



Inge Hermann Rydland
Knapstadveien 18
1823 KNAPSTAD

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/345 - 21/38074

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
30.06.2021

Dispensasjon frå arealføremålet LNF for oppføring av påbygg og rehabilitering av løe - gbnr 173/3 Rydland

Administrativt vedtak: Saknr: 758/21
Tiltakshavar: Inge Hermann Rydland
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruks-, natur- og friluftsføremål) i kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031, jf. plan- og bygningslova § 11-6, for rehabilitering og oppføring av påbygg på løe på gbnr 173/3 slik det er søkt om.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF) i kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 og løyve til for oppføring av påbygg, rehabilitering og fasadeendring av eksisterande løe på gbnr 173/3. Omsøkte påbygg medfører at mønehøgda vert heva ca. 1,5 meter. Bygd areal vert uendra.

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet og byggegrensa langs fylkesveg 5472. I denne saka vert søknaden om dispensasjon frå arealføremålet behandla.

Det vert elles vist til søknad mottatt 15.03.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.03.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato med tillegg for den tid søknaden har vore på uttale. Fristen er 05.07.2021.

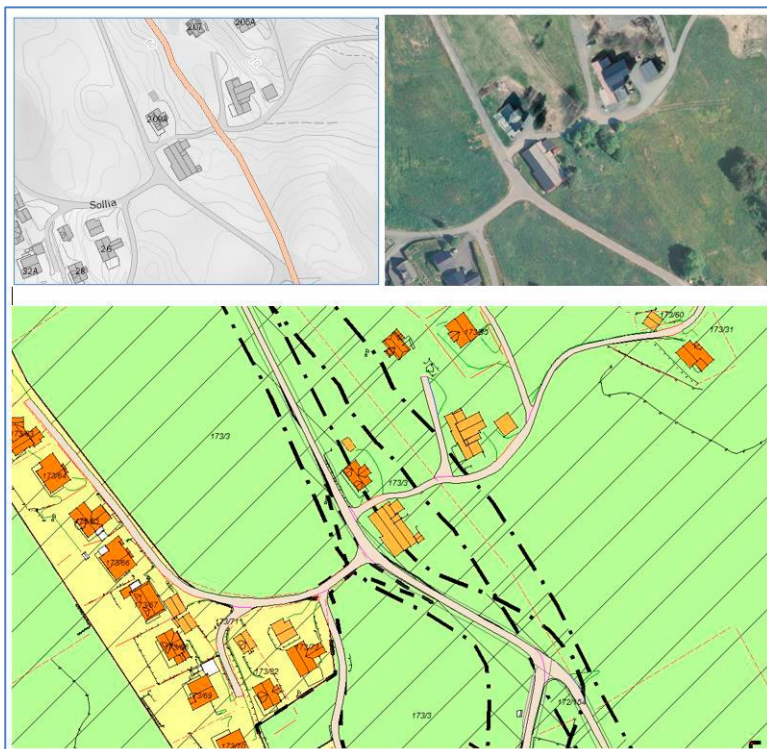
Situasjonsplan og teikningar



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås sin arealdel (planid 1263-201805) er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk H510_oL30. Den Trondhjemske postvegen går nordaust for tiltaket, men tiltaket berører ikkje omsynssona H570_oK18 rundt kulturminnet.

Tiltakshavar er ikkje busett på eigedomen, men driftar skog. Naboar slår og haustar delar av marka (17 daa). Det vert vurdert at tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen og byggegrensa mot fylkesveg etter veglova.



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå arealføremålet med slik grunngjeving:

«Løa på Rydland 173/3 er i svært dårleg forfatning, og kan i dag ikkje brukast til nokon ting. Taket lek og veggjar må stabiliserast. Det er naudsynt med strukturelle grep for å gjere henne tenleg til noko nyttig. Nokre slike måtte gjerast med veggjen mot aust alt i 2017.

Løa vart bygd for gardsdrift med husdyr. I dag er det historie. All dyrka mark vert slått av bønder i bygda, som brukar det for eige husdyrhald. Drifta på garden er no og vil i dei næraste åra vera konsentrert til forvaltning av dyrka mark (noko grøfning), utmark og skog.

Saman med andre bønder i bygda har me sett i gong eit større prosjekt for å ta ut hogstmogen skog, samt å planta nytt for neste generasjon. Ein skogsveg er lagt ut i hogstfeltet. God hjelp i frå kommunen i planlegging og som kontakthavar med andre myndigheiter, gjorde dette til eit vellukka prosjekt.

