



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6457 - 21/64358

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

Dato:
19.10.2021

Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 125/11 Kjeilen indre

Administrativt vedtak. **Saknr:** 1003/21
Tiltakshavar: Bjørn Håkon Uthaug
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 kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad for bruksendring av driftsbygning til bustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av eksisterande løe til heilårsbustad.

Det går fram av søknad at det er ynskjeleg å få avklart dispensasjon før det vert sendt inn søknad om bruksendring.

Det vert elles syna til søknad motteke her den 12.07.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Innafor LNF-føremålet er det kun tillate med tiltak knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er naudsynt å søkja dispensasjon i frå LNF-føremålet for bruksendring av løye/driftsbygning til landbruket til heilårsbustad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Tiltaket vil være i strid med LNF-formålet ettersom garden ikke er i drift. Eksisterende våningshus på gården er i dårlig forfatning og skal rives.

Bruksendringen av løen vil dermed erstatte dagens våningshus. Tiltaket er nabovarslet via Norkart sin løsning mot Altinn. Det er ikke kommet inn nabomerknader.

Tiltakshaver er Bjørn Håkon Uthaug. På vegne av tiltakshaver søker vi om dispensasjon fra følgende bestemmelser: 1) LNF-formålet, jf. kommuneplanens arealdel (KPA)

Grunner for å gi dispensasjon

Før vi begrunner dispensasjonssøknaden vil vi drøfte om tiltaket vil komme i konflikt med jordloven § 9.

Jordloven kommer til anvendelse for hele landet for å sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, se jordloven §§ 1 og 2.

Av jordloven § 9 fremgår det at «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida».

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formål med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

Tomten rundt driftsbygningen består, på dette området, ikke av dyrket mark eller annet jordbruksareal som blir benyttet i landbruksøyemed. Det aktuelle arealet er på <https://gardskart.nibio.no>, betegnet som «Bebygd, samf., vann, bre». Gården er heller ikke i drift i dag (sist det var drift var i 1973), og det er da ikke behov for driftsbygning. Landbruksarealet blir paktet bort til naboeiendom som villsaubeite, men det er ønskelig å starte opp med villsauer og da bygge et mindre bygg til villsauene. Fradelt eiendom (gbnr 125/74) skal føres tilbake til gården og det er på denne eiendommen det er tenkt å sette opp et mindre bygg for villsauer. Ved å bruke driftsbygningen som bolig vil man få et helhetlig og større villsaubeite der man også river dagens våningshus. Våningshuset er i dårlig befatning, og det bærer preg av at det ble ført opp i 1952 når det var mangel på bygningsmaterialer.

I denne saken vil dermed det omsøkte tiltak ikke komme i konflikt med bestemmelsen.

På bakgrunn av dette mener vi at det bør gis samtykke til bruksendringen.

1) LNF-formål:

Formålet med å regulere til LNF-formål er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I forhold til LNF-formålet er det klart at de hensyn som begrunner regelen, ikke blir tilsidesatt her.

Arealet er ikke benyttet til jordbruk og det vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål. Vi kan derfor ikke se at bruksendringen skal tilsidesette noen av de hensyn som LNF-formålet skal ivareta.

Når det gjelder bruksendring fra driftsbygg til bolig vil bygget framstå i stor grad som i dag, med noen tilpassinger for å tilfredsstille blant annet lyskrav og utsyn etter TEK17. Boligen vil med driftsbyggpreg fint innordne seg i et område som allerede er bebygd, og vil dermed ikke medføre økt privatisering enn hva som er status i dag.

Konklusjonen er at hensynet bak arealformålet LNF ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Firma: Forretningsadresse: Postadresse: Foretaksregisteret:

Arkoconsult AS Hamrenesvegen 30 Postboks 103 Org. Nr: 918269665

5281 Valestrandfossen 5291 Valestrandfossen

Drøfting av fordeler/ulempes for dispensasjon fra LNF-formål

Det vil være i tiltakshaver interesse å få utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Våningshuset har stått ubebodd siden 1975, med unntak av kortere perioder og er i dårlig befatning. Driftsbygningen fikk en oppgradering for noen år siden og vil med enkle grep tilfredsstillende krav etter TEK17 for bolig.

Det vil være både samfunnsøkonomisk og miljøvennlig å benytte en allerede oppført bygning i stedet for at den skal stå ubrukt og forfalle.

Bygningen vil dessuten framstå som et minnesmerke over tidligere drift på gården, og gi boligen et arkitektonisk særpreg som passer godt i et område med flere småbruk.

