

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
040/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	26.04.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	22/3049

Gbnr 66/1 - Søknad om dispensasjon for oppføring av husvogn - Handsaming av klage

Vedlegg:

Klage på avslag

Gbnr 66/1 - Søknad om dispensasjon for oppføring av husvogn som kårbusstad - Vedtak

Rev. Situasjonsskart 21.02.23

Rev Terrengprofiler 21.02.23

66/1 Hundhammer - Søknad om tillatelse til tiltak - plassering av husvogn med tilhøyrande veg. og slamavskiller

Søknad

Fasadetegning..

Snittegning..

Situasjonsskart

Terrengprofiler

Vedtak - Søknad - dispensasjon fra byggegrense - fv. 5418 - gnr. 66 bnr. 1 - Osterøy kommune

Vedtak - Søknad om endret eller utvidet bruk - avkjørsel - fv. 5418 - gnr. 66 bnr. 1 - Osterøy

66-1 Ortofoto 1-1000

66-1 Plan 1-500

66-1 Plan 1-1000

66-1 Ortofoto 1-500

Uttale - Osterøy - gbnr 66/1 - Hundhammer - plassering av husvogn/kårbusstad - dispensasjon

Kulturminnefagleg fråsegn til søknad om dispensasjon frå kommuneplan - gnr. 66 bnr. 1 - Osterøy kommune

Rev arealopplysninger.

Rev. plantegning.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 16.02.2023 saknr. 020/23 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 040/23

PL - behandling:

Kjellaug Hartveit SP, sette slikt framlegg: saka vert utsett for synfaring.

AVRØYSTING utsetting:

Utsettingsframlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

Saka vert utsett til neste møte 24.05.23 grunna synfaring.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane, og eventuelle offentlege styresmakter med klagerett, kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: 66/1

Tiltakshavar/eigar: Ida Hundhammar

Klagar: Ida Hundhammar

Klage motteken: 28.02.2023

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av husvogn som kårbustad.

Det vart gjeve avslag på dispensasjonssøknaden i vedtak datert 16.02.2023 saknr. 020/23.

Det er motteke klage på vedtaket av Ida Hundhammar den 28.02.2023.

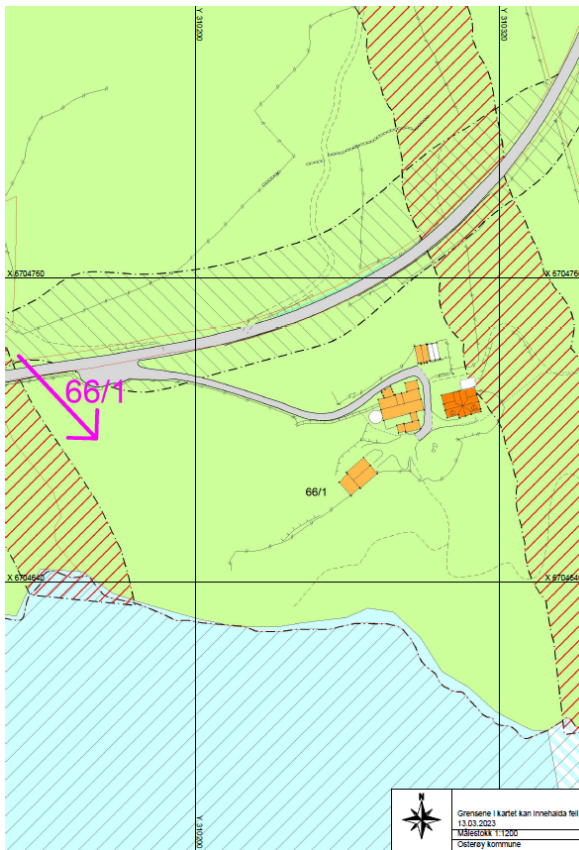
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Kart/Foto

Plan:

Ortofoto:



Klage

Det er motteke klage på vedtaket frå Ida Hundhammer den 28.02.2023.

Tiltakshavar skriv blant anna i klagen:

" (...) Fordeler:

- Familien kan bli boende på gården.
- Den yngre generasjon kan få nytte godt av den kunnskapen og erfaringen som de eldre har med tanke på dyrehold og drift av gården.
- De yngre kan få arbeidshjelp slik at de får mulighet til å drifte gården.
- Positivt for kommunen med småbruk som er i drift. Bidrar til levende bygder og at kulturlandskapet blir holdt ved like.
- God og lønnsom eldreomsorg for kommunen at den eldre generasjon kan bo hjemme lengst mulig.