Eg ynskjer å bruke løa til ta vare på maskiner og anna utstyr som eg no nyttar på garden og i skogen, men også for å sikre god forvaring av den reiskapen som vart nytta på garden før. Det som trengs for produksjon av ved og lager vil eg ha i den reparerte løa. Anna lagring kan også vera aktuelt.

Den reparerte løa vil ha eksakt same bruksareal som ho har i dag. Avstand til fylkesveg, nabogrense og bustadhus vert uendra. Den einaste endringa er att taket vert lyfta 1,5 meter for å gje betre utnytting av rom utved veggjen, og gje plass til oppløft som vil gje meir lys inn i løa. Nabovarsel er sendt ut i tråd med råd i frå kommunen.

Dette prosjektet vil bidra til å ta vare på ein bygnad som har tent garden og utstyr på den, i meir enn 150 år. Samla sett er det difor mi vurdering att arealføremålet LNF ikkje vert sett til side ved dette prosjektet. Snarare tvert i mot: Dette prosjektet vil halda LNF i hevd. Eg kan difor ikkje sjå att prosjektet kan føra med seg nokon form av ulempe for garden og LNF.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland, Alver kommune si kulturavdeling og Alver kommune si landbruksavdeling.

Søknaden har ikkje vore send på høyring til Statens vegvesen som eigar av den Trondhjemske postveg som går over egedomen. Statens vegvesen får vetaket til klagevurdering saman med Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland.

Vestland fylkeskommune har gitt uttale i skriv datert 21.04.2021. Fylkeskommunen skriv:

« (...) Saksgang:

Vi fekk søknad om dispensasjon frå byggjegrænse i eige brev 30.03.2021. Før søknaden vert handsama etter veglova må tiltaket vere avklart etter pbl. og anna relevant lovverk som kommunen forvaltar. Vestland fylkeskommune har rett til å uttale seg til saker som vedkjem vårt saksområde jf. pbl. § 19-1. Vi har og klagerett i slike saker.

Uttale:

Byggegrense langs veg skal ta vare på trafikktryggleik, vedlikehald og drift av vegnettet, arealbehov ved ei eventuell utviding av vegen, og miljøet på eigedomane langs vegen. Tiltaket det er søkt om gjeld ombygging og renovering av del eldre løe på egedomen. Søkjar skriv at løa er i dårleg forfatning. Bygget skal i ettertid nyttast til lager av gamle

landbruksreiskapar, og noko skogsutstyr. Deler av lœa (gjødsekkjellar) som ligg nærast vegen vart renoverert for nokre sidan, og denne del av bygget er ikkje omfatta av søknaden.

Kommunen skriv at det ikkje er aktiv drift på bruket, og at det difor må søkjast om dispensasjon frå arealføremålet. jf. Kommunedelplan for Lindås. Tiltaket ligg nære den Trondhjemske postveg, men utanfor omsynssona som er vist i plankartet. Kommunen er elles positiv til tiltaket.

Vestland fylkeskommune viser til veglova § 35 som seier at ved renovering utover vanleg vedlikehald gjeld føresegner om byggjegrense langs veg. Tiltaket som er søkt om er difor avhengig av dispensasjon frå byggjegrense langs veg, og reglane om byggjegrense gjeld fullt ut.

Fv. 5472 Seimsstranda har ei fartsgrense på 50 km/t og årstdøgertrafikk er 400 ÅDT. Strekninga er klassifisert til «Lite streng» jf. Rammeplan (2021 - 2024). Rammeplanen er retningsgjevande for korleis vi handsamar søknaden.

Eigedomen har ikkje lenger sjølvstendig landbruksdrift slik det var før med husdyrproduksjon. Bygget skal i ettertid nyttast som lager, og har difor ikkje krav til særleg plassering med omsyn til drifta. Driftsbygningen er plassert tett inn til fylkesvegen, med næraste bygningsdel om lag 5 meter frå vegmidte. Vi meiner dette er for nære vegen, og kan til dømes vere til hinder for framtidig vegutbetring. Bygget hindrar sikta langs vegen og naudsynt sikt i avkøyrsla nord for driftsbygningen. Det er opplyst til søknaden at gjødsekkjellar nærast vegen vart bygd oppatt for nokre år sidan. Vi har føretatt eit søk i vårt arkivsystem. Vi finn ingen søknad om dispensasjon frå byggjegrensa i våre arkiv, men kan vere open for at søknad likevel er sendt inne. Det vil vere nyttig å få tilsendt eit slikt vedtak.