Ulempen ved å benytte driftsbygningen som bolig er at det vil bli behov for å bygge ny driftsbygning dersom det skulle bli mulig å drive gården i framtiden. Sannsynligheten for dette er veldig liten ettersom gården ikke har vært drevet siden 1973. Det er i dag ikke økonomisk forsvarlig med store investeringer for småskala drift, og det kreves store gårder for at man skal drive en inntektsbringende gård. Vi kan ellers ikke se noen ulemper med tiltaket ettersom påvirkningen av bruksendring i liten grad vil være synlig fra utsiden av bygningen. Samfunnsøkonomiske hensyn og miljøvern hensyn må veie tungt i vurderingen av fordeler med å gi dispensasjon.

Vi finner at fordelene er klart større enn ulempene. Vilklårene for dispensasjon er dermed oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 02.09.2021:

«Løa ligg på ei landbrukseigedom som ikkje er i drift, men der deler av arealet er forpakta bort som beiteområde. I utgangspunktet meiner vi det det er uheldig å bruke endre einaste driftsbygning på landbrukseigedom, sjølv om det i dag ikkje er drift på garden. Dette har samband med at plan og bygningslova mellom anna skal sikre den langsiktige arealbruken. Ein landbrukseigedom bør ha ei driftsbygning og vi kan ikkje sjå at det er naudsynt med to våningshus på denne garden. I denne saka står det i søknaden at det er eit ønske om å starte opp med villsau og at ein har tenkt å tilbakeføre gnr. 125 bnr. 74 til garden slik at ein kan føre opp eit mindre bygg for villsau her. Ved å bruke driftsbygningen som bustad vil ein få eit heilskapleg og større villsaubeite der ein òg river dagens våningshus.

Kommunen har ikkje vurdert dispensasjonen endå. Om kommunen vel å gje dispensasjon i saka meiner vi det er viktig, for å sikre landbruksinteressene, at det vert satt vilkår om at eigedom gnr. 125 bnr. 74 skal tilbakeførast til garden og at dagens våningshus skal rivast.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Det er gjeve slik uttale i frå Vestland Fylkeskommune i brev datert 30.09.2021:

«Vestland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde. Vi har ingen merknader omkring kulturminne då dei ikkje kan seiast å vere av regional verdi. Vi vil likevel gi uttrykk for at vi synest det er interessant med gjenbruk av løa som bustad. Kulturavdelinga i Alver kommune bør sjå nærmare på saken, både med tanke på gjenbruksperspektivet men også med tanke på rivinga av våningshuset.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.04.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4,3 meter.
Det er syna til eit areal for uteopphaldsareal på om lag 280 m², lokalisert sør for løa.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje avklart.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det går ikkje fram av søknad om avkøyrsløp for eigedomen er avklart.

Terrenghandsaming

Søknad gjeld for bruksendring av eksisterande bygg. Det er ikkje syna til at det skal utførast større terrenginngrep.

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 legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere 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 ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, 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:

Det søkjast om dispensasjon i frå kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad vedkommande LNF-føremålet for bruksendring av eksisterande driftsbygning til heilårsbustad.

Det går fram av søknad at det ikkje har vore drift på garden sidan 70-talet, men det er ynskjeleg å føre opp ei mindre driftsbygning for villsau.

Vidare går det fram av søknad at eksisterande våningshus på garden er vurdert å vere i for dårleg stand til å restaurere.

Først vil vi legg vekt på at det er gode argument i denne søknaden og legg da særskilt vekt på gjenbruk av eksisterande bygningsmasse. Det går klart fram av søknad at ein ynskjer å bevare garden sin karakter i form av eksisterande løe og begrense nye avtrykk på dyrkbar mark.

Men i denne saka er det fyst og fremst omsynet til landbruk, natur, og friluftsliv som skal vurderast, og særskilt landbruk.

Det er syna til at det kan vere aktuelt å starte opp drift av villsau og at det vil da vere aktuelt å etablere ei mindre driftsbygning for dette føremålet. Vi meiner det da er ei betre løysing å nytta allereie oppført driftsbygning til landbruksdrift og etablere ny einebustad på plassen der eksisterande våningshus i dag står. Sjølv om ein ikkje kan nytta materiale frå våningshuset til ny bustad vil dette føre til mindre terrenginngrep og bevare garden sine resursar best.

Vi vil også gje ei vurdering av presedensverknad. Vi har til ei kvar tid mange søknader der det anten søkjast om riving av våningshus eller driftsbygning. Det er viktig for garden i eit lengre perspektiv å ha ei driftsbygning og bestå som ei landbrukseigedom for best å sikre viktig mat- og beitejord. Ved å opne opp for dispensasjon i denne saka *kan* det føre til ei forventning i andre sakar og på sikt svekke landbruksvernet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er 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 nabovarslas 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 byggteknisk 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.: 21/6457

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS
SEN

Bjørn Håkon Uthaug

Sælenveien 68 5143
E

FYLLINGSDALEN