Ulemper:

- Strandsonen blir litt berørt, slik at den ikke vil fremstå som like uberørt som tidligere. Når det er sakt blir dette tiltaket skånsomt og vil sette veldig lite fotavtrykk av seg. Det vil fortsatt være store deler av areal på gården og rundt Sørfjorden med urørt strandsone og urørt natur.

Etter som vi kan se er fordelene med å gi dispensasjon langt større enn ulempene.

Vi ber med dette om at dere ser på søknaden på nytt med positivt vedtak. (...)"

Kommunen syner elles til motteken klage.

VURDERING

Jordlova:

Tiltakshavar syner i klagen til at garden er i drift med aktiv husdyrproduksjon, og er brattlendt og tung å drive, er avhengig av hjelp og arbeidsfolk og at det er lite som kan gjerast med maskiner og det meste må gjerast for hand.

Landbruksavdelinga i kommunen skriv i uttale at:

"På landbruksdirektoratet si side står dette om oppføring av kårbustad.

Kårbolig

«Oppføring av kårbolig krever omdisponeringstillatelse. Omdisponeringstillatelse for oppføring av kårbolig gis i utgangspunktet bare i de tilfeller det er nødvendig med kårbolig av hensyn til driften.

Samtidig er det slik at moderne gårdsdrift sjelden gjør etablering av kårbolig nødvendig.

Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig

av hensyn til drifta av eiendommen.»

Osterøy kommune har lagt til grunn at det er gardsbruk med større produksjonar, og då gjerne bruk med mjølkeproduksjon som gjer hus nr. [2] nødvendig med omsyn til drifta av landbrukseigedomen ved generasjonsskifte.

I den aktuelle saka var det særleg plassering av huset som vi meinte var uheldig med tanke på jordvern og dei driftsmessige løysingane som skal vurderast."

Rådmannen legg motteken informasjon og uttale frå landbruksavdelinga til grunn og vurderer at det ikkje er naudsynt med kårbusad av omsyn til drifta eller produksjonen på garden. Det er dermed krav om dispensasjon frå LNF-området i kommuneplanen for oppføring av hus nr. 2 på garden.

Skredfare:

Tiltakshavar syner i klagen til at faren for snøskred ikkje er relevant, då området ligg sørvendt nede til sjøen, i eit snøfattig område kor snø må forbi mange hindringar før den treff husvogna.

Kommunen har motteke uttale frå Statsforvaltaren i Vestland som syner til at tiltaket ligg i atsemdsområde utløp for snøskred, jf. kartdata frå NVE. Det er ikkje gjort fagkunnige vurderingar knytt til snøskred i dispensasjonssøknaden. Det vil vere uheldig å gje dispensasjon utan faglege vurderingar knytt til snøskred og eventuelt krav om naudsynte sikringstiltak for å sikre at tiltaket er trygt nok.

Rådmannen legg tilgjengeleg informasjon til grunn for handsaminga og vurderer at det må leggjast til grunn at det er fare for snøskred i området. Ved dispensasjonsvurderinga skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for mellom anna tryggleik, og det vert difor vurdert at risikoen for snøskred er eit relevant moment som må undersøkjast. Viss planutvalet ynskjer å gje dispensasjon til tiltaket, vurderer rådmannen at tiltakshavar må sende inn ein fagkunnig skredfarerapport før søknaden om løyve til tiltak kan handsamast, jf. teknisk forskrift kap. 7, jf. byggesaksforskrifta § 5-4, jf. plan- og bygningslova § 28-1.

Kulturminne:

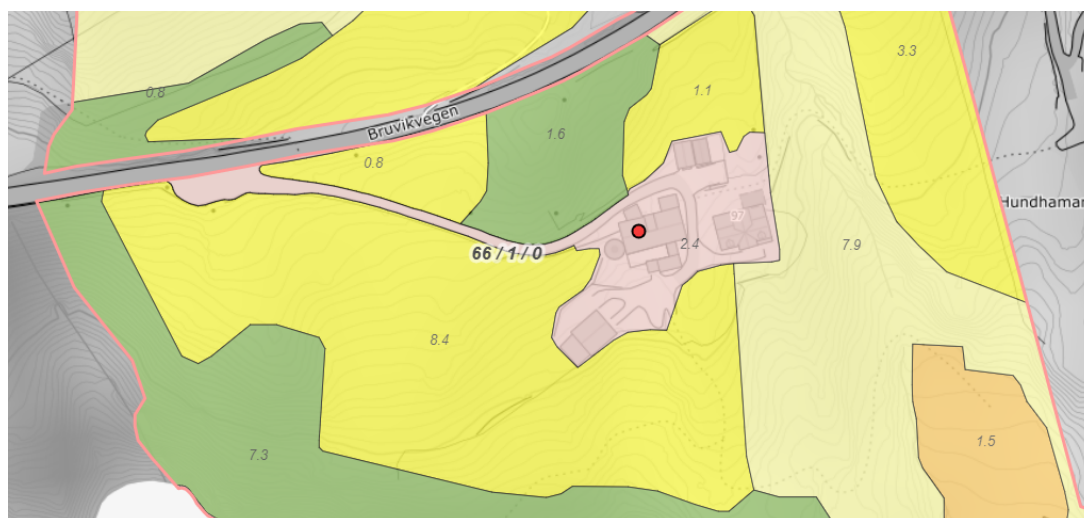
Når det gjeld funn av kulturminne skriv tiltakshavar i klagen at:

Kulturminne: Det tidligere kulturminnet som her refereres til ble funnet på stedet i forbindelse med oppdyrking av gården. Når gjenstanden ble oppdaget ble Museet i Bergen kontaktet, folk derfra kom for å gjøre videre undersøkelser. Når de var ferdig med sitt arbeid tok de med seg det som de mente var av interesse. Deretter ble dyrkningsarbeid gjenopptatt. Jorden ble da snudd, pløyd og sådd. Det er derfor ikke kulturminner igjen i dette området. Dette punktet er dermed ikke relevant lenger.

Tiltakshavar skriv vidare i klagen at området ikkje er i bruk som beitemark.

Vestland fylkeskommune syner i innsendt uttale til at det er gjort funn av fornminne i området og eit potensial for funn av automatisk freda kulturminne. Dei syner og til at etablering av veg og oppstillingsplass i området vil koma i konflikt med beitemark som kulturlandskap.

Rådmannen legg denne informasjonen til grunn og vurderer at tiltaket vil koma i konflikt med omsynet til miljøet i området. Det vert vidare lagt til grunn at arealet der vegen skal gå er overflatedyrka jord, jf. opplysningar i gardskart.



Utsnitt frå gardskart

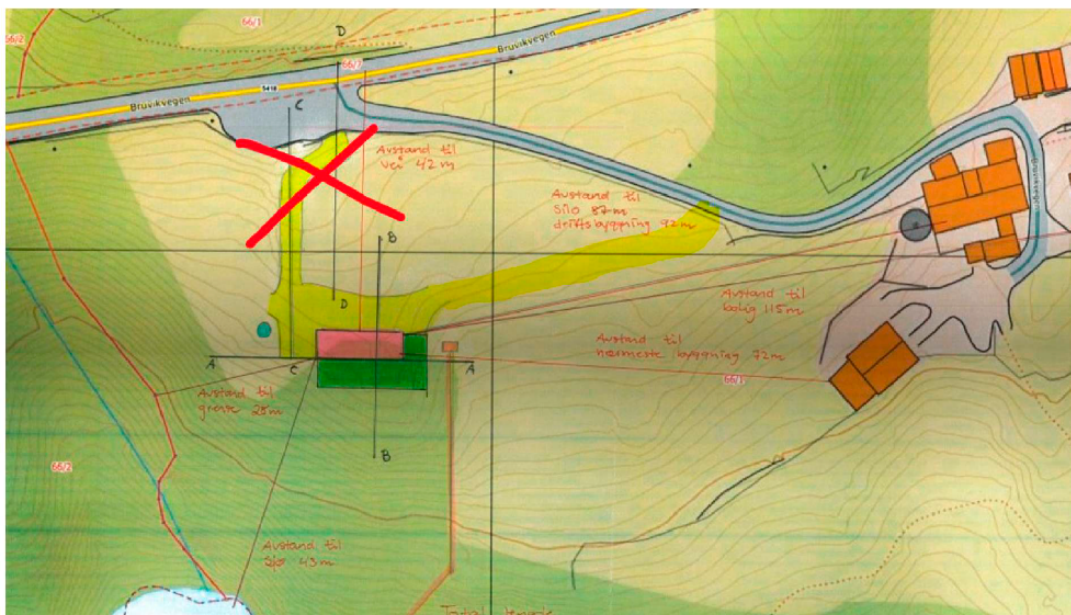
Rådmannen legg til grunn at arealet er overflatedyrka jord og at sjølv om arealet ikkje er i bruk i dag er det viktig at eigedomen i framtida kan brukast som landbruksareal. Rådmannen vurderer at dette er eit viktig omsyn som må vektleggjast.