I følgje rammeplanen kan ein vurdere ei byggjegrense på 15 meter på denne strekninga. Etter ei samla vurdering av tilhøva på staden meiner vi at dette er ein avstand vi kan akseptere. Vi meiner som minimum at tilbygget langs vegen må fjernast, slik at ein oppnår gode siktilhøve langs vegen og i avkøyrsla.

Kommunen ber om særleg uttale om forholdet til den Trondhjemske postveg. Postvegen er eit nasjonalt viktig kulturminne som er eigd og forvalta av Statens vegvesen. Spørsmål knytt til dette kulturminne må difor rettast dit.

Vestland fylkeskommune som samferdslemynde er kritisk til omsøkte tiltak. Lœa ligg i dag tett inntil fylkesvegen, og vi meiner den er til ulempe for ei eventuell utviding av vegen, samt at den hindrar sikt langs vegen og i avkøyrsla nord for lœa.

Reperasjon av byggverk ut over vanleg vedlikehald krev eit nytt vedtak etter veglova. Vi meiner at ein akseptabel avstand i dette tilfellet vil vere 15 meter frå vegmidte, eventuelt at bygningsdel nærast fylkesvegen vert riven.

Vi ber om å få kommunen sitt vedtak tilsendt for klagevurdering.»

Alver kommune si landbruksavdeling har gitt uttale i skriv datert 12.05.2021.
Landbruksavdelinga skriv:

«Landbruksavdelinga meiner det er positivt at eldre landbruksbygg vert teke vare på. For at desse bygga skal vera tjeneleg for dagens bruk må det oftast gjerast noko med spesielt høgde i bygga. Moderne traktorar og reiskap er mykje større enn før så ein lyt akspetera at

det må gjerast endringar i eit bygg for å gjera det tidsmessig. Garden må seiast å vera i drift sjølv om jordbruksarealet vert leigd vekk.

Landbruksavdelinga vil rå til at det vert gitt dispensasjon.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå Vestland fylkeskommune som eigar av gbnr 173/84 og fylkesveg 5472 Seimstranda ved brev datert 20.03.2021:

« Vestland fylkeskommune viser til nabovarsel mottatt 13.03.2021.

Varselet gjeld reperasjon og renovasjon av ei gamal løe.

Vestland fylkeskommune, avdeling for infrastruktur og veg, mottok nabovarsel som nabo og eigar av fylkesveg 5472 Seimsstranda.

Vestland fylkeskommune har også ei rolle som vegstyresmakt. Vi vil på generelt grunnlag opplyse om at fylkeskommune som vegstyresmakt

- skal handsame eventuelle søknader om avkøyrsløse 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.

Bygningen som skal renoverast ligg innanfor byggjegrensa til fylkesvegen, med næraste punkt om lag 6 meter frå vegmidte. Vi vil difor vise til at dersom tiltaket medfører vesentleg fornying og oppattbygging av bygninga, så krev det eit nytt løyve etter veglova, jf. §35. Reglane om byggjegrense langs veg gjeld då fullt ut. Vi har ikkje nok opplysning til å ta stilling til om dette er tilfellet i denne saka, så dette må avklarast vidare i byggesaka.

Vestland fylkeskommune gjer dykk merksam på at det kan vere andre avdelingar i fylkeskommunen som kan ha interesser i saka.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.02.2021.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrensa mot fylkesveg 5472 og krev dispensasjon etter veglova. Avstand til midt veg er opplyst til 6,3 meter.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Tiltaket medfører inga endring av eksisterande situasjon.

VURDERING:

Dispensasjon

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

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Omsyna bak LNF-formålet er å sikra område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikra at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikra dei interessene som fell inn under føremålet.

I områda som er avsett til LNF-føremål er det berre opna for å etablera nødvendige tiltak for landbruket og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. Kommunen viser her til søkjar si grunngjeving og tiltrer denne. Det omsøkte tiltaket er nødvendig for å ta vare på bygningen og hindra ytterlegare forfall. Bygd areal vert uendra, men taket på bygget vert heva, slik at ein får eit meir brukbart bygg i tråd med dei krav som vert sett til driftsbygningar i dag. Sjølv om det er avgrensa drift på bruket i dag vurderer ein likevel at tiltaket er nødvendig for å ta vare på driftsbygningen både i forhold til det behov som er på garden i dag og i framtida.

