



Arvid Storheim
Vetåsvegen 15
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5819 - 22/79700

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
31.10.2022

Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 483/7 Haukeland nordre

Administrativt vedtak. **Saknr:** 1150/22
Tiltakshavar: Arvid Storheim
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 arealføremål LNF for oppføring av fritidsbustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det vert elles vist til søknad motteken 30.07.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Sakshandsamingsfristen er 21.11.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy sin arealdel er definert som LNF.

LNF har ikkje eigne reglar om utnyttingsgrad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Saksforhold

Det vert med dette søkt om dispensasjon i høve søknad om løyve til tiltak ved gbnr. 483/7 i Alver kommunen. Tiltaket gjeld riving av eksisterande hytte, og oppføring av ny hytte på eigedommen.

Tiltakshavar er Arvid og Margrethe Storheim, som òg er heimelshavar av eigedomen.

Planar og regulering

Eigedomen ligg i eit uregulert område. Arealformål for eiendommen er LNFR i samsvar med kommuneplan Radøy, Delrevisjon 2019, Nasjonal arealplan-ID 12602013000200

Tiltaket er ikkje i tråd med arealformålet, og krev difor dispensasjon. Det vert søkt om dispensasjon frå følgjande:

1) Arealformål landbruks-, natur og friluftsføremål samt reindrift (LNFR)

Regelverk

Plan- og bygningslova § 19-2 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram av § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Fyrste punktum seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lovas føremålsføresegn, vert «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vera «klart større» enn ulempene. Vilkåra er kumulative, dvs. at begge må vera oppfylt for at dispensasjon kan gjevast. Når det gjeld ordlyden vert det lagt opp til at det må takast ei konkret vurdering av den enkelte sak. Dette vert underbygd av uttalingar i forarbeida der det vert presisert at «det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Situasjonsskildring

Tiltakshavar overtok Gnr/bnr 483/4 og Gnr/bnr 483/15 sommaren 2000, og har sidan den gong gjort ei rekke tiltak for å betre tilhøva for drifta på garden og ivaretakinga av landbruket.

Dei to bruka (483/4 og 483/15) var tidlegare eitt gardsbruk og i 2001 slo tiltakshavar dei saman slik at det gamle gardsbruket igjen vart samla. I 2005 vart det starta opp med drift av villsau på garden og det vart sett opp eit redskapshus. I 2013 vart det søkt om og gjennomført omlegging av vegen til utmarka. Dette er ein felles utmarksveg for bruket og nabobruka. Veggen gjekk tidlegare gjennom gardstunet til 483/4. Etter omlegging av vegen er denne no lagt nord for innmarka og våningshuset. I 2018 kjøpte tiltakshavar Gnr/bnr 483/7, som vart frådelt frå hovedbruket i 1950. Dette er det bruket der det no vert søkt om dispensasjon frå LNF formålet. Siste tiltaket som er gjennomført på garden er opprusting av utmarksvegen. Dette vart gjennomført i 2021.

Årsak til søknad om dispensasjon

Tiltakshavar ønsker å rive eksisterande hytte og føre opp ny fritidsbustad på 483/7. Dette vil betre tilhøva for garden, samt omsynet til klima og miljø og bruksverdi av fritidsbustad.

På bruk 7 står det i dag ei hytte bygd i 50-åra. Hytta ligg i luftlinje i underkant av 100 m frå hovedbruket. Det er innlagt vatn og straum til hytta, og avløpet er tilrettelagt med septiktank og sandfiltergrøft. Hytta har bygningsmessig ein standard som tilsvarer byggeår. Det er tinglyst veg- og vannrett til eigedommen, sjå kapittel «Utskiftingspapir, vegrett og vatn».

Hytta si plassering i dag er slik at det både på grunn av plassering, orientering og avstand vert lite tilfredsstillande skille mellom bruk av hytta og drifta på garden. Mellom anna ber lyden mellom gardsbruket og hytta svært lett, i den grad at det er mogleg å høyre normal tale frå hytta ned til tunet på hovedbruket.

Ny hytte er planlagt gjennomført med minimale inngrep i naturen. Hytta vil førast opp på søyler og kun naudsynt areal vil planerast ut. Det vil i størst mogleg grad nyttas kortreist og miljøvennleg materiale. Bruk av støttemur/ringmur vil avgrensast så langt råd er. Minirensanlegg vil vert etablert, og det vil vert vurdert om ein kan nytte deler av takarealet til solceller.

