



Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Jan Torry Sande	Gbnr-168/457	21/211

Saksnr	Utval	Type	Dato
054/21	Formannskapet	PS	08.06.2021
042/21	Kommunestyret	PS	17.06.2021

Byggesak - Gnr. 168 Bnr. 457- søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for å kunne bygge einebustad

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon LNF gnr./bnr. 168/457 (del 1)

Søknad dispensasjon LNF 168457

Kopi av nabovarsel

Kvittering nabovarsel

Illustrasjon plassering bolig vs LNF

Saksutgreiing:

Bakgrunn

Kjetil Paulsen ønskjer å bygge einebustad på si tomt på gnr. 168 bnr. 457. Tomta ligg på Smiholmen, som er regulert til planformål Bygningar og anlegg (pbl §11-7 nr.1), og LNFR – område (pbl §11-7 nr.5). Kjetil Paulsen søker om dispensasjon til å oppføre einebustad som delvis vil ligge inne på LNFR-området på tomten.

Tomten har eit areal på 704,9 m², og vart tinglyst den 29.juni 2007. Då kommuneplanen vart vedteken i kommunestyremøte 14.03.2013 (K-sak 013/13 og 014/13) vart tomten delt i to ved at ein del av tomten vart LNFR-område. Dette området er på om lag 335m².

For å kunne bygge ein einebustad, slik det var tenkt då tomten vart frådelt i 2007, vert det området som står igjen som regulert til Bygg og anlegg for lite og smalt. Kjetil Paulsen skriv følgjande i sin søknad:

- Bygging utan dispensasjon fra LNF ville ha resultert i en lite naturlig plassering av bolig på tomten, så vel som at dette estetisk ville forringet hele boligområdet. Konkret måtte en ha bygget svært smalt og høyt, dvs. i Funkis-stil, nærmest som en «kloss» helt i veikanten. Dette ville ikke ha fremstått som estetisk riktig i det etablerte/utbygde boligområdet.

Videre ville en slik plassering medført en svært uoversiktlig veistrekning, på en allerede smal vei. Dette både i forhold til eksisterende trafikk, så vel som at en bolig plassert i veikanten ville gjort inn- og utkjørsel fra boligen svært uoversiktlig, konkret ved at en mer eller mindre ville ha blokkert den eksisterende veistrekningen hver gang biler skulle inn eller ut fra eiendommen.

Vurdering

Tomten på gnr. 168 bnr. 457 vart utskild under førre kommuneplan(Fedje kommune Kommuneplan 2000 – 2012). I denne planen var smiholmen regulert til Byggjeområde. Delen med LNFR-område vart



Fedje kommune

lagt til i gjeldande kommuneplan. I søknaden skriv Kjetil Paulsen at: «Det er urimelig å legge hindring for husbygging, plassere et LNF-område på en tomt som allerede er regulert som boligeiendom, etter at det er gjort vedtak om deling boligbygging spesifisert som formål, ref punkt 1.».

Området som er regulert til byggeformål er langt og smalt, og ligg langs kommunal veg(sjå vedlagt illustrasjon). I gjeldande kommuneplan er det ikkje sett krav til byggegrense mot kommunal veg. Om eit prosjekt skal vere realistisk bør tiltaket likevel ligge minst fem meter frå kommunal veg. Tomta er totalt om lag 25 meter brei på staden de er aktuelt å bygge. I tillegg må topografien på tomta takast omsyn til. Dette er ei knause tomt, som krev ein del inngrep for å kunne bygge eit bustadhus.

Rådmannen vil og minne om at dette er ei hustomt, og ikkje utmark jamfør friluftsløva § 1 a. Ferdselsrett gjeld i all hovudsak i utmark. I friluftsløva §8 vert det slått fast at: «Enhver har rett til å bade i sjøen eller i vassdrag fra strand i utmark eller fra båt når det skjer i rimelig avstand fra bebodd hus (hytte) og uten utilbørlig fortrenghet eller ulempe for andre». Sidan dette er ei hustomt fastslår paragrafen at folk flest ikkje kan nytte dette LNFR-området til bading. Det vert med andre ord lite igjen av funksjonen av LNFR-formålet når heile gnr. 168 bnr. 457 er ei hustomt.

Sidan dette er ei hustomt er det heller ikkje aktuelt å drive landbruk på området med mindre eigar har tenkt å gjere det sjølv. Arealet på LNFR-området er lite(335 m²), og er knause. Tomta ligg mellom to andre hustomter og er ikkje særleg eigna for noko type av landbruksdrift.