I vurderinga av fordelar og ulemper er det lagt særleg vekt på at søknaden gjeld oppføring av påbygg, rehabilitering og fasadeendring av eksisterande driftsbygning. Bygget si plassering og fotavtrykk er uendra, men tiltaket omfattar etablering av påbygg som vil gjera driftsbygningen meir brukbar. Tiltaket vil hindra ytterlegare forfall og sikra at driftsbygningen framleis kan nyttast i tråd med føremålet. Vi kan ikkje sjå at det er særlege ulemper ved tiltaket knytt til å gje dispensasjon frå arealføremålet.

Vestland fylkeskommune som samferdselsstyresmakt er kritisk til det omsøkte tiltaket. Dei skriv at løa ligg tett inntil fylkesvegen og er til ulempe for ei eventuell utviding av veggen og hindrar sikt langs veggen og i avkøyrsla nord for løa. Dei vurderer at tiltaket er av eit slikt omfang at det vil vera nødvendig med nytt vedtak etter veglova. Dei meiner at ein akseptabel avstand i dette tilfellet vil vere 15 meter frå vegmidte, eventuelt at bygningsdel nærast fylkesvegen vert riven.

Fylkeskommune viser også til at tiltakshavar opplyser at gjødsekkjellaren som ligg nærast veggen vart bygd oppatt for nokre år sidan. Dei kan ikkje sjå at det er søkt om dispensasjon frå byggegrensa og ber om at dei får tilsend eit eventuelt vedtak om dispensasjon.

Dei forhold som Vestland fylkeskommune tek opp i sin uttale gjeld fylkesvegen og ikkje LNF-føremålet i seg sjølv. Det omsøkte tiltaket gjeld eksisterande løe som er meir enn 100 år. For eldre bygg vil ofte verken avstand til veg eller fri sikt vera i samsvar med dei krav som vert sett i lovverket i dag. Kommunen vurderer at dei forhold som Vestland fylkeskommune tek opp må vurderast ved deira behandlinga av søknaden om dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesveg. Kommunen er av den oppfatning at det må leggjast vekt på at tiltaket gjeld eksisterande løe, at avstand til veg vil verta uendra i forhold til situasjonen i dag og at tiltaket

ikkje vil koma nærare fylkesvegen enn det bygget er i dag. Vi vil her nemna at tiltaket ikkje ville krevd søknad og løyve i det tilfellet det berre omfatta reparasjon og vedlikehald.

Når det gjeld gjødselkjellaren som ligg nærast vegen, gav kommunen løyve til reparasjon og ombygging av denne i vedtak datert 10.06.2014. Kommunen gav i same vedtak dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesvegen, jf. føresegn 1.6 i kommuneplanen for Lindås 2011-2023 som fastsette byggegrensa langs fylkesvegen til 15 meter frå midt veg. Statens vegvesen gav positiv uttale. Vedtaket følgjer vedlagt.

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

Nabomerknad

Merknaden frå Vestland fylkeskommune er samanfallande med uttalen som er gitt. Det vert derfor vist til dispensasjonsvurderinga. Nabomerknaden vert ikkje ytterlegare kommentert.

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.

Vidare saksgang

Vedtaket om dispensasjon vert send til klagevurdering til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og Statens vegvesen.

Før kommunen kan behandla søknaden om løyve til å etablera tiltaket, må det liggja føre positivt vedtak om dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesveg som er 50 meter frå midt veg.

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 byggtknisk 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 delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til

kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan 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.: 21/345

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Løyve til tiltak utan ansvar - gbnr 1733 Rydland

KOPI av nabovarsel - gbnr 1732 Rydland

Tiltak på kart 173 3

Plantegning grunnlan 12

Plantegning kjørebnyivå 13

10 - Snitt A-A

6 - ny fasade vest

7 - ny fasade nord

9 - ny fasade sør

Rydland fasade øst nr 8

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland
Vestland fylkeskommune

Njøsavegen 2
Postboks 7900

6863 LEIKANGER
5020 BERGEN

Mottakarar:

Inge Hermann Rydland
Statens vegvesen

Knapstadveien 18
Postboks 1010 Nordre Ål

1823 KNAPSTAD
2605 LILLEHAMMER