



Plan og byggesak

KOPI

Magnar Hopland
Hønsedalen 40
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/8373 - 20/47709

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
knut.bjornevoll@alver.kommune.no

Dato:
04.08.2020

Godkjent søknad om dispensasjon for bruksendring av fjøs - gbnr
172/3 Hopland

Administrativt vedtak: Saknr: 779/20
Tiltakshavar: Magnar Hopland
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for bruksendring av del av driftsbygning i samsvar med søknad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Fylkesmannen i Vestland får dispensasjonsvedtaket til klagevurdering

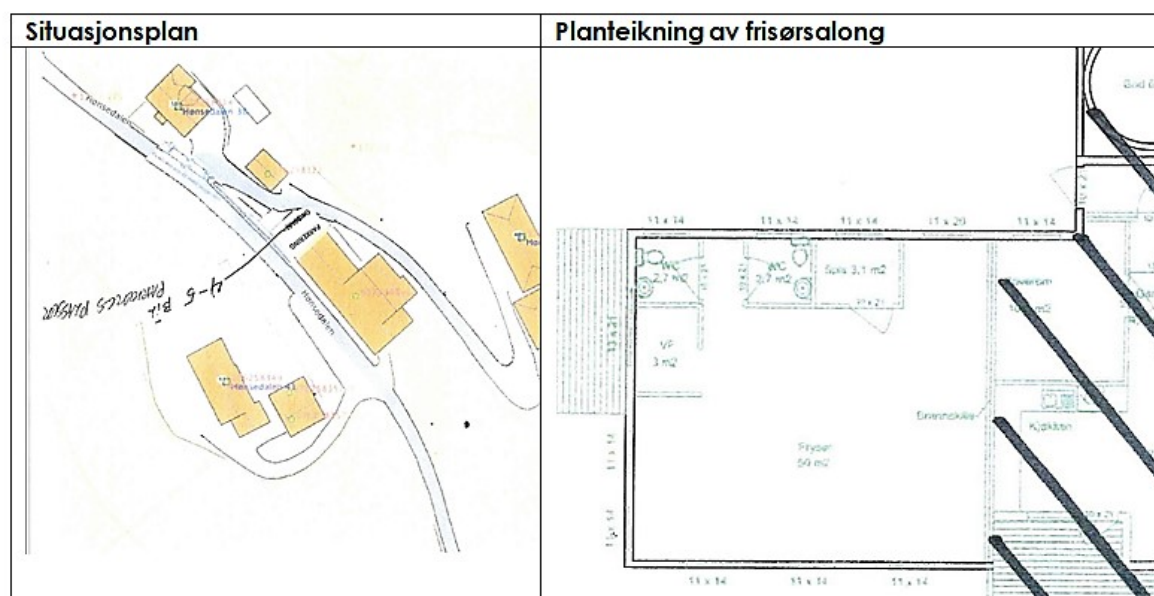
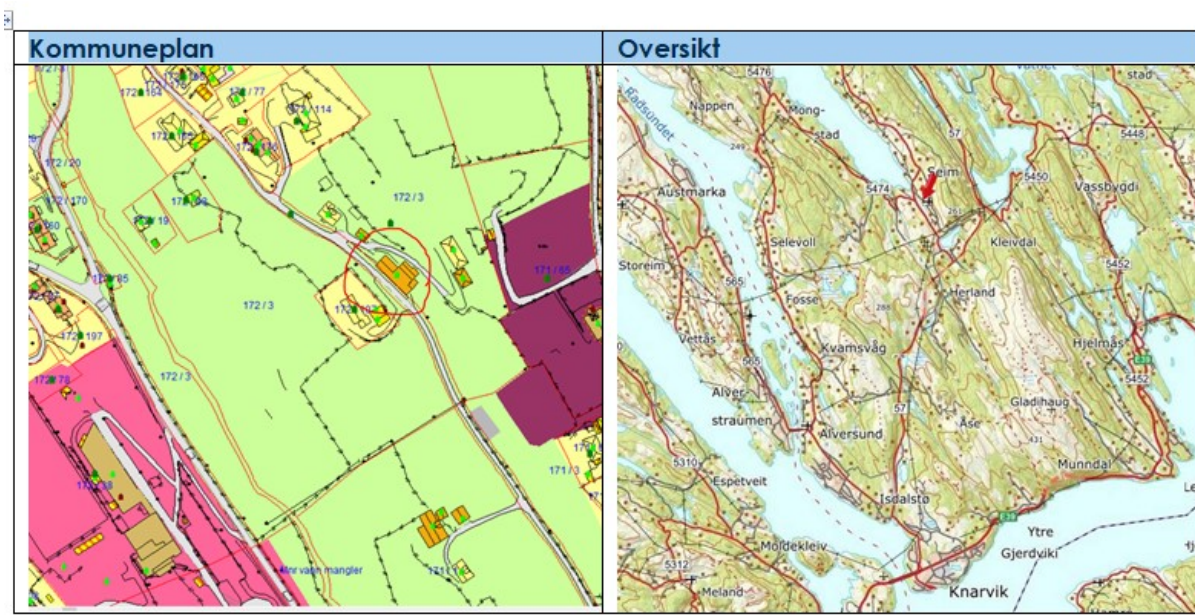
Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bruksendring for del av driftsbygning til frisørsalong.

