

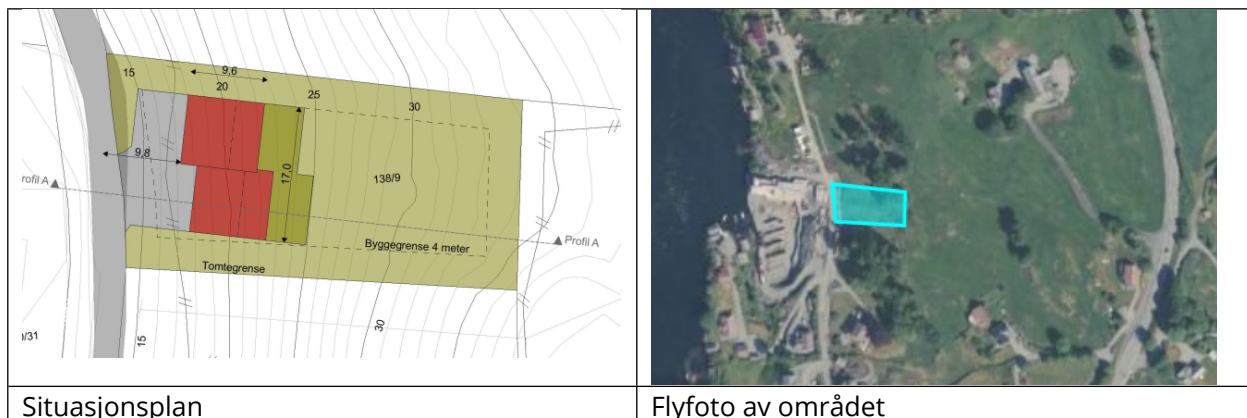


Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale - Alver - 138/9 - Tveiten øvre - oppføring av tomannsbustad - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 11.05.2021. Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbustad på eldre frådelt bustadtomt på gbnr 138/9. Planlagt bygg har ein moderne stil og går over tre etasjar. Parkering skal skje i bygget sin første etasje. Samla bruksareal er oppgitt til 402 m².



Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet. Det er kommunen si vurdering at tiltaket er plassert i strid med pbl. § 1-8, byggjeforbodet i strandsona, og at saka må supplerast med søknad om dispensasjon også for dette forhold.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Kommunen opplyser at tiltaket ligg innanfor omsynssone kulturmiljø H570_1 (Den indre farleia) og omsynssone landbruk H510_3.



Statsforvaltaren sine merknadar

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen 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.

Deler av eigedomen er registrert med overflatedyra mark. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Eigedomen ligg i omsynssone landbruk og i ytterkant av eit landbruksområde. Det er problematisk å tillate ein 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 tomten ligge rett ved overflatedyrka mark. Det må vurderast om oppføring av bustad på denne eigedomen kan føre til driftsulemper for landbruket. Statsforvaltaren vurderer i utgangspunktet at faren for driftsulemper er tilstades og at Kyrkjevegen er eit fornuftig skilje mellom bustadområde og landbruksområde.

Eigedomen ligg i strandsona og i omsynsone for indre farlei. Omsyn til landskap er difor viktig i området, og kommunen må gjere ei konkret vurdering av tiltaket verknad på landskapet.

Eigedomen ligg sentralt i kommunen med områder sett av til bustad i nærleiken. Dette er eit område med press på areala og med mange mindre eigedomar. Vi vurderer det som svært uheldig å tillate bustadbygging i dette området som ikkje er i samsvar med overordna plan. Bustadområde så sentralt i kommunen bør i tillegg ha eit krav om reguleringsplan slik at ein ikkje får ein bit for bit utbygging utan at felles areal for lek og uteopphald vert sikra. Vi er uroa for at ein dispensasjon i denne saka kan gjere det vanskeleg for kommunen å følgje kommuneplanen og samstundes likebehandle innbyggjarane sine. Vurderingar av nye områder for bustad i kommunen, skal som hovudregel skje i kommuneplanen, og i pressområde som dette bør ein ikkje fråvike kommuneplanen utan at det føreligg tungtvegande samfunnsmessige omsyn. Vi kan ikkje sjå at dette er tilfellet i denne saka.

Statsforvaltaren i Vestland rår ifrå dispensasjon i denne saka, utifrå dei opplysningane vi har.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Statsforvaltaren for klagevurdering

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Vestland fylkeskommune Postboks 7900 5020 BERGEN