

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
070/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.09.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	20/1401

Byggesak GBNR 13/37 Lone- Dispensasjon fra LNF område og søknad om bustad med utslipp.

Vedlegg:

13/37 - Lone, svar på fylkesmannes uttale av 09.07.20.

SKM_C45820090309000

Svar til Fylkesmannen om støy etc

Uttale - Osterøy - 13/37 - Lone - oppføring av bustad og minirensanlegg - dispensasjon

Uttale - Osterøy - 13 37 - Lone - oppføring av bustad og minirensanlegg - dispensasjon

13/37 - Lone - Søknad dispensasjon fra LNF og utslipp

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

19-0713 Skisseprosjekt 16.04.20

Søknad om utsleppsløyve_

Erklæring 13-3 utan personnr

Brosjyre BioDisc 2019

Filtralite

Info om BIODISC BA

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til oppføring av bustad/garasje med utslepp på gnr. 13 bnr. 37, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det vert og med heimel i ureingslova, ureiningsføreseigna kap.12 gjeve løyve til utslepp via reinseanlegg som omsøkt.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 070/20

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRP,1KRF)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til oppføring av bustad/garasje med utslepp på gnr. 13 bnr. 37, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det vert og med heimel i ureingslova, ureiningsføresegna kap.12 gjeve løyve til utslepp via reinseanlegg som omsøkt.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og kommunalteknisk utval.

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 13//37

Tiltakshavar: Guro Marie Lone

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for å byggje hus med garasje og utslepp av svartvatn på eksisterande hyttetomt. Hytte er tenkt riven.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avlaup (VA)

Det er søkt om utsleppsløyve i saka.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

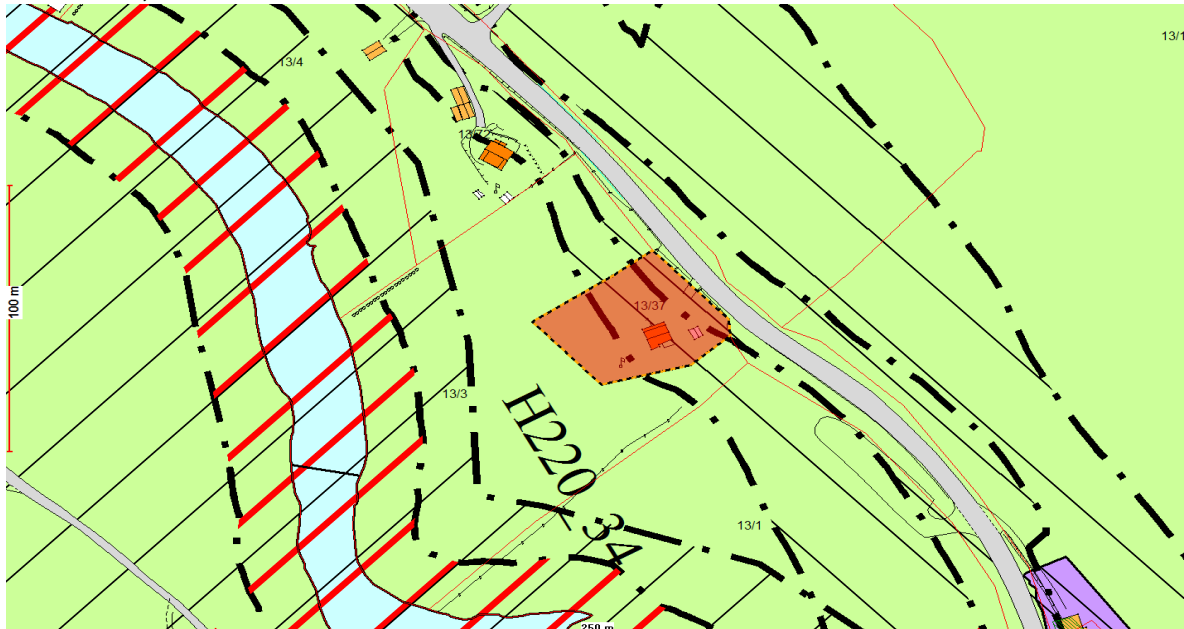
Eigedomen skal vera sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Planstatus

Eigedomen ligg i LNF-område i KPA.

Kart/Foto

Utsnitt KPA, M = 1:1000



Ortofoto M= 1:1000



Dispensasjon

Kommunen har mottatte søknad om dispensasjon frå KPA-føresegn LNF.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

«Søknad om dispensasjon for å kunne føre opp ny bolig innanfor LNF-område.