Planstatus

Eigedomen er sett av til LNF i arealdelen til Kommunedelplan for Lindås 2019 – 2031. Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet.



Andre tilhøve

Det har tidlegare vore søkt om dispensasjon for bruksendring av heile bygningen; til frisørsalong og to bueiningar. Søknaden vart i siste omgang avslått av settefylkesmann etter klage frå Fylkesmannen i Vestland . Tiltakshavar søker no på nytt om deler av den søknaden som vart avslått. I søknaden viser tiltakshavar til fylkesmannen i Vestland og Settefylkesmannen har signalisert at næringsdelen av den førre søknaden kan akseptierast.

Kopi av nokre dokument frå den gamle saka er vedlagt.

Saksbehandlingsfrist

Søknaden var komplett og klar for behandling den 22.04.2020, og frist for Saksbehandling etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne datoen pluss den tida søknaden har vore på høyring. Fristen er 12.08.2020.

Dispensasjonssøknaden

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplan for Lindås 2019 – 2031.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving (utdrag):

Rettslig grunnlag for dispensasjon

Pbl § 19-2 stiller to kumulative vilkår som må oppfylles for at kommunen kan godkjenne en søknad om dispensasjon. For det første må hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbesettelse (ikke blir) vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Av lovens formålsbestemmelse §1-1 første ledd fremgår blant annet at: loven skal fremme en bærekraftig utvikling til det beste for det enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

LNF-formål

Hensynet bak et område reguleres til LNF formål er å ivareta hensynet til landbruk, natur og eller friluftsområde. LNF områdene skal gi et sammenhengende, eller tilnærmet, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av natur og landbruks områder i og ved byer og tettsteder. I dette tilfellet er det landbruks formål som er aktuelt.

I dette tilfellet er området allerede bebygget, og eksisterende bygg tjener ikke sitt opprinnelige formål da det ikke lenger er gårdsdrift på eiendommen. Samt at den ikke kan benyttes som fjøs i seg selv uten vesentlige oppgraderinger. En bruksendring vil heller ikke være til hinder til å nytte andre deler av eiendommen til landbruksformål dersom dette mot formodning skulle bli aktuelt på et senere tidspunkt.

I tillegg vil ikke en bruksendring av deler av eksisterende bygg medføre at området blir uheldig oppstykket, da det aktuelle området ligger i utkanten av eiendommen.

Vi kan etter dette ikke se at hensynet bak LNF formålet i kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i dette tilfellet.

Vi kan heller ikke se at tiltaket vedfører nevneverdige ulemper ved å dispensere fra LNF formål. Tvert imot, mener vi det er klare fordeler med å tillate en slik dispensasjon, da slikt tiltak vil medføre at eksisterende bygg blir tatt i bruk, og da også bli vedlikeholdt fremfor å forfalle.

I tillegg vil tiltaket bidra til at bygget får en utvidet nytteverdi med næringsareal og forretningsformål. Området vil ha klare fordeler at det tilrettelegges for potensielle lokale arbeidsplasser.

