt området.

236/20 har gjerdeplikt og vil sjølv sagt ivareta denne. Dette er tinglyst og må ivaretakast av til ei kvar tid aktuell eigar. Det er pr. i dag etablert gjerde rundt egedomen og dette vil verta vedlikehalde og ivaretatt.

Vegen inn til egedomen går over 236/1 slik den har gjort i mange år, dette er basert på ein tinglyst rettighet til veg. Konflikt opp mot vegen i ein eventuell kombinasjon med dyrehold kan enkelt handterast gjennom bruk av grind. I den grad ei grind skulle komplisera dyrehaldet kan dette avbøtast ved for eksempel bruk av fe-rist eller tilsvarande. Eventuelt finns det porter som kan fjernstyrast på ein enkel måte. Uansett løysing er det enkelt å finna fullgode alternativ som avbøter og løysar eventuelle problem.

Landbruksdrift på 236/1 er pr. i dag svært begrensa, om den er der i det heile. Klagar er ikkje registrert gardbrukar eller sauehaldar men leiger jorda vekk til andre. Etter det søkjar kjenner til har klagar pr. i dag 3 sauer på lån.

Uansett er det slik at dersom det vert aktuelt å gjenoppta ein form for gardsdrift på eigedomen er søkjar svært positiv til det, det er også fult ut i tråd med søkjar sine eigne intensjonar for 236/20 der ein som bekrevet i søknaden planlegg jordbruk for sjølvforsyning. Det er ved søk tilbake til 1960 ikkje funne dokumentasjon som tilseier at området rundt 236/20 har vore fulldyrka mark.

Dersom klagar eller andre i framtida vil endre bruken slik at det vert fulldyrka mark så er søkjar svært positiv til dette. Søkjar er godt over snittet opptatt av kulturbeite, kulturlandskap og bærekraft i tillegg til at småbruk ligg svært nærmt til hennar hjarta.

Sjølvhushaldet som er planlagt på eigedomen er viktig for tiltakshavar. Arealet som er avsett til dette er foreløpig og må vurderast vidare i prosessen. Ein planlegg å gjera seg nytte av heile eigedomen og må tilpassa seg forholda på best mogleg måte. Når ein startar arbeidet og vert kjent med jordsmonn og vekstforhold vil ein kunna sjå dette på andre måtar og nytta det arealet som i det heile tatt er egne –store deler av areal på eigedomen er som tidlegare nemnt ganske skrint og ein er difor bevist på, og planlegg for, dyrking i hagel-bed for å nytta arealet best mogleg.

Vårt syn på dette er at formålet og bakgrunnen for omsøkt tiltak nesten er å annsjå som i tråd med LNF formålet. At landbruket på denne eigedomen tar ein ny form i forhold til landbruk i tradisjonell forstand kan så væra – men det i seg sjølv bør omfamnast av aktuelle myndigheiter som ein ny og tidsriktig måte å innrette seg. Ved å aktivt gå inne for ei slik løysing som dette vil ein bidra sterkt til reduserte klimautslepp, reduksjon i bilbruk og god bruk av areal samstundes som ein sikrar «sjølvforsyning» i matvegen. Skal ein nå nye og spenstige overordna mål for klima må ein sjå nye moglegheiter framfor å vurdere ting basert på gamle sannheiter – skal ein få nye sannheiter må ein starta ein stad!

Oppsummering og vurdering

Formålet med tiltaket, planen omkring og motivasjonen til søkjar talar alle for dispensasjon. Tiltakets art er nærmast for landbruk å rekna, og vil kunna visa ei ny form for busetnad med stor grad av sjølvforsyning og avgrensa bilbehov. Teikningane av sjølv bustaden vil verte tilpassa eigedomen for å gjere minst mogleg terrenginngrep, ein ser for seg å grave av jord først og deretter søkje om endeleg utforming på bustad for å oppnå nettopp dette. Tiltaket vil difor medføra små - om nokon - terrenginngrep som ikkje kan reverserast.

Vår vurdering basert på dette er at hensynet bak reglane ikkje vert vesentleg tilsidesett og at fordelane er klart større en ulempene. Me kan ikkje sjå at tiltaket fører til varige negative verknader som ikkje kan reverserast for noko av områda ein søker dispensasjon for og både bakgrunn og innretting av tiltaket er så «spesiell» at det vanskeleg kan laga presedens i andre saker.

Tiltakshavar ser det som svært ynskjeleg med befaring på eigedomen som del av sakshandsaminga – på den måten kan ein få reelle intrykk av og ei nærare innføring i det planlagde tiltaket. (...)

For merknad og kommentar til merknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 09.09.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Avstand til offentlig veg er over 50 meter.

Av søknad går det fram at endeleg prosjektering av tiltaket vil verte gjennomført i forkant av innsending av eventuell søknad om løyve til tiltak.