Tiltakshavar har gjennom dei vel 20 siste åra målretta gjennomført tiltak for å legge til rette for gode driftsmessige forhold på garden. Søknaden om dispensasjon for riving og oppføring av ny fritidsbustad, er i tråd med dette.

Fordelar

- For landbruket:

- o Ny plassering av hytte vil vere betre skjerma frå gardsdrifta. Dagens plassering gjer at det kan oppstå konflikt mellom bruk av hytte til fritidsføremål og drifta på garden med omsyn til støy, lukt og innsyn. Orienteringa av ny hytte vil etablerast slik at uteopphaldsareal vil verte vestom høgdedraget. I dag er tilsvarande areal østom, og meir i direkte tilknytning til garden.
- o Ny plassering av hytte vil gje betre samanheng i landbruksarealet. Ny fritidsbustad vil vere tettere på tilstøtende fritidseigedom (483/9) og ein får såleis konsentrert dei to fritidsbustadane i større grad.
- o Arealet som ny fritidsbustad vil ta opp er mindre eigna til landbruksføremål enn det arealet som eksisterande fritidseigedom tek opp. Ny fritidsbustad vil i all hovudsak ta opp fjell/berg-areal som ligg skrånande terreng og som ikkje er eigna til dyrking og lite eigna som beite.

- For fritidsbustaden:

Fritidsbustaden får ei betre tomt med meir sol og betre utsikt. Den blir meir avskjerma også for desse brukarane ift. gardsbruket.

- For miljø og klima:

- o I samband med oppføring av ny hytte, vil ein etablere minirensanlegg. Dette vil ha stor positiv innverknad på miljøet.
- o Eit nytt bygg, etter dagens tekniske føresegner, vil gje eit lågare energibehov og bidra til å redusere CO2 utslippet gjennom hytta si levetid.

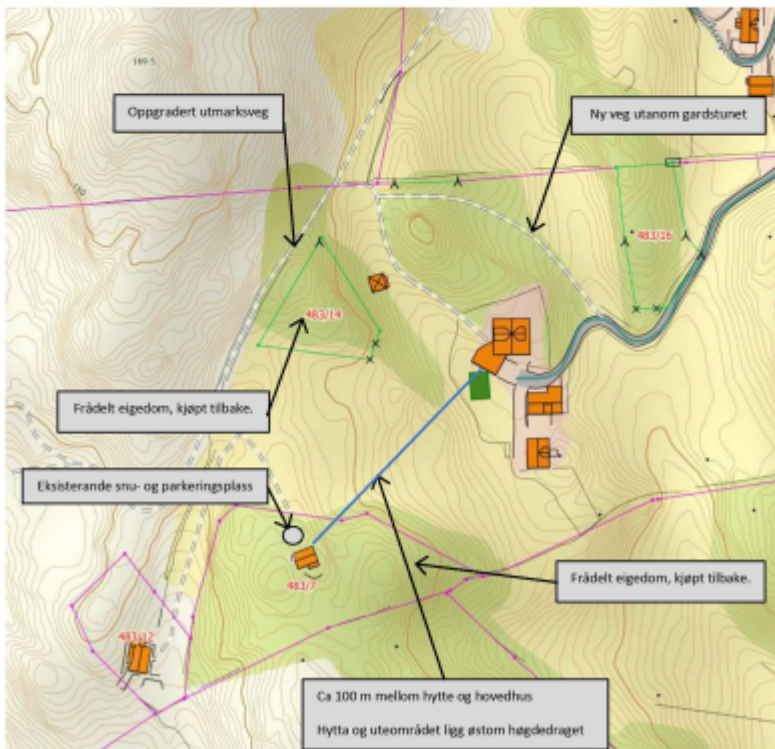
Ulempar

- **For landbruket**
 - o Vi ser ingen vesentlege ulempar for landbruket. Ny hytte vil byggjes på/over fjell som ikkje er eigna til dyrking og lite eigna som beite.
- **For miljø og klima:**
 - o Riving av bygg og oppføring av nytt vil på generell basis gje eit høgare CO2 utslepp enn oppgradering av eksisterande bygg.

Konklusjon

Omsyna som ligg bak føresegnene det dispenserast frå vert ikkje vesentleg sett til side. Landbruks- natur- og/eller friluftsområder vert ikkje påverka negativt av tiltaket og fordelane med å gje dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempane (jf. Pbl. § 19-2)

Skisse



Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 10.10.2022:

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 ligg på ei høgde i terrenget. I marklagskart til NIBIO er den registrert med lauvskog, med høg bonitet. Eigedomen grensar til innmark med overflatedyrka mark. Eigedomen ligg også i eit friluftsområde registrert som viktig.