Kjetil Paulsen skriv i punkt 11 i søknaden at det er ønskeleg å gjere minst mogeleg inngrep i terrenget. Mest mogeleg av tomte vil vere slik den er i dag. Endringa i LNFR-området vil slik sett vere minimal, og området vil nesten vere intakt slik det er i dag.

Plan og bygningslova sitt formål § 1-1: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.» Tiltaket det vert søkt om får ingen konsekvensar for bruk av strandsona, for artsmangfaldet i området eller anna miljømessig konsekvens. Eg vil syne til rapporten «Viltet i Fedje (MVA-rapport 9/2003)», som var utarbeidd av Fedje kommune og Fylkesmannen i Hordaland. I denne rapporten vert det ikkje avdekka noko særskild å ta omsyn til i dette området.

Det største trugsmålet mot bærekrafta i eit lite samfunn som Fedje er nedgangen i folketal. Oversynet under viser folketalsnedgangen på Fedje sidan 1988 har vore på 27,6 %, og tendensen er uendra.

	1988	1993	1998	2003	2008	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fedje	761	709	672	672	596	569	561	563	576	587	561	549	551

I pbl § 19-2 er det krav om at: «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Fedje kommune er heilt avhengig av tilflytting om folketalsutviklinga skal verte endra. Bygging av nye bustader er sentralt om ei slik endring skal skje. Fordelane ved ein dispensasjon vert større enn ulempene når Fedje som lokalsamfunn er heilt avhengig av folketalsauke for å kunne overle som lokalsamfunn. Nybygg er ein føresetnad for tilflytting, og



Fedje kommune

tilflytting er ein føresetnad for samfunnet sin eksistens.

Nasjonale og regionale føringar er klare på at dispensasjonar LNFR- område skal nyttast sjeldan. Fedje kommune berre gjeve tre dispensasjonar frå byggegrense/LNFR-område (Delegert sak 028/07, adm. vedtak 012/15 og adm. vedtak 012/16). Dette må kunne seiast å være svært få. Fedje kommune har med andre ord innfridd hovedkravet i føringane – at færrest mogeleg bør få dispensasjon.

Folkehelse – Å gje dispensasjon til å gjennomføra tiltaket det vert søkt om vil ikkje gje negative konsekvensar for folkehelsa.

Miljø – Eit eventuelt byggetiltak på tomte vil ikkje få negative konsekvensar for miljøet.

Økonomi – Fedje kommune treng innbyggjarar. Fleire innbyggjarar har mykje å seie for at kommunal økonomi. Om saka vert ramma av pbl § 15-1 får dette store konsekvensar for kommunal økonomi.

Konklusjon

Fedje treng tilflytting for å kunne vere eit berekraftig samfunn. Området Smiholmen er regulert til planformål «Bygningar og anlegg» (pbl §11-7 nr.1), og er ein del av «Landsbyen i havet» der det er naturleg å fortsette fortettingstanken som vert presisert i kommuneplanen (Kommuneplanen for Fedje kommune 2012-2024 – Planskildring, side 6).

Vidare på side sju i Planskilddinga vert det i punkt 3.1 «Arealstrategi på kort sikt» slått fast at: «Det er ynskje om å utvikle areal til ulike typar bustader i felt og som fortetting av områda i nord». I brev av 14.mai 2007, som gjeld klage på «Frådeling til bustad- og naustføremål», kom Fylkesmannen i Hordaland med følgjande uttale: «Vidare har bustadtomta ein størrelse og plassering som gjer den eigna til bustadtomt, jf. Pbl §63.» Statsforvaltaren har med andre ord godkjent målsetjinga om fortetting i orådet, og sagt at tomte er eigna for bustadtomt. *Å hindre bygging på tomte vil vere å bryte med grunnintensjonen for området Smiholmen i kommuneplanen.*

Sunn fornuft tilseier at det må gjevast løyve til å gjennomføre ønskja tiltak, så lenge dette er bygging av bustad, og at tiltaket vert lagt minst fem meter frå flomål.

Forslag til vedtak:

Fedje kommune gjev dispensasjon til å gjennomføre tiltak på LNFR- området på gnr 168 bnr. 457, så lenge tiltak ligg minst fem meter frå flomål.

Formannskapet - 054/21

F - behandling:

F - vedtak:

Fedje kommune gjev dispensasjon til å gjennomføre tiltak på LNFR- området på gnr 168 bnr. 457, så lenge tiltak ligg minst fem meter frå flomål.



Fedje kommune

Samrøystes vedteke.

Kommunestyret - 042/21

K - behandling:

K - vedtak:

Fedje kommune gjev dispensasjon til å gjennomføre tiltak på LNFR- området på gnr 168 bnr. 457, så lenge tiltak ligg minst fem meter frå flomål.

Samrøystes vedteke.