Vatn og avløp (VA)

Det er i søknad opplyst at vatn er tenkt sikra ved borehol medan det i høve til avløp er opplyst vakumløysing for handtering av avløp.

Vi vil tilrå at ein ved alternativ avløpsløyving tek kontakt med avdeling for Miljø og tilsyn for å få avklart kva typer utslepp som vert akseptert.

Tilkomst, avkøyrsløysing og parkering

Eigedomen er sikra privat rett til bruk av veg fram til offentlig veg. Korvidt det ligg føre avkøyrsløysing til eigedomen må avklarast med Vestland fylkeskommune i forkant av evt søknad om etablering av tiltak på gbnr 236/20

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering og tun i samband med planlagd bustad og eksisterande uthus på eigedomen. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at:

(...)Prosjektopplysninger

Tiltaket omfattar oppføring av enebolig med garasje på Askvik i LNF område. Tiltaket befinner seg på eiende tomt, med i hovudsak bratt skrånende terreng øst/ sør-øst. Tomten har noen mindre flatere partier, hvor huset er planlagt plassert.

Arkitektur

Det refereres til plan og bygningsloven § 29-2. Visuelle kvalitetar.

Tomten befinner seg i et område med spredt bebyggelse hvor utbygging har foregått over et lengre tidsrom og derfor har et stort mangfold av arkitektoniske stiler uttrykk og fargepalett.

Bebyggelse er preget av trehusbebyggelse. Tomten består i dag av en liten gresslette som omkranses av mye vegetasjon, i hovudsak bjørk og furu. Gressletten blir eiendommens senter og bebyggelsen vil omkranses denne. Skogen rundt vil bli tynnet (ikke ryddet) slik at lysinnslipp og noe utsikt etableres. Boligen vil ligge delvis «gjemt» i skogen, sett fra sjøen

Plassering

Tiltaket planlegges oppført i en etasje med gesimshøyde på ca 4m og relativt flatt pulttak. Det etterstrebes minimale terrenginngrep, planet går over flere nivåer og føyer seg etter eksisterende terreng/grunnfjell. Det er en arkitektonis målsetting at tiltaket skal tilpasses og følge landskapet og at det skal etterlate et minimalt visuelt avtrykk sett fra sjø. Bygget er plassert på en liten rygg i minimumsavstand til grense (4m), dette er den delen av tomten hvor det er skinnest jord og terrenget er her relativt flatt. Dette for at kvalitetene på tomten ellers blir ivaretatt best mulig. Det er et ønske om å kunne dyrke bær og grønnsaker etc til eget bruk, og huset blir plassert slik at de områdene som lett kan opparbeides til dette blir bevart

Uttrykk i materialer

Det ønskes ubehandlet trekledning, sammen med natursteinsmurer og glass i fasader. Dette vil få en patina som blander seg med omkringliggende vegetasjon, berg etc. Det blir vurdert å sedumsbeplante taket for ytterligere å minimere det visuelle inntrykket sett fra veien, liggende over tomten et stykke i bakkant. Her er man avhengig av teknisk gode løsninger som gir varighet over tid. Endelig avgjørelse er derfor ikke tatt men vurdering og utredning pågår.

Energi

Grunnet et sterkt ønske om fremtidsrettet og bærekraftig byggemetode, er huset tenkt oppført i massivtre som passivhus. Store vindusflater vil sikre godt naturlig lysinnslipp til hele huset. Det vil med god margin ivareta gjeldende energikrav angitt i kapittel 14 i teknisk forskrift. Det vil være et stort fokus på miljøvennlige og robuste materialer i alle byggets bestanddeler med lavest mulig co2-avtrykk både til oppføring, drift og vedlikehold.

Parkering

Det planlegges for fire biloppstillingsplasser på tomten, hvor to blir i garasje. Disse er plassert rett innenfor tomtegrense ved innkjørsel for å bevare så mye som mulig av tomten til hage og dyrkbare flater. Det etableres gangstier for videre bevegelse på tomten

Utnyttelse

Det planlegges et nøkternt hus i overkant av 200m². Dette sammen med overbygde terrasser/svalganger og 4 biloppstillingsplasser på til sammen ca 100m² utgjør utnyttelsesgrad på ca 15%

Vedlagte tegninger er å anse som midlertidige.

Spesifikke tegninger for tiltaket leveres ved evt. rammesøknad.(...)

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

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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

Nabomerknad

Nabomerknad går i det vesentlege ut på mogleg konflikt mellom busetnad på eigedomen og evt. framtidig landbruksdrift på gbnr 236/1 samt at tiltak på eigedomen vil verke privatiserande på strandsona.

I høve strandsona så vert dette vurdert under avsnitt dispensasjon. Heimelshavar av gbnr 236/1 virkar oppteken av å ivareta strandsona, men vi kan ikkje sjå at han som nabo vert direkte rørd av eventuelle tiltak på eigedom gbnr 236/20 og bruk av strandsona.

