



Endre Jordal-Aarra
Dyrhovden 18
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4648 - 21/60642

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
16.09.2021

Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 33/13 Jordal

Administrativt vedtak. **Saknr:** 957/21
Tiltakshavar: Endre Jordal-Aarra
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 kommuneplana sin arealdel jff pbl. § 11-6 for oppføring av bustadhus.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

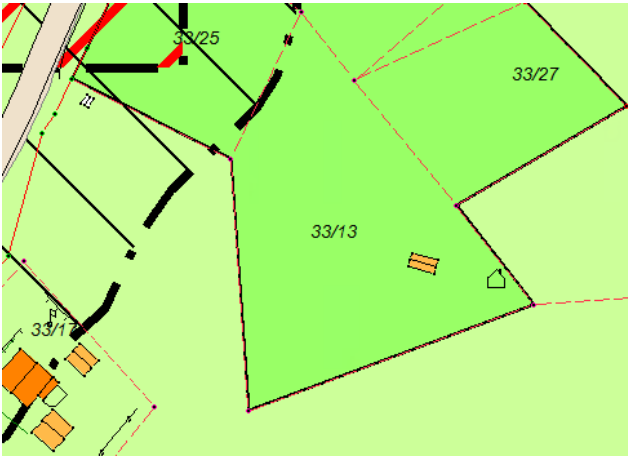
Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplana sin arealdel for oppføring av bustad på eigedomen.

Det vert elles vist til søknad motteken 18.05.2021 og supplert 29.06.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplan for tidlegare Lindås kommune.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Søknad gjeld grn 33 bruk 13 på Jordal i Alver kommune. Eigere av eiendommen er Endre og Benedicte Jordal-Aarra.

Tomten er skilt fra hovedbruk i 1947 og ligger i dag som LNF i reguleringsplanen til kommunen. Vi ønsker å etablere oss i området og bygge en enebolig på tomten. Vår begrunning for dette er at Benedicte er oppvokst på Jordal og har sin familie her og ønsker derfor å etablere seg i området. I tillegg er Myking ei bygd som trenger vekst og unge folk som vil bu der. Det finns heller ikke andre ferdig regulerte tomter i dette området.

Vi ønsker en permanent dispensasjon for å kunne bygge på tomten vår som vi kjøpte i 2007. Dispensasjon søkes etter Plan og bygningsloven kapittel 19. Omregulering fra LNF område til boligområde/boligtomt. Her ønsker vi å bygge en enebolig på ca. 180m² marktrykk og en frittstående garasje på ca. 90m². Tomten har i dag innlagt kommunalt vann. Tilkobling til strømmnett vil bli hentet fra trafo ved vei. Grøfter for fremlegg til tomt er avtalt med nabo og vil gå over grn 33 bruk 1 som er hovedbruket tomten er utskilt fra. Renseanlegg for kloakk vil bli etablert på tomten. (se vedlagt kart). Vi har allerede kontakt med grunneiger som er positiv til tiltaket. Vi ønsker i denne runden at kommunen tar stilling til om vi får omregulere og bygge på tomten. Vi har i dag tinglyst vei og avkjørsel til tomten. Vi har søkt Vestland fylke om å godkjenne denne. De vil ikke ta stilling til saken uten en uttalelse fra Alver kommune om vi får omregulere og bygge på tomten. Dersom Alver kommune trenger nabovarslinger i denne saken vil vi selvfølgelig skaffe disse til veie.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 06.07.2021 :

«Tomta blei skilt i frå hovudbruket i 1947 og ligg i dag som LNF i kommunedelplan for Lindås og som LNF i kommuneplan for Alver. I søknaden vert det opplyst at i førre kommuneplan for området, var aktuell eigendom sett av til bustadområde, men den vert teken tilbake til LNF ved denne rulleringa.

Statsforvaltaren sitt utgangspunkt er forholdet til arealdelen. Arealdelen av kommuneplanen har vorte gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal difor ikkje vera 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 reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242. Søknaden er i strid med kommuneplanens arealdel, LNF-område. Slik vi vurderer saka, er det ei klår grense for kor kommunen har opna for bustadbygging i dette området av Alver. I Alver sin arealdel, er det eit par kilometer lengre nord for omsøkt tiltak, sett av eit bustadområde, som etter vår vurdering er meint til å dekkja bustadbehovet i området her. Vi meiner difor det vil vera uheldig å gje dispensasjon til bustadbygging i dette tilfellet.

Ein kan heller ikkje vektleggja at tomta tidlegare er frådelt. Det har vert ein heil del endringar i areal- og miljøpolitikken, i nasjonale føringar og i lovverk sidan 1940-tallet. At kommunen også har tilbakeført området frå bustadføremål til LNF, stønar opp om at området her ikkje skal byggjast ut. Slik vi ser det, er det viktig å styre utviklinga av bustadbygging gjennom plan, og ikkje gjennom dispensasjonar, spesielt i LNF-områder. Vi kan difor ikkje ut i frå tilsendt dokumentasjon sjå, at det skal vera grunnlag for å opne opp for bustadbygging i området her. Ein dispensasjon kan i tillegg skape forventning om tilsvarande løysing for tilsvarande tilfelle i kommunen, noko som i så fall vil kunne undergrave kommuneplanen sin funksjon som juridisk styringsdokument for arealbruken i kommunen. Det er såleis viktig å ha ein streng praksis på dispensasjonar, nettopp fordi ein dispensasjon kan få konsekvensar utover det konkrete tiltaket det vert dispensert for

På bakgrunn av ovannemnte rår Statsforvaltaren i Vestland i frå at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av bustad og garasje.»

