

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-93/10, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 09.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
071/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

**Søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for oppføring av bustad - gbnr 93/10 Littlehovde
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

«Utval for areal, plan og miljø avslår søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommunedelplan for Lindås for oppføring av einebustad på gbnr. 93/10, og veg fram til bustaden.

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.»

Alternativt framlegg til vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø gir dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommunedelplan for Lindås for oppføring av einebustad på gbnr. 93/10, og veg fram til bustaden.

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

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjon:

- Eigedomen skal samanføyast med gbnr 93/1 før det kan gis bruksløyve/ferdigattest til bustaden.
- Vilkår stilt av Statens vegvesen i uttale datert 12.02.2021 må stettast og dokumenterast seinast samstundes med søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland, Statens vegvesen 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 21.04.2021:

Handsaming:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Rådmannen sitt framlegg, alternativ 2.

Utval for areal, plan og miljø gir dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommunedelplan for Lindås for oppføring av einebustad på gbnr. 93/10, og veg fram til bustaden.

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

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjon:

- Eigedommen skal samanføyast med gbnr 93/1 før det kan gis bruksløyve/ferdigattest til bustaden.
- Vilkår stilt av Statens vegvesen i uttale datert 12.02.2021 må stettast og dokumenterast seinast samstundes med søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland, Statens vegvesen 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.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 071/21 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommunedelplan for Lindås for oppføring av einebustad på gbnr. 93/10, og veg fram til bustaden.

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

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjon:

- Eigedommen skal samanføyast med gbnr 93/1 før det kan gis bruksløyve/ferdigattest til bustaden.
- Vilkår stilt av Statens vegvesen i uttale datert 12.02.2021 må stettast og dokumenterast seinast samstundes med søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak

Politisk handsaming

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: 93/10

Tiltakshavar: Trine Vikebø Myklebust og Jarle Konglevoll

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet (LNF-føremålet) i kommunedelplan for Lindås for framføring av veg og oppføring av bustad på gbnr. 93/10.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje dokumentert at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Viss det blir gitt dispensasjon må dette dokumenterast seinast samstundes med søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Tiltakshavar har oppgjeve borehol og minireinseanlegg som mogleg løysing.

Det er ikkje søkt om og gjeve utsleppsløyve. Viss det blir gitt dispensasjon må dette søkast om seinast samstundes med søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

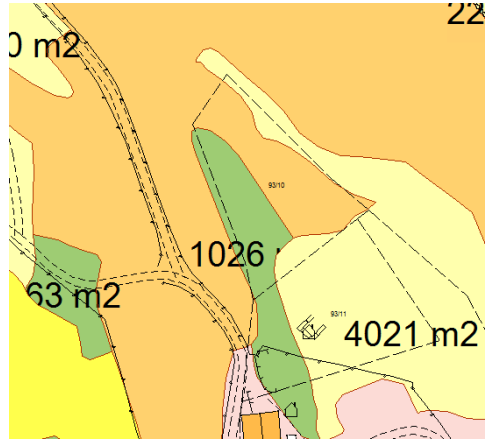
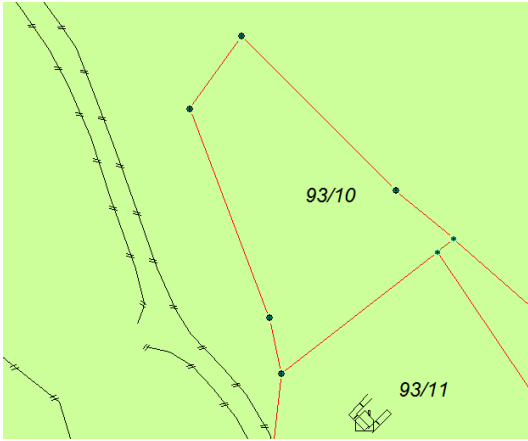
Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak datert 20.12.2021. Det er ikkje lagt fram tinglyst avtale/avtale om vegrett over gbnr. 93/1 og 93/2. Privat rett må leggest fram før det eventuelt kan gis byggeløyve etter plan- og bygningslova kapittel 20.

