



Reknes Byggjevarer L L
Masfjordvegen 187
5986 HOSTELAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2629 - 22/30618

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@alver.kommune.no

Dato:
09.06.2022

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 430/46 Vågenes indre

Administrativt vedtak. **Saknr:** 440/22
Tiltakshavar: Øystein Morken Kristoffersen
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-formål i kommuneplan for Radøy kommune rev. 2019 sin arealdel jf. Pbl §11-6 for oppføring av einebustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplan for Radøy kommune – revisjon 2019 for oppføring av bustad på eigedom gbnr. 430/46 Vågenes

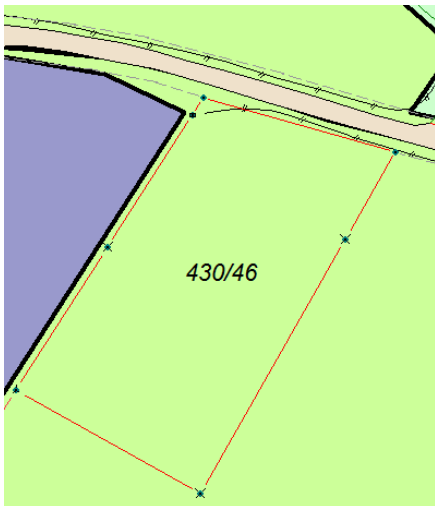
Det vert elles vist til søknad mottaken 22.03.2022 og supplert 31.05.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming 22.03.2022 og frist for handsaming er 12 veker frå mottatt dato. I tillegg kjem 4 veker høyringsfrist.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Radøy kommune – revisjon 2019 punkt 3.4.1 er definert som område for Landbruk, natur og friluftsliv (LNF).



Kartutsnitt kommuneplan for Radøy kommune
rev. 2019

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplan for Radøy kommune rev. 2019.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORHOLD TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG. GNR 430 BRN 46 -ALVER KOMMUNE.

Jamført PBL § 19,2, søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens § 3.4 i forhold til at tomten ligger som LNF område i Kommuneplanen for Radøy 2011-2023, samt disp. i forhold til utslippstillatelse i forbindelse med etablering av Biovac anlegg.

Dagens situasjon:

Tomten ble skilt ut tidlig på 90-tallet, og det ble også i samme tidsrom godkjent byggeløyve med tilhørende godkjent avkjørsel til Vågenesvegen, men av ulike grunner ble det ikke bygget. Tomten er skilt ut som enebolig tomt.

Tiltakshaver ønsker nå å få satt opp enebolig på tomten som vist på vedlagt situasjonsplan, tegninger og fotomontasje.

Regelverk:

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at det må foretas en

interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Redegjørelse for dispensasjon:

Tomten ble utskilt for ca. 30 år siden, og tiltakshaver ønsker nå å sette opp enebolig på eiendommen. Tomten brukes ikke som slåtteebø- og kommer ikke i vesentlig konflikt med landbruksinteresser. Området preges av både eneboliger og fritidsboliger – slik at å oppføre en enebolig på 430/46 vil være i tråd med eksisterende bruk av området. Tomten vil koble seg til kommunal vannledning, og vi søker også om dispensasjon i forhold til installering av Biovac anlegg som vist på situasjonsplan av dato 17.12.21.

Fordelene ved å gi dispensasjon:

- Tomten er utskilt, og det vil være positivt å få tatt tomten i bruk
- Tomten kommer ikke i konflikt med 100 meters beltet mot sjø
- Tomten kommer ikke i vesentlig konflikt med landbruksinteresser da det ikke er slåttemark
- Det har blitt bygget eneboliger i området i nyere tid
- Tomten ligger i utmark
- Grenser til kommunal vei
- Ligger kommunalt vann til grensen
- Kommunen har selv hatt planer om utbygging tidligere
- Tomten har vært godkjent tidligere for bygging av bolig
- Oppføring av enebolig vil gi verdiskaping til regionen
- Oppføring av enebolig vil i tråd med Kommunens ønske om at flere etablerer seg i kommunen.