LNF om handlar areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Iflg PBL § 19-2: Dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemme/sen det dispenseres for, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en somlet vurdering. Tomten er skilt ut som egen tomt og har vært bebygget med en hytte i mange år. Hytten er nå i så dårlig forfatning at man har kommet til et veivalg. Enten må hytten settes i stand og brukes videre som hytte, eller så må man finne en annen (og bedre) løsning. Tiltakshaver er vokst opp på gården som er naboeiendom (13/3) og som delvis omkranser hyttetomten. Hun driver i dag gården og ønsker å fortsette med det. Da muligheten åpnet seg for å ta over tomten, så hun en mulighet for å drive gården uten å måtte flytte så langt fra at det etter hvert blir for vanskelig for henne. Så i forhold til LNF sitt formål, nemlig tiltak for landbruk og gårdsdrift, vil den omsøkte løsningen være helt i tråd med intensjonen med lovens formålsbestemmelse. Fordelene med å gi dispensasjon er at tiltakshaver kan etablere seg med familie i umiddelbar nærhet av familiegården og kunne drive den fremover på en effektiv og tjenlig måte. Gis det avslag på søknaden om dispensasjon får hun ikkemuligheten til å etablere et hjem her, og muligheten til å drive gården på en fornuftig måte faller bort. Formålet, tiltak for landbruk og gårdsdrift tilsier at det er en klart større fordel ved å gi dispensasjon.»

Kommunen syner elles til mottaken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til aktuelle mynde.

Det er kome inn slik uttale frå fylkesmannen i Vestland:

«Uttale - Osterøy - 13/37 - Lone - oppføring av bustad og minireinseanlegg - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 25.06.2020. Saka gjeld søknad om dispensasjon for bygging av bustad på eksisterande hyttetomt samt bygging av minireinseanlegg. Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Det omsøkte tiltaket er i strid med formålet i kommuneplanen.

Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova (pbl.) inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette, og skal ikkje vere kurant. Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det opplyst i søknaden mellom anna at tiltakshavar har kjøpt fritidsbustaden av slektningar. Ho ønsker å rive den og bygge ein bustad. Tiltakshavar er ung og ønsker å etablere seg på denne tomten, da det er like ved familiegården der ho driv med mellom anna bier og hesteaktivitetar. Det omsøkte arealet ligg i utkanten av eit lite skogområde, heilt inntil dyrka mark. Det kan difor vere potensiale for uheldige konflikter knytt til landbruksdrifta, mellom anna t.d. støy, støv og lukt frå landbruket. Sjølv om eigedommen i dag eigast av nær familie til dei som driv gården, vil den likevel vere fritt omsetjeleg på marknaden. Det vil etter Fylkesmannens vurdering vere uheldig å ha ein fritt omsetjeleg bustad på dette arealet. Dersom tiltakshavar driv familiegården bør ho søke å overta våningshuset på gården.

Det er elles fleire bustadmoglegheiter i nær avstand til garden, mellom anna i Lonevåg eller nærliggjande bustadfelt. Ein dispensasjon i dette høvet vil kunne gje presedensskapande verknader for liknande tiltak i dette området og elles i kommunen.

Konklusjon

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til for bygging av bustad på gbnr. 13/37 på Lone i Osterøy kommune slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.»

Det er kome inn slikt tilsvar frå søkjar på fylkesmannen sin uttale:

«Svar på Fylkesmannen i Vestland sin uttale av 09.07.20 vedr. 13/37-Lone, oppføring av bolig og minirensanlegg, dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon til oppføring av enebolig på en tomt der det i dag står en falleferdig hytte. Tiltakshaver ønsker å bosette seg inntil gården hun er vokst opp på og er med og driver. Fylkesmannen er negativ til dette og mener tomten ligger for nærme et skogområde og dyrket mark. Fylkesmannen mener det kan være et potensiale for konflikter knyttet til landbruksdriften, pga. støy, støv og lukt fra landbruket, spesielt ettersom eiendommen vil være fritt omsettelig.