Ny fritidsbustad er vesentleg større enn eksisterande. Det er positivt at tiltakshavar ønskjer å bygge ein fritidsbustad utan å gjere store terrenginngrep. Vi meiner likevel det er uheldig at ny fritidsbustad er vesentleg større enn eksisterande, og at ny plassering ligg eksponert til på det høgste punktet på høgda. Bygget vil etter vårt syn verte langt meir dominerande i landskapet og vil privatisere eit langt større areal enn eksisterande hytte. Kommunen må vurdere tiltaket verknad på

landskap og friluftsliv. Verknad for landbruket og kulturlandskapet må også vurderast, særleg auka bruk at landbruksveg som tilkomst.

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

Søknad vart òg sendt på uttale til Vestland fylkeskommune og Alver kommune v/Landbruksavdeling. Det er ikkje kome inn merknad mot tiltak.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan vedlagt søknad, vedlegg «dispensasjonssøknad».

Det er ikkje opplyst avstand til nabogrenser. Dette må leggjast ved eventuell ny søknad.

Det er søkt om gjennomsnittleg planert terreng på kote ca. + 130,9 og mønehøgde på kote ca. + 138,8.

Vatn og avløp (VA)

Det er i søknad vist til ynskje om å etablere minirensesanlegg. Vidare er det vist til tinglyst veg- og vassrett til eigedomen.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er i søknad vist til at eigedom har lovleg tilkomst. Vegen er godkjend som landbruksveg.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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 innafør 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.

Det går fram av pbl.§11-7 nr.5 at arealføremål LNF syner til tiltak som er naudsynte for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

Vidare går det fram av Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.215 at arealføremålet dekkjer områder som skal nyttast til å sikre landbruksproduksjon, eller bli liggjande som naturområde med spesiell betyding for friluftslivet. Dette er areal som i det vesentlege skal vere ubygd, eller berre bygd ut i filknytning til landbruk og reindrift.

I vurdering av fordelar og ulemper har kommunen vurdert det som uheldig at tiltak er plassert og utforma dominerande i landskapet. Ny fritidsbustad er vesentleg større enn eksisterande. Tiltak ligg eksponert i terreng. Omfanget av tiltaket vil påverke landskapet, samt føra til auka privatisering av området.

Ny fritidsbustad er opplyst med bruksareal (BRA) på 140,3 m² og bygd areal (BYA) på 168,7 m². Det er i søknad vist til at parkering ikkje skal reknast med i BYA, så denne er ikkje omfatta av utrekninga. Kommunedelplan for Radøy føresegn 3.1.2 legg konkret til grunn at det i område for fritidsbustad er tillat med bygd areal på 170 m², der 36 m² parkering er inkludert. Det er følgjeleg krav om 36 m² parkering i område sett av til fritidsbustad. Dette parkeringsarealet skal vere med i utrekning av bygd areal, som er avgrensa til 170 m². Desse krava er ikkje direkte gjeldande, ettersom det her er tale om å etablere fritidsbustad innanfor arealføremål LNF. Det er jamvel nærliggjande å sjå til krav for fritidsbustad, ettersom det ikkje vil vere naturleg å opne for utbygging av større fritidsbustadar innanfor arealføremål LNF, enn i arealføremål «fritidsbustad». Dersom ein tek høgde for parkeringskravet i føresegn 3.1.2 i kommunedelplan, vil

bygd areal komme på om lag 204 m². Dette vil vere ei vesentleg auke frå tidlegare situasjon på eigedomen, og taler i mot å gje dispensasjon.

Administrasjonen presiserer jamvel at det i seg sjølv er positivt at fritidsbustad er utforma utan store terrenginngrep. Vidare merkast det at ein ikkje er prinsipielt negativ til etablering av ny fritidsbustad på eigedomen, ettersom det allereie har vore etablert fritidsbustad her. Administrasjonen er jamvel negativ til ei så dominerande utforming i landskapet.

Etter ei samla vurdering ligg det ikkje føre overvekt av fordelar for å gje dispensasjon i den konkrete sak.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremål LNF ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Plassering

Det er i søknad vist til at ny plassering vil vere betre skjerma frå gardsdrifta. Administrasjonen vurderer at den konkrete utforminga har uheldige landskapsverknadar ved skildra plassering.

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 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.
- 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.: 22/5819

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arvid Storheim

Margrethe Aven Storheim

Vetåsvegen 15 5938

Vetåsvegen 15 5938

SÆBØVÅGEN

SÆBØVÅGEN