Ulempene ved å gi dispensasjon:

I denne saken kan vi ikke se at det er noen store ulemper ved å gi dispensasjon.

Konklusjon:

Ansvarlig søker finner at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken, og vi mener at vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt.

Tilleggsopplysningar frå tiltakshavar datert 18.05.2022.

Alver kommune har den 30.05.2022 mottatt e-post frå tiltakshavar med tilleggsopplysningar i saka.

Tilleggsopplysningane er samanfatta i tre punkt.

Punkt 1 er knytt til at Statsforvaltaren har brukt feil gbnr. i overskrifta i sitt brev til kommunen.

Punkt 2 er knytt til at Statsforvaltaren har vist til at tomten ligg i innmarksbeite, tiltakshavar hevdar at eignedomen ligg i utmark på sørre Vågenes.

Punkt 3 er knytt til at Radøy kommune i 2007 gav løyve til oppføring av fritidsbustad på nærliggjande eigedom, gbnr. 430/39.

Tiltakshavar har samanfatta dette i følgjande vurdering:

- *Denne saken er grundig gjennomgått av kommunen tidligere. Tomten ble godkjent for bygging av enebolig tidligere, men på grunn av personlige grunner kunne ikke Karl Morken starte bygging og løyve gikk ut på tid. Tomten gikk i arv til sin datter Sissel Kristoffersen, for så å gå i arv til sitt barnebarn Øystein Kristoffersen - som har en sterk tilknytning til området gjennom sin oppvekst*
- *Tomten ligger i utmark og vurdert av kommunen som ikke-egnet for beite og dyrking av mark*
- *Tomten brukes ikke i dag til friluftsmål, der bygging på tomten derfor ikke vil forringe friluftsopplevelsene. Friluftaktiviteter er bl.a. i tilknytning til campingplass som ligger som et naboområde.*

- Det er bygget boliger i nærheten (ref. punkt 3), som danner grunnlag for presedens. Samlede argument tilsier at dette er saklige argument for å kunne få dispensasjon i forhold til bygging i et LNF område. Kommunen bør tillegge disse momentene særleg vekt, der evt. motforestillinger fra Statsforvalteren må imøtegås der kommunen på selvstendig grunnlag fatter et positivt vedtak.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren den 07.04.2022.

Uttale - Alver - 460/46 - Vågenes indre - oppføring av einebustad - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 24.03.2022. Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad på eigedomen gbnr 430/46 Vågenes indre.

Tomten ligg i eit område som er avsett til LNF-formål i kommuneplanen. Eigedomen er skild ut i 1992 og er på 2012 m².

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Eigedomen består av mark som er registrert som innmarksbeite i marklagskart, og ligg saman med eit større område med innmarksbeite og noko overflatedyrka jord. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere under 3000 daa årleg, og dette målet skal vere nådd innan 2025. Kommunen har eit klart ansvar for å nå dette målet.

Det er også problematisk å tillate ein fritt omsetteleg 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. Eigedomen ligg tett opptil eit større areal med innmarksbeite. Kommunen må vurdere om det er fare for driftsulemper i eit langtidsperspektiv.

Det ser også ut som det er ledige bustadtomter i reguleringsplan for Vågenes om lag 500 meter vest for omsøkt eigedom.

Statsforvaltaren vurderer det som uheldig å gje dispensasjon for å bygge bustad på dyrka mark, og vi ber om å få saka til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttalte frå Landbrukskontoret i Alver den 06.05.2022.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad på eigedomen gbnr 430/46 Vågenes indre

Tomten er allereie frådelt noko som betyr at jordlova sine reglar om omdisponering og deling ikkje gjeldt. Dette vart teke stilling til den gongen tomten vart frådelt og det er difor ikkje naudsynt med jordlovsbehandling.

Landbruksavdelinga kan uttala seg om konsekvensane bygginga kan ha for landbruket i området. Etter vårt syn er det uheldig at tomten er plassert inntil eit beiteområde, og mot aust overflatedyrka areal. Det kan vera pårekeleg med konflikter knytt til støv, støy og lukt i samband med drift av jordbruksarealet rundt tomten.