Med omsyn til gjerdeplikt og inngjerding av veg fram til gbnr. 236/20 så er det utgreia av landbruksavdelinga, her går det fram at det er løysingar som vil sikre framtidige husdyr gangpassasje mellom parsellar for gbnr 236/1 som vert adskilt av vegen som til dømes elektrisk ferist.

Korkje gbnr. 236/1 eller gbnr. 236/20 er i dag i drift. Gbnr 236/20 sin arealstorleik tilseier at den aldri vil kunne vere ein eigedom som kan driftast som landbrukseigedom slik at tiltak på eigedomen i tilknytting til etablering av bustad vil krevje dispensasjon frå LNF-føremålet.

I høve nabointeresse så er det god avstand mellom bustad på bnr 236/1 og planlagd bustad på gbnr 236/20, om lag 170 meter. Gbnr 236/20 ligg på eit høgdedrag sør vest for våningshuset på gbnr 236/1 og om lag 10 høgdemeter over. Avstand frå våningshuset til planlagd bustad på gbnr 236/20 gjer at administrasjonen ikkje kan sjå at naob si interesse med omsynt til sol, innsyn og utsyn i vesentleg grad vert rørd av dei planlagde tiltaka på gbnr 236/20.

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 kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det er søkt om etablering av bustad på eigedom gbnr. 236/20, eigedomen og tilgrensande areal fram til fylkesveg er avsett til LNF føremål, vidare ligg eigedomen i heilskap innanfor sona for byggeforbod langs sjø gjeve i pbl § 1-8. Tiltaket krev at det ligg føre dispensasjon frå arealbruk knytt til vegtilkomst fram til eigedomen, for oppføring av bustad på eigedomen og frå byggeforbodem langs sjø.

Byggeforbodem langs sjø, pbl § 1-8

Omsynet bak byggeforbodem i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for å føre opp bustad på eigedomen. Det vert og argumentert for at plassering av bustaden ikkje vil vere eit visuelt hinder eller problem i landskapet, vidare er det argumentert med at etablering av bustad ikkje vil vere noko hinder for ålmenta si tilkomst til strandline og strandareal.

Eigedom gbnr. 236/20 er ein etablert eigedom bygd med uthus. Eigedommen ligg langs Osterfjorden. Eigedomen og planlagd bustad ligg på om lag kote c+ 28.

Den planlagde bustaden vil føre til at byggepresset i strandsona vil auke. Eigedomen vart etablert ca 1964, det at ein eigedom er etablert og med tanke på tida som har gått sidan etablering og endra forståing av byggeforbodet gjer at administrasjonen si vurdering er at ein ikkje automatisk har rett til å etablere bustad på eigedomen. Erfaring tilsier at ålmenta vil vere mindre tilbøyeleg til å ta i bruk områder i strandsona dersom nærområder verker privatiserte og bebygde.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodsona vert sett vesentleg til side som følgje av planlagd bustad på eigedomen. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Fordeler og ulemper LNF-føremålet

Tiltakshavar har lagt fram eit prosjekt som tek sikte på å tilpasse seg terrenget på eigedomen, og har og ønske om å drive med sjølvbergings drift. Administrasjonen si vurdering av prosjektet isolert sett er at det er vel gjennomtenkt og tilpassa til eigedomen.

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan for Lindås som vart vedteken i oktober 2019. Planen er ny, eit av fokusområda ved rulleringa av planen var tilgang til bustadar i og i nærleik til nærsenteret Ostereidet. Det vart vurdert at tilgang til bustadareal i området var sikra gjennom areal avsett til bustad, i nærleik til omsøkt eigedom.

I høve landbruk så virkar landbruksavdelinga til å vere positiv til tiltaket.

Statens vegvesen/Vestland fylkeskommune er kritisk til at spredte eigedomar i områder avsett til LNF føremål vert teke i bruk til bustad, og viser til at det må liggje føre avkørsleløye til eigedomen ved søknad om løyve til tiltak.

Statsforvaltaren i Vestland er negativ til tiltak på eigedomen og viser til at planen har blitt gjennom ein prosess der innbyggjarar er invitert til å delta og kome med inspel. Og viser til at dispensasjonar vil bidra til å undergrave planen.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på negativ uttale frå statsforvaltaren og vegmynde.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP Lindås og pbl § 1-8 ikkje er oppfylt.

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

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast 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 byggt teknisk 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 delegerert 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.: 20/15357

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:

Elin Signe Askvik

Eidavegen 546 5993

OSTEREIDET

Kopi til:

Kålås Bygg AS
Thomas Lindås

Torvhusmyrane 2 5913
Eidavegen 357 5993

EIKANGERVÅG
OSTEREIDET

Mottakarar:

Kålås Bygg AS

Torvhusmyrane 2 5913

EIKANGERVÅG