



Arild Aase
Åse 35
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2854 - 21/20782

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.
no

Dato:
25.03.2021

Avslag på søknad om oppføring av landbrukshall - gbnr 186/2 Åse nordre

Administrativt vedtak.	Saknr: 392/21
Tiltakshavar:	Arild Aase
Ansvarleg søkjar:	Arild Aase
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet for oppføring av landbrukshall.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Søknaden omfattar oppføring av sagbruk og landbrukshall. Kommunen har valgt å splitte søknaden og handsame det som to forskjellige vedtak. Denne saka gjeld søknad om oppføring av landbrukshall med bygd areal (BYA) ca. 750 m².

Det vert elles vist til søknad motteken 27.08.2020 og supplert 18.12.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon i brev av 12.10.2020:

1. Delar av tiltaket er innanfor området som i gjeldande kommuneplan avsett til LSN 7 delområde C. I dette området er det krav om detaljregulering før det kan søkast om løyve til tiltak. Om du som søker ynskjer å gå vidare med prosjektet i dette området, er det naudsynt med søknad om dispensasjon frå dette kravet. Søknaden må vera grunngjeven i tråd med plan- og bygningslova § 19-1.
2. Oppdaterte målsatte teikningar som syner plan-, snitt- og fasadeteikningar.
3. Målsatt situasjonskart frå Alver kommune. Teikningane må, om aktuelt, syne avstand til nabogrense, veg, leidningar osv.
4. Tiltaket ligg innanfor omsyn ras- og skredfare (H310). Du må dokumentere at krava i TEK17 § 7-3 er stetta. Det er i denne samanheng krav om at rapporten vert utarbeida av fagkyndig.
5. Delar av tiltaket kjem innanfor området som er omfatta av omsyn friluftsliv (H530). I gjeldande kommuneplan går det fram at i desse område skal landskaps- og friluftsiinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak i områda. Innanfor desse sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tiltang til bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevelsesverdi på anna vis. Det er naudsynt med ein vurdering av tiltakets påverknad på omsynssoona.
6. Tiltaket ligg innanfor sone for bandlegging i påvente av vedtak etter pbl (H710). I gjeldande kommune plan går det fram at området er bandlagt til framtidig trasé for E39 mellom Flatøy og Eikefettunellen med tilhøyrande tilførselsvegar, lokalvegar, vegkryss, tunell og tunnelpåhugg, gang- og sykkelvegar, rasteplasser og kontrollplassar. Vidare kjem det fram at innanfor båndleggingssona kan det opnast for tiltak i samsvar med gjeldande planar. Det er naudsynt å søkja om dispensasjon frå H710.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 18.12.2020. I svaret frå tiltakshavar kjem det blant anna fram fylgjande;

4. Ifølge NVE er det grovkissert merking av ras og skredfare i karta som kommunen bruker. Omsynssoona for tiltaket er delvis, men gir grunnlag for ei vurdering. Ved min fysiske kjennskap til tiltaksområda er dette ikkje noko ras eller skredutsatte område. Hverken snø eller steinras er sett kjent i områda.

Vurdering er likevel utført av Instanes AS ved geolog Arne Instanes, ligg i vedlegg 3.

5. Tiltaket Landbrukshall ligg ikkje i hensynsone H530 friluftsliv, men i landbruk H510. Tiltaket er fleirbruk og skal i brukast forbindelse med sagbruksdrifta og montering av treprodukt, lagring og evt reparasjoner landbruksutstyr og bruk til tilleggsnæringer. Tiltaket er i tråd med landbrukskontoret si tilråding og bruk, utvikling av landbruksarealet på denne delen av gbnr 186/2.

6. Båndlegginga av arealet ihht pbl H710 der tiltaket ligg, skal etter planen være ferdig utreda av Statens vegvesen i januar 2021. Dersom arealet ikkje vert valgt som korridor, vil båndlegginga opphevast i følge Statens vegvesen og Alver kommune. Det er på noverande tidspunkt naudsynt å søkje dispensasjon, men eg er usikker på om tida er for kort til avgjerda kjem. Det er grunnlag for å tru at opphevinga vil verta realitet, då dette alternativet for ny E39 har høgast kostnad, er mest natur inngripande og oppfyller i minst grad forutsetningane til Statens Vegvesen i forhold til miljø, avstand, kjøretid og fravik.