Det bør visast varsemd med å leggja til rette for bygging så tett på dyrka mark.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.12.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 5.3 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 33 meter.

Det er søkt om topp ringmur på kote ca. + 33,4 og planeringshøgde på kote + 33. Topp mønehøgd er ikkje oppgitt i søknaden.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst i søknaden at tiltaket skal koplust offentleg vassverk og til privat avløpsanlegg av typen Biovac minirensanlegg. Vi kan ikkje sjå at det er søkt til kommunen om tilkopling til offentleg vatn og at det er søkt om utsleppsløyve for etablering av privat avløpsanlegg.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Det er ikkje søkt om avkøyrslø frå kommunal veg.

Terrenghandsaming

Det er kun søkt om dispensasjon i denne saka. Det går fram av innsendte situasjonsplan ynskt plassering for bustad og garasje, terrenghandtering og avkøyrslø er ikkje ein 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 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

I areal som er avsett til landbruk, natur, friluft er det berre tillat å oppføre bygningar eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsbasert landbruk. Tiltak som fell utanfor dette formålet krev dispensasjon frå regelverket, og må vurderast konkret.

Kommunens moglegheit til å gje dispensasjon etter loven er avgrensa. Fører tiltaket til at LNF-føremålet blir «vesentlig tilsidesatt» gjev loven ingen rom for å dispensere. I følgje forarbeida til § 19-2 betyr ordlyden at det må føreligge «klar overvekt av hensyn som talar for dispensasjon», med den verking at alminneleg interesseovervekt ikkje vil være tilstrekkeleg jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s 242. Det står vidare på same side at det «normalt ikkje vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke».

I denne saka er det gjeve uttale frå Statsforvaltaren i Vestland og frå Landbrukskontoret i Alver.

Statsforvaltaren vurderer det som uheldig å gje dispensasjon for å byggje bustad på dyrka mark og Landbrukskontoret vurderer at ein skal vise varsemd for å leggje til rette for bustadbygging så tett på dyrka mark.

Når det gjeld eigedomen viser matrikkelen at denne vart frådelt i 1992. Arealformål for eigedomen er LNF (Landbruk, natur og friluftsliv) og fell inn under punkt 3.4.1 i Kommuneplan for Radøy, rev. 2019.

I NIBIO gardskart markslagregister er eigedomen definert som innmarksbeite.

Tiltakshavar vurdering er delvis knytt til historiske vedtak tilbake til 1991/1992 og 2007. Kommuneplan for Radøy vart vedtatt i 2011 og revidert i 2019. Det er dagens situasjon og dagens kommuneplan som må leggjast til grunn for vurdering av dispensasjonssøknaden.

Kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurrant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjon, men ved at endringar vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) d. 242.

Statsforvaltaren har peika på at eigedomen består av mark som er registrert som innmarksbeite i marklagskart, og ligg saman med eit større område med innmarksbeite og noko overflatedyrka mark. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere under 3000 da årleg, og dette målet skal vere nådd innan 2025. Kommunen har eit ansvar for å nå dette målet.

Vidare skriv Statsforvaltaren at det også er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggjande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. Eigedomen ligg tett opptil eit større areal med innmarksbeite. Kommunen må vurdere om det er fare for driftsulempar i eit langtidsperspektiv.

Det er administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg sett til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Etter en samla vurdering meiner administrasjonen at det i dette tilfellet ikkje føreligg klar overvekt av omsyn som taler for dispensasjon, og at fordelane ikkje er klart større enn ulempene.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremål i kommuneplan for Radøy revisjon 2019 for etablering av ein bustad ikkje er oppfylt.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknaden avslått.

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 offentlig 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.: 22/2629

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hogne Askeland
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Reknes Byggjevarer L L	Masfjordvegen 187	5986	HOSTELAND
Øystein Morken Kristoffersen	MARIHAUGEN 35B	5302	STRUSSHAMN