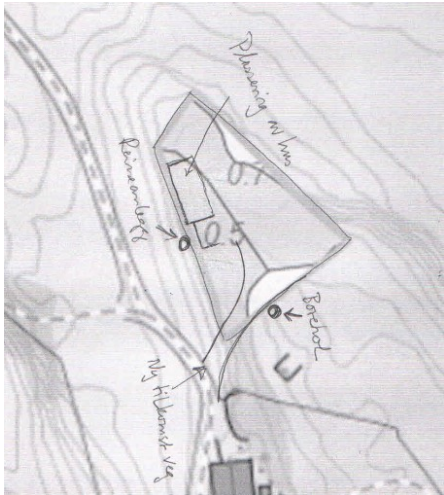
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindås er definert som LNF-føremål.



Delar av eiegdomen er vist som fulldyrka jord/inmarksbeite.

Kart/Foto





Dispensasjon

I søknaden er det vist til at tomta vart frådelt 1997 og det vart gitt byggeløyve. Søkjar viser til at byggeløyve er gått ut, men at det ikkje er andre forhold som har endra seg sidan då. Søkjar har no tilbodet om å overta eigedomen. Svigerfar/far eig hovudbruket, og det er ønskelig på sikt å overta drifta på garden som i dag ikkje har bustad.

Det vert vist til søknaden i si heilheit.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune og landbruksavdelinga i Alver kommune.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland, datert 12.02.2021, Statens vegvesen, datert 12.02.2021 og landbruksavdelinga i Alver kommune, datert 16.02.2021.

Statsforvaltaren skriv følgjande:

Oppføring av ei bustad på denne eigedomen vil føre til omdisponering av fulldyrka mark i tillegg til innmarksbeite og anna markslag. Jordvernet er vesentleg innskjerpa sidan frådelinga i 1997. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Statsforvaltaren er kritisk til slik omdisponering.

Det vert argumentert med at tiltakshavarar får eig tilgrensande eigedom gnr. 93 bnr. 1 og at tiltakshavar på sikt har håp om å overta og drifte denne eigedomen. Gnr. 93 bnr. 1 har i dag ikkje bustad, og er ikkje lista opp i oversikt over landbrukseigedomar i drift per 10.11.2020. Statsforvaltaren vurderer at dette ikkje er relevant som for vurdering av saka, så lenge bustaden skal liggje på fråskilt eigedom. Eigedom med gnr. 93 bnr. 10 er fritt omsetteleg og vil difor ikkje styrke gnr. 93 bnr. 1 på lengre sikt. Vi gjer elles merksam på at, etter det vi kan sjå, er eigedom 93/1 rekna som ein landbrukseigedom saman med gnr. 54 bnr. 1, som har våningshus på eigedomen.

Eigedomen der ein søker om å få oppføre ei bustad, ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark. Det er problematisk 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. I denne saka vil bustaden ligg tett opptil fulldyrka mark på fleire kantar. Dette kan potensielt føre til konflikstar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane.

Ein dispensasjon i denne saka kan også gjere det vanskeleg å avslå ein dispensasjon for oppføring av bustad på tomte rett sør for eigedom 93/10. I tillegg kan det verte vanskeleg å avslå liknande saker elles i kommunen.

Vi rår ifrå dispensasjon for oppføring av bustad på gnr. 93 bnr. 10.

Statens vegvesen viser til at tilkomst til bustaden vil innebære ei kryssing av den Trondhjemske postveg. Dei godtar kryssinga under føresetnad av at kommunen set følgjande vilkår for eit eventuelt byggjeløyve:

- Krysspunktet skal skje på same stad som i dag.
- Krysset skal ikkje utvidast.
- Det nye tiltaket skal ikkje endre på postvegen.
- Postvegen skal ikkje asfalterast.
- Ny veg inn til bustaden må utformast slik at den får ein fin overgang mot postvegen, som ikkje bryt for mykje med den historiske veg.
- Postvegen skal være open for allmenn ferdsel gjennom krysset (turgåing), gjerne med skilt som viser turgåarar rett veg.
- Om postvegen vert skada eller må vedlikehaldas i kryssområdet er det brukarane som er ansvarlege. For ordens skuld legg me til at alle tiltak som rårer postvegen utanom ordinært vedlikehald er søknadspliktige.