Eg vil likevel søkje om dispensasjon, dersom tida for avklaring av båndlegginga H710 vil verte endra. Vedlegg 6.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden og søknaden har vore på høyring til regionale mynde. Fristen er 09.04.2021.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som spreidd framtidig næringsbebyggelse LSN 7C. Det går fram under § 2.2.3 i KDP Lindås at det er krav om detaljregulering for området;

«[...] område som skal inngå i detaljregulering før det kan søkast om løyve. Særskilte krav til området er henta frå risiko- og sårbarheitsanalysa. Krava under er ikkje utfømmende og ved detaljregulering må risiko- og sårbarheitsanalysa leggest til grunn.»

For området LNS 7 står det fylgjande;

LSN 7 Delområde A til C LNF-spreidd næring	Åse Område A: 3,6 daa. Område B: 9,1 daa. Område C: 14,8 daa	27,5 daa	Område A: Gardsturisme, servering, matforedling, og sagbruk. Område B: Driftsbygning og hestesenter, med stall og utstyrsbutikk. Område C: Hundesenter. Det kan etablerast parkeringsplassar innanfor område A, B og C. Som del av detaljplan for området skal det utarbeidast ein geologisk rapport. Eventuelle tilrådde sikringstiltak skal vere ferdigstilt før det vert gjeve igangsetjingsløyve.
--	--	----------	--

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet om det skal gjevast løyve til tiltak.

Tiltakshavar har ikkje søkt dispensasjon frå kravet til detaljreguleringsplan for plassering av landbrukshall. Kommunen har etterspurt dokumentasjon for søknad om dispensasjon i mangelbrev av 12.10.2020 der tiltakshavar har opplyst fylgjande;

1.Før nyttår 2020 og inngåing i Alver kommune vart det gjort eit hurtig arbeid av Lindås kommune for å få på plass arealplanar. Eg hadde gitt innspel til arealplanen, men det var ikkje dei områda der eg allereie i 25 år har dreve med landbruk og tilleggsnæring, som var dei områda eg ynskte å kunne drive med nye næringer. Dette

er dessverre slik kommunen har endra mine areal til LSN 7. Dette resulterte i at eg 26.03.2020 stilte spørsmål til at areala på garden min plutselig hadde skifta farge, noko som eg heller ikkje var vorte informert om. Eg snakka fleire gonger med Marte Hagen Eriksrud om dette og ho bekrefta at det var gjort eit hastearbeid med planane i slutten av 2019. Eg spurte kva konsekvensar dette ville få for drifta og utviklinga av drifta mi. Det vart bekrefta at dette skulle ikkje bety noko anna enn at eg hadde moglegheit til å driva med anna næring en det som allerede var tilstades og då næring som ikkje brukte garden som ressurs. Dette synes eg var feilplassering av LSN 7 på areala mine, og klaga derfor på dette, sidan eg foreløpig ikkje driv med næring utan gardens ressurser. Eg ønskte å bytte tilbake fra LNF spredt næring til vanleg LNF område for desse tre områda. Dette har eg fått melding om at eg ikkje får gjort noko med før ved neste rulling av arealplan. 22 mai 2020 fekk eg svar tilbake der tiltaka ikkje vil kreve detalregulering for mine landbrukstiltak i områda.

Eg kan ikkje sjå at eg skal søkje om dispensasjon fra krav om LSN 7 etter det som eg har fått fortalt pr telefon i januar 2020 av landbrukskontoret, fra i samtaler med Marte Hagen Eriksrud og til slutt i e-post 22. mai 2020 fra Marte Hagen Eriksrud, med Marianne Odland Sandvik på kopi.

Uttale frå anna styresmakt

I og med at området var omfatta av bandleggings sone (H710), omsyn friluftsliv (H530) og skredfare (H310) blei saka sendt på høyring.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune v/Kultur den 10.02.202:

Viser til førespurnad om uttale frå kultur til søknad om oppføring av sagbruk og landbruksbygg på gbnr 186/2 Åse. Sagbruket ligg innanfor omsynssone for friluftsliv i arealdelen til kommuneplanen for Lindås kommune.