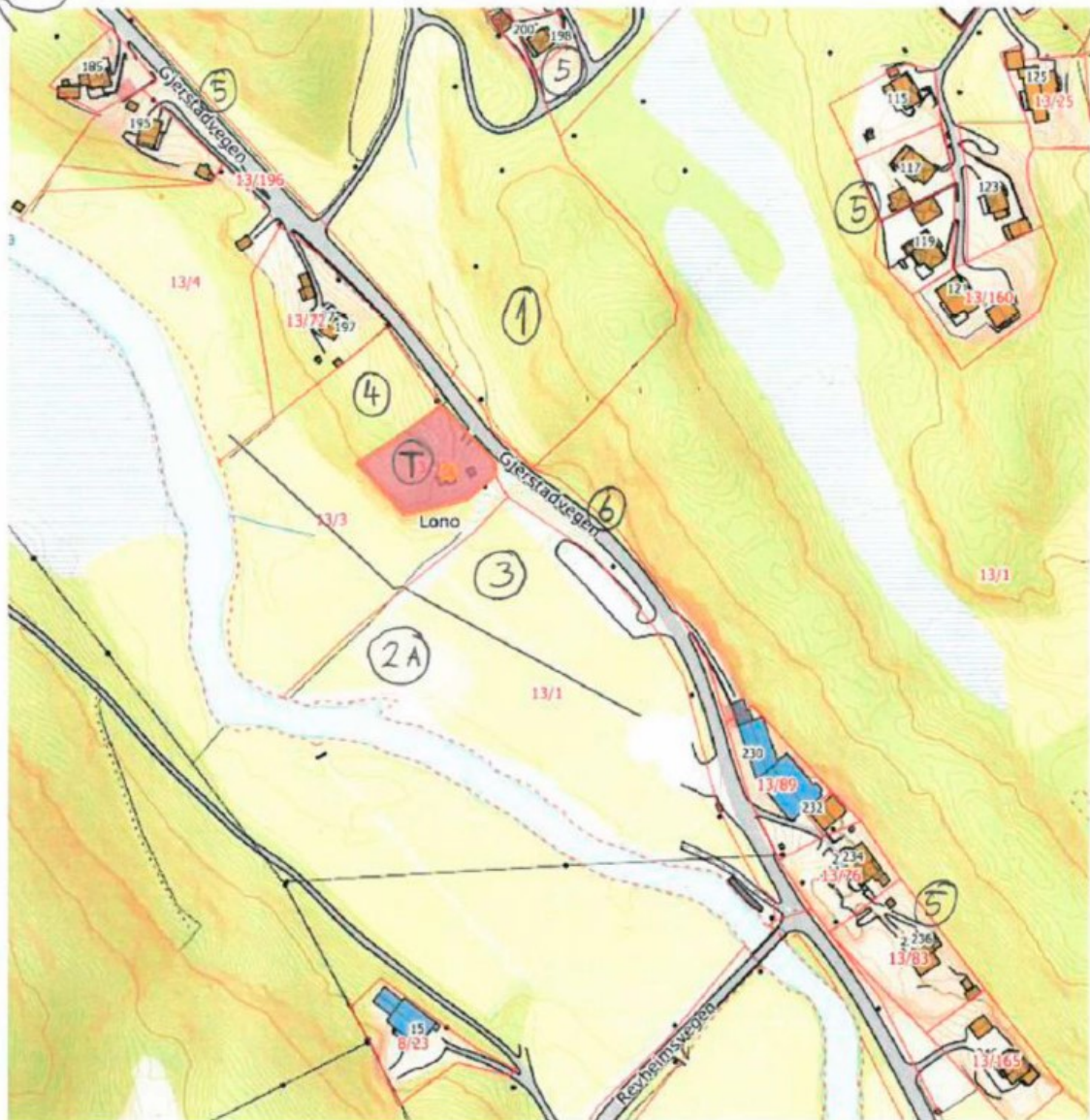
Tiltakshaver mener at ingenting av dette er reelle problemer, og dette skal vi belyse her. På neste side er et kart der forskjellige områder er merket. Vi tar for oss støy, støv og lukt fra de forskjellige områdene.

T: Tiltakets plassering. Tomten ligger 10-12 meter høyere enn dyrket mark nedenfor.

1: Skogsområdet i nærheten. Her er det bratt, umulig å bruke maskiner. Trær sages ned med kanskje 10-20 års mellomrom. Det blir noe støy fra motorsager når dette skjer, ikke noe støv eller lukt. 2A: Nedenfor tomten og et stykke unna ligger dyrket mark som gjødsles og slås et par ganger i året. Fordi det ligger mye lavere enn tomten er ikke lukt noe problem. Støv og støy er heller ikke problem pga. avstanden.

2B: Annet areal som gjødsles og slås, ligger rundt 300 m unna, og dette merker man ikke. 3: Det nærmeste arealet nedenfor tomten er vasstrukket og det kan bare kan slås når det er tørt nok, kanskje en gang i året. Det er ikke dyrkbart, det slås for å holde vegetasjonen nede. 4: Inntil tomten i nord er det et lite areal med fjellknauser med litt vegetasjon som brukes til beite. Det er ingen støy, støv og lukt. Oppsummert, det er i det hele ingen reelle plager med støy, støv og lukt. Tomten ligger fredelig og fint til med gode solforhold og god utsikt sørover i dalen. Man merker nok mindre til omverdenen her, enn i byggefeltene i nærheten med gressklippere, kantklippere, høytrykkspykere, etc. gående hos en eller flere naboer det meste av ettermiddagene. 5: Det er mye bebyggelse i området som også ligger i nærheten av skog og dyrket mark. Dette er små og store byggefelt. Slik er det jo heromkring. 6: Gjerstadvegen er i dag en lite trafikkert vei. Det er et annet hovedveisystem som brukes til og fra Lonevåg.»

