

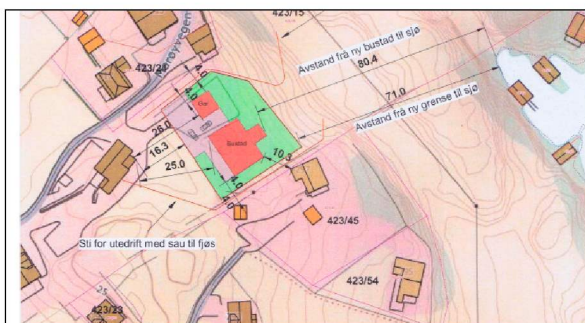


ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale - Dispensasjon - Alver 423/15 - Marøy - oppretting av ny grunneigedom for bustadhus

Vi viser til brev frå kommunen datert 06.09.2023. Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom for bustadhus. Området ligg i LNF-spreidd bustad, med ein eining igjen på kvoten. Tiltaket vil vere i strid med byggeforbodet i 100-metersbeltet. Tiltaket vil også vere i strid med føresegn til formålet, som seier at det ikkje skal etablerast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter, eller på dyrka mark, dyrkbar mark eller innmarksbeite.



Situasjonskart



Ortofoto

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.

Bustadtomta vil ligge 71 meter frå sjø, og i strid med byggeforbodet i strandsona. Vi er samd med søkjar i at ein bustad her i liten grad vil påverke ålmenta si tilgjenge til strandsona. Tomta vil ligge på ei høgde i terrenget, så landskap sett frå sjø må vurderast nærare av kommunen.

Dispensasjonen vil også føre til omdisponering av eit mindre areal med innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. I denne saka er det snakk om eit



veldig lite areal, men kommunen bør likevel vurdere om ein kan unngå omdisponering ved til dømes å redusere arealet.

Den frådelt egedomen vil på det nærmaste ligge om lag 15 meter frå driftsbygninga. Dette er vesentleg nærmare enn krav i kommuneplanen på minimum 50 meters avstand. Tilkomstvegen vil også gå rett forbi driftsbygninga. Kommunen må vurdere om bustadhuset vil kunne føre til driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv. Det er dette som er omsynet bak kravet om minimum 50 meter avstand til driftsbygninga. Ein fritt omsetjeleg bustad, der eigartilhøva over tid ofte vil vere skiftande, kan vere problematisk 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. Kommunen må vurdere både avstand til driftsbygningen, tilkomst forbi driftsbygningen og tilkomst til beitemarka nordaust for omsøkt bustadtomt, opp mot driftsulemper for landbruket.

Søkjjar har vurdert at det ikkje er mogleg å plassere ein bustad andre stader på egedomen. Dette LNF-spreidd området omfattar mange andre egedomar, i tillegg til deler av 423/15. Det er difor ikkje sjølvstakt at det er på denne egedomen det skal byggast eit bustadhus. Det bør difor vurderast om ein kan plassere bustaden ein anna stad i LNF-spreidd område, slik at ein ikkje kjem i strid med føresegnene i kommuneplanen.

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

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vestland fylkeskommune

Postboks 7900

5020

BERGEN