Friluftsområdet som strekkjer seg frå Lonane i Knarvik til Gladihaug og Krossane er eit stort, samanhengande og mykje nytta friluftsområde i kommunen. Frå Åse går det fleire stiar og traktorveggar som leier inn i dette området. Tilkomsten frå Åse er ikkje den mest nytta tilkomsten til dette området, men stiane og traktorvegane er viktige lokalt og som ein alternativ tilkomst til området.

Den aktuelle tomte for sagbruket ligg tett ved privat veg og i tilknytning til fleire bygningar på garden. Me kan ikkje sjå at dette tiltaket hindrar tilgangen til og bruken av friluftsområdet, og heller ikkje at det reduserer eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis. Me kan heller ikkje sjå at det planlagde landbruksbygget er i konflikt med friluftslivsinteressene i området.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune v/Landbruk datert 25.02.2021:

Bruket er i aktiv drift med grovforproduksjon for sal, aktivitetar knytt til skog, utleige av stallplassar, og utleige av areal til hundetrening.

Landbruksavdelinga er samd med søkjar at det kan stillast spørsmål kring kvifor arealet er sett av til eit føremål som ikkje søkjar ynskja og at det er sett krav om regulering. I arealformål LNF – spreidd næring vil alle aktivitetar som er tillate i LNF-område og vera tillate, og det skal difor ikkje begrensa utviklinga av landbruksnæringa om arealet er sett av til LNF -spreidd næring.

Den eine delen av søknaden gjeld oppføring av sagbruk og landbruksbygg. Landbruksavdelinga har tidlegare uttalt seg om sagbruket og denne er framleis gjeldande. Sagbruket er i tråd med landbruksføremålet i LNF. Det kan nemnast at Innovasjon Norge nyleg har løyvd tilskot til bygging av sag, og det er difor viktig at byggjeløyve kan gjevast så snart som råd slik at planane kan realiserast. Landbruksavdelinga har vore på synfaring på staden og finn plassering og planar fornuffig.

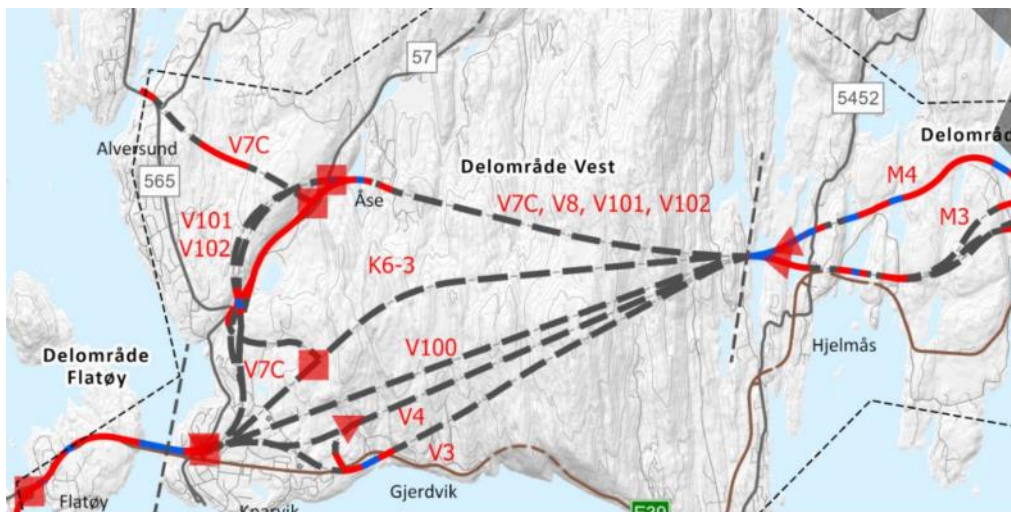
Den andre delen av søknaden gjeldt landbrukshall – til fleire føremål. Området der denne er tenkt plassert ser for landbruksavdelinga ut til å liggja utanfor område til spreidd næring, men i LNF område. Etter vår meining er det eit restareal på garden. I gardskartet er arealet registrert som anna areal. Det har ikkje potensiale til å verta jordbruksareal eller vera attraktivt for friluftsliv eller anna. Plasseringa inne i botn gjer at det vanskeleg kan nyttast til andre ting og eit bygg her vil verken verka skjemmande eller få negative konsekvensar for ein framtidig reguleringsplan. Infrastrukturen er allereie etablert, Tilhøvet til rasfare og bandlegging i høve til E 39 må sjølvsagt avklarast, men me vil rå til at det vert gitt dispensasjon frå eventuelle plankrav og løyve til å byggja.