(28)



Bilder fra området:



Utsikt fra tomten mot sør. Det er god distanse til marken som dyrkes. Det nærmeste området er vasstrukket og dyrkes ikke, bare slås for å holde vegetasjonen nede.



Det ligger flere boliger like ved i en godt etablert rekke nordover langs veien. Tiltakshavers bolig vil passe godt inn sammen med denne bebyggelsen.



Den nærmeste skogen, som ligger på andre siden av veien, er i bratt terreng og holdes nede med motorsag med 10-20 års mellomrom.

Fylkesmannen mener det er uheldig å ha en fritt omsettelig bolig på dette området. Vi mener at de som ev. en gang kjøper boligen ser hva de går til og vil kanskje nettopp av den grunn bo akkurat der. Et fredelig sted der man ikke blir plaget av støy fra naboene rundt! Men for øvrig, all spredt bebyggelse er vel fritt omsettelig? Så er det avsnittet der Fylkesmannen mener at tiltakshaver kan overta våningshuset på gården eller skaffe bolig et annet sted. Dette er en privatsak for tiltakshaver. Hun ønsker å bygge hus på gbnr 13/37 som hun har overtatt av familie og det ser hun seg meget godt tjent med. Det er dette søknaden dreier seg om. For øvrig er foreldrene til tiltakshaver unge og har ingen planer om å gi fra seg gården på en god stund. Tiltakshaver leier arealer på gården til sin virksomhet med hester og bier. Og hun er avløser på gården og vil bo nærmest mulig. Vi håper vi med dette har belyst situasjonen slik den virkelig er. Med vennlig hilsen Mjelde Bygg AS Derek Andersen.

Vurdering

Administrasjonen har som praksis å følge fylkesmannen sine vurderingar i dei fleste saker, og er samd i den generelle ulempevurderinga i saka. Men i denne saka har vi kan hende ikkje greidd å opplyse alle sider med saka. Jordbruksarealet på nedsida mot elva er som søkjar opplyser vass-sjuk jord som er vanskeleg å drenere. Namnet på gården eigedommen ligg på er Lone, det same heiter elva. Ein kan anta at dette kjem av at elva er stilleflytande i området, det ein lokalt kallar ei lon. Ein kan og anta at elva i tidlgare tider har vore meanderande i området og laga små krok-tjern som har grodd til som små myrområder i landskapet mellom lag med finare sediment av sand. Dette er difor eit vanskelgt areal å grøfte og hauste med dagens utstyr. Det er og eit område svært utsett for flaum der elva går over areala ofte fleire gonger om året. Jordbruksareala er lågtliggjande i høve til vass-speilet i elva, noko som og gjer det vanskelegt å få ut vatn ved grøfting. Seinking av elva er naturlegvis ikkje

tema, dette er ei lakseelv med elvemusling.

Når det gjeld tilhøve til skogsdrift og støy frå veg er kommunen samd med søkjar, desse ulempene er så små at dei knapt kan vektleggjast.

Utklipp av flyfoto 1951, syner areal i drift med eldre driftsform, syner og nokre restar av endringar i elveløp:



Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, landbruk, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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 anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for

tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon for tiltak på bygd eigedom. Tiltaket er på bygd eigedom, endringa er fridtdsbustad til bustad. Denne endringa er reell, det vert meir aktivitet på eigedomen.

Om ulempene er større er usikkert, ofte vil hyttefolk frå meir urbane område reagere meir på lukt og støy frå landbruk enn fastbuande. Det er ei bygd hytte i dårleg stand på eigedomen, denne kan setjast i stand og seljast fritt. I tillegg er det marginal jordbruksdrift på dei nære areala. Om det står hytte eller hus på tomte endrar ikkje ulempene for helse, miljø, landbruk, tryggleik og tilgjenge i særleg grad. Ny reinseteknologi vil betre eventuell utslepp og vege opp for auka bruk. Søkjar vil granske støy frå veg for å finne best mogleg utforming på bustad, drift av skog er ein sjeldan aktivitet som neppe fører til ulempe av stor grad.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at her er eit frådelt tomt med hytte i dag, og at denne ligg skjerma frå dyrkamarka som vert driven.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føresegna er oppfylt, og at føremunene for søkjar er større enn ulempene for plan og bygningslova med føresegner.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova dersom utslepp frå tiltaket ikkje fører til ureining av Loneelva.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ver gjeve dipensasjon for bygging av bustad med utslepp på gbnr 13/37 på Lone.