Viderebruk og utvikling, gjenbruk av eksisterende bygg vurderes også å være i tråd med en bærekraftig utvikling, og vi kan ikke se at det vil forekomme negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Etter en samlet vurdering må fordelene med å gi dispensasjon sies å være klart større enn ulempene med dette tilfellet.

Viser videre til at plan og miljøutvalget i Lindås kommune den 13.02.19 enstemmig gikk inn for tiltaket da også med boliger. Boligene er nå ikke tatt med.

I Fylkesmannens klage av 12.3.19 viser Fylkesmannen til flere forhold som de mener gir grunnlag for at dispensasjon ikke kan gis – og som kommenteres nedenfor.

Det vises imidlertid først til Fylkesmannens vurdering av landbruksarealet:

«Vi skreiv i vår uttale at vi meinte at det i et langtidsperspektiv igjen kunne verte behov for ein driftsbygning på garden. Etter ny gjennomgang ser vi at det ikke er stort sannsyn for dette og vi har difor ikkje merknader til at deler av bygget kan omdisponerast til næring. Fylkesmannen er samd med kommunen om at omsynet til landbruksinteressene ikkje vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til det omsøkte næringsføremålet.»

Fylkesmannen sier seg her enig i at det ikke er sannsynlig at det vil bli behov for en driftsbygning på gården. Dette er en riktig vurdering – og helt i tråd med det tiltakshaver har sagt hele veien. Fylkesmannen mener derfor at bruksendring av til næringsformål kan aksepteres.

+

I tillegg til at Settesfylkesmannen i Rogaland med brev av stiller seg bak fylkesmannen i Vestland om at de ikke har noen negative kommentarer 29.07.2019 til næringsdelen.

Etter dette har man synliggjort at vilkårene for kommunen kan gi dispensasjon etter stor PBL. §19-2 er oppfylt, og jeg anmoder derfor kommunen om å innvilge dispensasjon som omsøkt.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden er sendt på høring til plan- og landbruksstyresmakter regionalt og lokalt. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Landbruksavdelinga i Alver kommune er positiv til å gje dispensasjon:

Driftsbygningen grensar til kommunevegen. Innmarka har no i mange år vore hausta av andre aktive bønder og det vil truleg vere same situasjon i mange år framover. Såleis har driftsbygningen ingen verdi for landbruket.

Driveplikta som kviler på eigar vert oppfylt ved bortleige av arealet

Etablering av frisørsalong vil ikkje vera til hinder for landbruksaktiviteten i området.

Utover det har landbruksavdelinga ingen merknader til tiltaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 22.04.2020..

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg. Det må avklarast med Vegavdelinga om utvida bruk av avkjørsle må ligga føre ved behandling av byggesøknad.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for bilar.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 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.

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 annan grønstruktur.

Kommunen kan ikkje sjå at omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg til sidesett ved godkjenning av denne søknaden.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen som plan- og bygningsstyresmakt særleg lagt vekt på at det ikkje har komme negative merknader til søknaden og på landbrukssjefen i kommunen si faglege vurdering, basert på kjennskap til lokale forhold.

Vidare viser kommunen til dei positive signala frå fylkesmannen, om næringsdelen i den førige søknaden som vart avslått

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

Vi gjer merksam på at tiltaket ikkje kan gjennomførast før det er søkt om bruksendring etter plan- og bygningslova kapittel 20.

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.
- 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.: 20/8373

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon - GBNR 1723 Hopland
Søknad om dispensasjon frå arealformål - gbnr 172/3 Hopland
Nabovarsel
Situasjonsplan
Teikningar
KOPI: Klageavgjerd i byggesak - settesak - gbnr 172/36 Hopland - bruksendring i LNF
KOPI: behandling av Klage på dispensasjon frå LNF føremålet for bruksendring av driftsbygning - gbnr 172/3 Hopland
KOPI: Klage på dispensasjon til bruksendring - gbnr 172/3 Hopland

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Magnar Hopland	Hønsedalen 40	5912	SEIM

Mottakarar:

Magnar Hopland	Hønsedalen 40	5912	SEIM
----------------	---------------	------	------