Tiltakshavar må i byggjesaka dokumentere korleis desse vilkåra vil bli ivaretatt og Alver kommune må sørgje for at dette vert gjort før det vert gjeve byggjeløyve/igangsetjingsløyve.

Vidare skriv dei at:

Statens vegvesen peiker elles på at det omsøkte tiltaket naturleg nok vil føre til meir køyring over postvegen på dette punktet, noko som kan føre til konflikt og farlege situasjonar med turgåarar som kryssar her. Alver kommune må som ansvarleg plan- og bygningsmynde gjere ei vurdering av om trafikktryggleiken for turgåarar er akseptabel.

Landbruksavdelinga i Alver kommune er positive til tiltaket og viser til at det er positivt at ein samlar bebyggelsen på ein stad slik at ein tek vare på mest mogleg av landbruksarealet. Dette er i tråd med retningslinjer om tilrettelegging av spreidde bustadområde i LNF og fortetting. Huset er plassert slik at det skal vere minst mogleg til hinder for jordbruksdrifta. Søkjarane har interesse av å overta drifta av dette bruket og soleis er plasseringa ideell i høve til dette. Busetjing er viktig i slike små bygder, og landbruksavdelinga meiner at det bør leggjast til rette for at unge familiar som ønskjer å driva landbruk kan busetja seg der.

Det vert vist til uttalanene i si heilheit.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Forvaltningspraksis i kommunen har vist at administrasjonen dei siste åra har vore negative til utbygging på tidlegare frådelt tomter der vi ser at det kan bli utfordringar knytt til vidare landbruksdrift. Vi viser i den samanheng til at ein frådelt tomt er fritt omsetteleg og at støy og lukt frå landbruket kan føre til konflikhtar.

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

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til kommunedelplanen sin arealdel (KDP)
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Den omsøkte eigedommen vart frådelt frå gbnr. 93/9 i 2004, men planstatus og lovgrunnlag i dag er avgjerande for bruken av eigedommen no. Administrasjonen kan ikkje sjå at det tidlegare er gitt byggeløyve etter pbl kapittel 20. At delingsløyve vart gitt med tanke på utbygging inneber ikkje at det er gitt byggeløyve.

Tilrettelegging av spreidde bustadområde i LNF og fortetting meiner byggesaksmynde må vurderast i plan, for å få ei heilheitleg vurdering. Ei langsiktig utbyggingsstrategi inneber ikkje at ein bør opne for utbygging på dispensasjon, men at ein må vurdere å fylle ut ledig areal i eksisterande felt. At ein ønskjer å leggje til rette for differensiert busetnad i LNF-område, inneber at kommunen i arealdelen til kommuneplanen kan leggje inn område for LNF-spreidd busetnad.

Bygningsmynde er i all hovudsak einig med landbruksavdelinga i at det er ønskeleg med busetnad i mindre bygder og at dette er viktig for å styrke befolkningsgrunnlaget slike stader. Slik utbygging meiner vi likevel må vurderast i plan, som vist til over, eller vurderast til å vere ein ressurs for garden. Ein frådelt tomt er fritt omsetteleg og utbygginga kan dermed ikkje reknast for å vere ein ressurs for garden, slik også Statsforvaltaren i Vestland viser til i si uttale der dei rår i frå gi dispensasjon.

Vidare har Statens vegvesen i si uttale påpeika at utbygging på eigedomen vil føre til ei auka i trafikken over den Trondhjemske postveg. Dei har gjeve positivt signal om å nytta avkøyringa over vegen, på gitte vilkår. Samstundes viser dei til at kommunen må vurdere om tiltaket vil påverke tryggleiken til mjuke trafikantar i området. Det ligg ikkje føre dokumentasjon frå søkjar i høve dette.

Kommunen har allereie gjennom den demokratiske prosessen med rullering av kommunedelplanane sin arealdel differensiert mellom område som bør bevarast som landbruksareal, og område som er eigna for byggetiltak, t.d. til bustad. Vidare undergrev ein dispensasjon kommunedelplanen som styringsdokument og informasjonsgrunnlag for innbyggjarane i kommunen. Skal området nyttast til andre arealformål enn LNF, må dette takast ved rullering av kommuneplanen sin arealdel. I dette arbeidet vil ein så få avklare om området vil

vera eit godt bustadområde og ikkje minst få vurdert tryggleiken for mjuke trafikantar som ferdast i området.