Det er henta inn slik uttale i frå Vestland Fylkeskommune i brev den 10.08.2021:

«Det er søkt om dispensasjon frå LNFR-føremål for løyve til å oppføre bustad og garasje på eigedom gnr 33 bnr 13 i Alver kommune.

I søknaden vert det vist til at eigedomen tidlegare har vore definert om LNF-spreidd bustad. Kommunen har her gjort ei ny vurdering av arealføremålet. Ifølgje planskildringa til Lindås sin KAP 2019-2031 er arealet på Jordal endra frå KPA 2011-2023 med grunngjevinga «ikkje bygd ut i planperioden».

Vi har tidlegare i år motteke søknad om utvida bruk av avkøyrsløse til fylkesveg 5464 for eigedomen, som vi avslø. Avslaget vart grunngjeve med at fylkesvegen er klassifisert som haldningsklasse «mindre streng» jf. Rammeplan 2017-2020 (no erstatta av Rammeplan 2021-2024) som seier at «nye bustadavkøyrsløse bør avgrensast» og svært sårleg sikt på staden.

I tillegg seier rammeplanen at dersom fartsgrensa er 70 km/t eller høgare bør nye avkøyrsløse avklarast i reguleringsplan. Det ligg ein landbruksavkøyrsløse her som ikkje stettar krava til teknisk utforming for ein bustadavkøyrsløse. Og det vil vera svært vanskeleg å opparbeide ein god avkøyrsløse på staden.

Vestland fylkeskommune, ved avdeling for infrastruktur og veg, er kritiske til dispensasjon frå arealføremålet og bygging i LNF området her. Vi vil og vise til at eigedomen ligg spreidd frå eksisterande bustadar i området, og at eigedomen ikkje er sikra trygg skuleveg. Vi ber om å få saka tilsendt når ho er ferdig handsama.»

Det er henta inn slik uttale i frå landbrukskontoret her i kommunen i brev datert 29.07.2021:

«Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNFR- føremålet for løyve til oppføring av bustad på om lag

180 m2 BYA og garasje på om lag 80-90 m2. Det er i denne omgang kun søkt dispensasjon frå LNFfjremålet

Dette er ein allereie frådelt tomt og det er difor ikkje naudsynt med handsaming etter jordlova sine reglar om omdisponering og deling jf §9 og 12. Arelaet er synt som produktiv skog, men gardskartet vert ikkje oppdatert før bygging skjer sjølv om løyve til omdisponering til bustadfjremål skal vera vurdert då tomten vart oppretta.

Tomten ligg på ein haug med fleire frådelte tomtar rundt og det vil ikkje ha negative konsekvensar for landbruket i området at denne vert bygd på. Det er ikkje registrert viktige naturtypar på eller i nærleiken av tomten som kan ta skade av bygging.

Myking er ei bygd som treng tilflytting av yngre familiar og i jordlova sitt fjremål er omsynet til busetjing eit viktig mål. Det er eksisterande infrastruktur i området. Etter landbruk sitt syn vil ikkje omsyna bak LNF-fjremålet verta sett til side om det vert gitt dispensasjon for bygging, og landbruk vil rå til at slik vert gitt fordi det er eit område som treng meir busetjing.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.05.2021.

Avstand til nabogrense og offentleg veg går ikkje fram av situasjonskartet. Innsendte situasjonskart syner plassering for bustad, garasje, leidningstrasè og påkoplingspunkt til offentleg vatn.

Vatn og avløp (VA)

Vi kan ikkje sjå at det er søkt til kommunen om tilkopling til offentleg vatn.

Vi kan ikkje sjå at det er søkt om utsleppsløyve eller etablering av privat avløpsanlegg.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Det går fram av uttale i frå Fylkeskommunen i Vestland at det er søkt til de om ny avkøyrslø, og at denne er avslått. Kommunen har ikkje mottatt kopi av dette vedtaket.

Terrenghandsaming

Det er kun søkt om dispensasjon i denne saka. Det går fram av innsendte situasjonsplan ønska plassering for bustad og garasje, men terrenghandtering er ikkje ei del av denne søknaden.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak fjoresegna 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.

Vår vurdering:

I denne saka er det gjeve uttale i frå Statsforvaltaren, Vestland Fylkeskommune og det kommunale landbrukskontoret. Vi har vurdert desse tre opp mot gjeldande kommuneplan og saman med kva krav ei bustadeigedom skal innehelde.

Når det gjeld eigedomen, er det opplyst i søknad at denne vart frådelt i 1947. Den har tidlegare hatt status som LNF-spreid bustad, men dette vart endra i kommuneplan for tidlegare Lindås i frå 2019. Det går fram av uttale frå landbrukskontoret at tilflytning til område er viktig. Administrasjonen er samd i denne vurderinga, men syner her til områda nord for omsøkte eigedom som i kommuneplana er sett av til bustadføremål. Desse kan framleis fortettast meir og har infrastruktur på plass for dette føremålet.

Tiltakshavar har søkt til Fylkeskommunen i Vestland vedkomande ny avkøyrsløse frå fylkesveg, og det går fram av uttale at denne er avslått.

Slik ein forstår Fylkeskommunen sin vurdering av avkøyrsløse vil det blir krevjande å få på plass dette for omsøkte eigedom.

Når naudsynt infrastruktur ikkje kan opparbeidast for eigedomen, vil det ikkje vere føremålstenleg å gi dispensasjon frå LNF-føremålet.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side i denne saka. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av bustad er ikkje 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 nabovarslast 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 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.: 21/4648

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Benedicte Jordal-Aarra
Endre Jordal-Aarra

Dyrhovden 18 5993
Dyrhovden 18 5993

OSTEREIDET
OSTEREIDET