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen datert 15.03.2021:

Alver kommune opplyser at tiltaket krev dispensasjon frå plankravet som gjeld for området, men at det ikkje er søkt om slik dispensasjon. Vedlagt søknaden som er oversendt ligg ein søknad om dispensasjon frå Arild Åse der han ber om å få byggje innanfor det bandlagte arealet for utredning av korridor for ny Ev. 39 Flatøy – Eikefettunellen. Vi uttalar oss på bakgrunn av dette.

Kommunedelplan Ev. 39 Flatøy – Eikefettunellen er framleis i prosess og førebels ikkje oversendt til kommunen. I førebels utkast til kommunedelplan med konsekvensutgreiing tilrår Statens vegvesen tre kombinasjonsalternativ for vidare regulering:

- F3-V3-M4-A2
- F3-V4-M4-A2
- F3-V100-M4-A2



Før kommunedelplanen er vedtatt av Alver kommune bør ein likevel ikkje godkjenne tiltak som kan kome i konflikt med dei ulike trasé alternativ.

Kart som er vedlagt dispensasjonssaka oversendt frå kommunen er vanskeleg å lese. Tiltaket som er illustrert lengst sør (sagbruksbygg eller landbrukshall?) ligg etter det vi kan sjå midt i ei av dei føreslegne linjealternativa. Tiltaket lengst nord kan vi ikkje sjå at vil vere i konflikt med Statens vegvesen sine interesser uavhengig av kva som vert vedtatt.

Vi minner om at vi skal ha kommunen sitt vedtak i dispensasjonssak oversendt for klagevurdering.

Nabovarsel

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

Kommunen finn ikkje grunnlag for å krevje meir nabovarsling, og vurderer det slik at naboane sine interesser ikkje vert råka av arbeidet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.12.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 38,5 meter. Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 107 meter.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje opplyst at det skal vera VA- anlegg i andre bygg enn i sagbruket.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner plassering av bygget.

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.

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 har i mangelbrev av 12.10.2020 etterspurt dokumentasjon som syner at tiltaket tilfredsstillar krava i plan- og bygningslova § 28-1 jf. TEK17 § 7-3. Tiltakshavar har innhenta ein geologisk stadfesting og pristilbod for formell vurdering av området.

Oppsummert kjem det fram i tilbakemeldinga knytt til landbruksbygget fylgjande;

Landbrukshall

Landbrukshallens plassering er vist på situasjonsplanen du sendte.

Snøskred:

Plasseringen av bygget ligger i en aktsomhetssone for snøskred. Basert på informasjon fra dokumentasjon du har oversendt, og kartdata, kan det ganske fort konkluderes med at årlig nominell sannsynlighet for snøskred i området er lavere enn 1/1000, og dermed tilfredsstillende denne lokasjonen sikkerhetsklasse S2 for snøskred.

Steinsprang:

Plasseringen av bygget ligger like sør for et aktsomhetsområde for steinsprang. Basert på informasjon fra dokumentasjon du har oversendt, og kartdata, kan det ganske fort konkluderes med at årlig nominell sannsynlighet for steinsprang i området er lavere enn 1/1000, og dermed tilfredsstillende denne lokasjonen sikkerhetsklasse S2 for steinsprang.

Konklusjon: Basert på det grunnlaget vi har fått tilsendt, er det kun landbrukshallen som ligger innenfor en aktsomhetsområde for skred.