Viss det blir stilt vilkår om samanføyning av gbnr 93/10 med 93/1 meiner bygningsmynde at saka stiller seg annleis. Ved samanføyning vil bustadbygging på eigedomene vere ein ressurs for gardsdrifta. Vidare vil ikkje dei same ulempene gjere seg gjeldande for bustaden med tanke på lukt og støy frå gardsdrifta, og ein risikerer dermed ikkje konflikter på same måte som ved at det vert bygd på ein frådelt eigeedom. Vilkåret vil også innebære at befolkningsgrunnlaget vert styrka i området, utan at det skaper uheldig presedens for tilsvarande frådelt eigeedomar som heller bør vurderast utbygd i kommuneplanen for Alver.

Ved å setje vilkår som vist til over, finn bygningsmynde at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene, og at LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side. Det er i så tilfelle grunnlag for å gi dispensasjon frå arealformålet LNF.

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

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 eigeedomar 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:

16.02.2021	Uttale frå Landbruksavdeling- dispensasjon for bygging på gbnr 9310 Litlehovde	1512916
16.02.2021	Uttale frå Landbruksavdeling- dispensasjon for bygging på gbnr 9310 Litlehovde	1512916
15.02.2021	Uttale til søknad om dispensasjon - Etablering av einebustad - Gbnr 93/10 Litlehovde	1511724
15.02.2021	Uttale til søknad om dispensasjon - Etablering av einebustad - Gbnr 93/10 Litlehovde	1511724
10.12.2020	Søknad om dispensasjon til oppføring av einebustad -	1486528

10.12.2020	gbnr 93/10 Littlehovde Søknad om dispensasjon til oppføring av einebustad - gbnr 93/10 Littlehovde	1486528
10.12.2020	Bilde vedlegg5.jpg	1486530
10.12.2020	Bilde vedlegg5.jpg	1486530
10.12.2020	Bilde vedlegg6.jpg	1486531
10.12.2020	Bilde vedlegg6.jpg	1486531
10.12.2020	Bilde vedlegg7.jpg	1486532
10.12.2020	Bilde vedlegg7.jpg	1486532
10.12.2020	Bilde vedlegg8.jpg	1486533
10.12.2020	Bilde vedlegg8.jpg	1486533
10.12.2020	Bilde vedlegg9.jpg	1486534
10.12.2020	Bilde vedlegg9.jpg	1486534
10.12.2020	Kart vedlegg11.jpg	1486535
10.12.2020	Kart vedlegg11.jpg	1486535
10.12.2020	Teikning vedlegg1.pdf	1486537
10.12.2020	Teikning vedlegg1.pdf	1486537
10.12.2020	Teikning vedlegg2.pdf	1486538
10.12.2020	Teikning vedlegg2.pdf	1486538
10.12.2020	Teikning vedlegg3.pdf	1486539
10.12.2020	Teikning vedlegg3.pdf	1486539
10.12.2020	Teikning vedlegg4.pdf	1486540
10.12.2020	Teikning vedlegg4.pdf	1486540
10.12.2020	Svar på søknad om utvida bruk av avkjørsel KV 1120 - gbnr 9310 Littlehovde (272907)	1486536
10.12.2020	Svar på søknad om utvida bruk av avkjørsel KV 1120 - gbnr 9310 Littlehovde (272907)	1486536
15.02.2021	Innsending av etterspurte opplysningar - gbnr 93/10 Littlehovde	1512279
15.02.2021	Innsending av etterspurte opplysningar - gbnr 93/10 Littlehovde	1512279
15.02.2021	Nabovarsel Anders Konglevoll	1512280
15.02.2021	Nabovarsel Anders Konglevoll	1512280
15.02.2021	Plantegning	1512281
15.02.2021	Plantegning	1512281
15.02.2021	Plassering av hus i tomt	1512282
15.02.2021	Plassering av hus i tomt	1512282