Aktsomhetsområdet gjelder snøskred. Det må antas at snøskred har svært lav sannsynlighet for å inntreffe i dette området.

Foreslår derfor at dere tar kontakt med kommunen for å sjekke om de virkelig krever at det skal gjøres en mer formell vurdering av sannsynlighet for snøskred i området.

Vi kan naturligvis gjøre disse vurderingene, og utarbeide et formelt notat.

Kostnaden vil være i størrelsesorden 15 000 eks.mva.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må være 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt særleg vekt på at tiltakshavar ikkje ynskjer å søkja om dispensasjon frå plankravet samt at Statens vegvesen i sin uttale legg vekt på at endeleg trasse ikkje er endeleg stadfesta, er det ikkje grunnlag for å gje dispensasjon frå plankravet.

Statens vegvesen sitt val av trase og plankravet må også sjåast i samanheng. Utarbeiding plan for området ville også avklart om tiltaket var i strid med Statens

vegvesen sine planar, og ville blitt satt på vent fram til endeleg trase var avgjort. Samstundes vil ein dispensasjon stri direkte imot føremålet i gjeldande KDP.

Vilkåra for å gje dispensasjon for plankravet eller sone for bandlegging i påvente av vedtak etter pbl (H710) er ikkje oppfylt.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om landbrukshall avslått.

Plassering

Bygget er plassert innanfor omsyn ras- og skredfare (H310) og tiltakshavar har innhenta ein uttale frå geolog som syner til at nominell sannsynlighet er innanfor aktseptkriteria for TEK17 § 7-3 og S2. I konklusjonen kjem det fram at

«det må antas at snøskred har svært lav sannsynlighet for å intrefte i området».

I temarettleiinga «*Utbygging i fareområde*» kjem det fram under punkt 6.3. om skredundersøkingar og skredkartlegging;

«Der det kan vere tvil om det ligg føre fare for skred, skal person(ar) med dokumentert kompetanse gjennomføre skredtekniske analysar og berekningar.»

«[...]Dersom kartlegginga viser at sannsynet for ei hending er større enn det som er gjeve i TEK10, må kommunen gje avslag på byggjesøknaden eller be om meir dokumentasjon på at tryggleiken likevel er vareteken.»

Vi gjer for ordens skyld merksam på at temarettleiinga er av eldre dato, men krava i TEK10 og TEK17 er om lag dei same på dette området. I områder som er omfatta av naturfare.

Gjelande regelverk stiller inga eksplisitte formkrav til dokumentasjonen som skal leggjast ved søknaden for å dokumentere at byggjetomta har tilstrekkeleg tryggleik mot naturpåkjenningar jf. punkt 9.2. Såleis er innhaldet i vurderinga som er utført, konsulentens ansvar.

Konsulenten har stadfesta at tiltaket ligg trygt for S2 for både steinsprang og snøskred. Kommunen legg denne vurderinga til grunn i sin vurdering når det gjeld plasseringa.

I og med at Statens vegvesen har komme med konkret merknad om å ikkje gje løyve i påvente av endeleg stadfesting av ny Ev. 39, kan ikkje kommunen på nåverande tidspunkt godkjenne plasseringa. Vi syner til vurdering gjort i høve til dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Dei momenta påpeika av søkjar er også tatt med i vurderinga. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspiktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- 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. Førretak 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.: 21/2854

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Are Frøysland Grande
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale til dispensasjonssøknad - Oppføring av sagbrukshall og landbrukshall - gbnr 186/2 Åse nordre

Uttale frå landbruksavdeling til søknad om bygging av sagbruk og hall - gbnr 186/2 Åse nordre

Gbnr 186/2 Åse nordre - landbrukshall og sagbruk - uttale kultur

Vedlegg:

Situasjonskart Landbrukshall vedlegg 5

Fasade snitt og plan teikninger landbrukshall. Vedlegg 4

Geolog bekreftelse, Arne Instanes. Vedlegg 3

Signert disp søknad Statens Vegvesen. Vedlegg 6

Kopi til:

Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Statens vegvesen	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
	Nordre Ål		

Mottakarar:

Arild Aase	Åse 35	5916	ISDALSTØ
------------	--------	------	----------