Viss planutvalet ynskjer å gje dispensasjon til tiltaket, legg rådmannen til grunn at Vestland fylkeskommune vil utføre arkeologisk gransking av tiltaksområdet, jf. kulturminnelova § 8 fyrste ledd, jf. uttalebrev av 05.12.2022.

Plassering av veg:

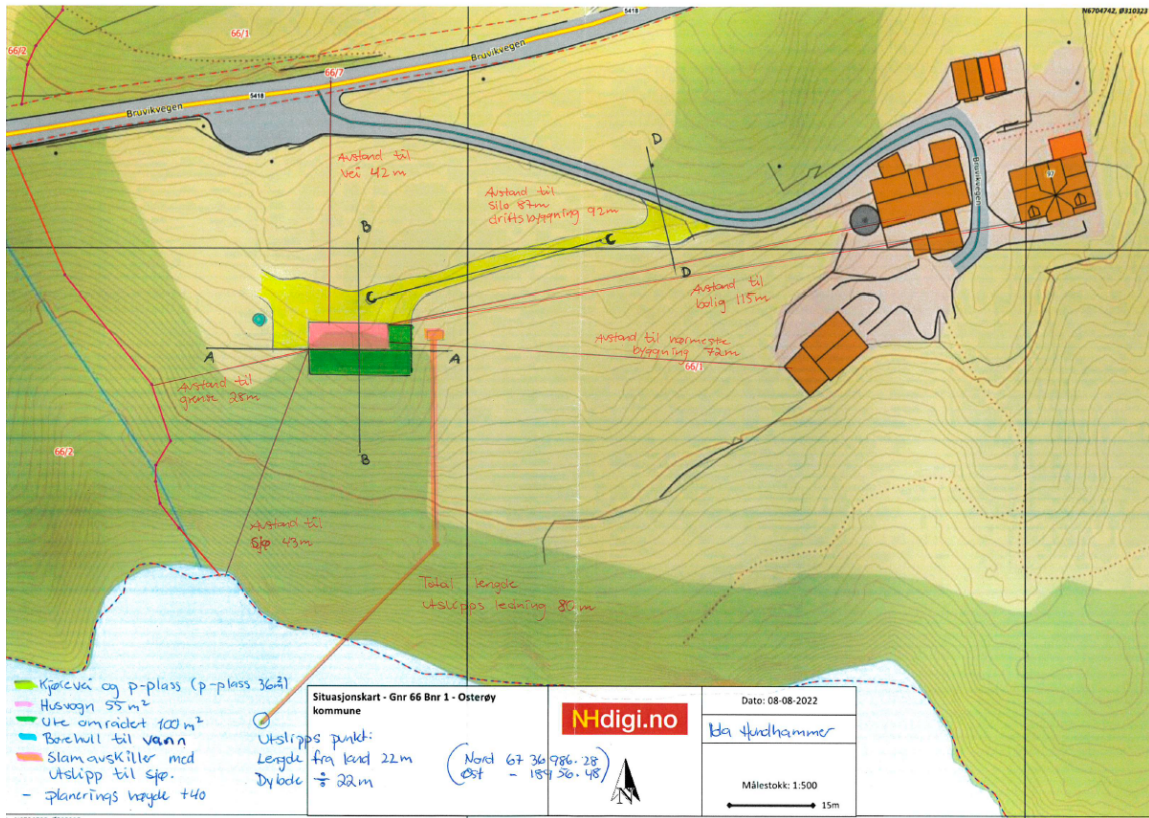
Tiltakshavar har søkt Vestland fylkeskommune om utvida bruk av avkøyrse frå fylkesveg.

Vestland fylkeskommune har i brev av 21.09.2022 uttalt at dei var negativ til plasseringa av avkøyrse, og teikna inn ei alternativ plassering av veg og avkøyrse.



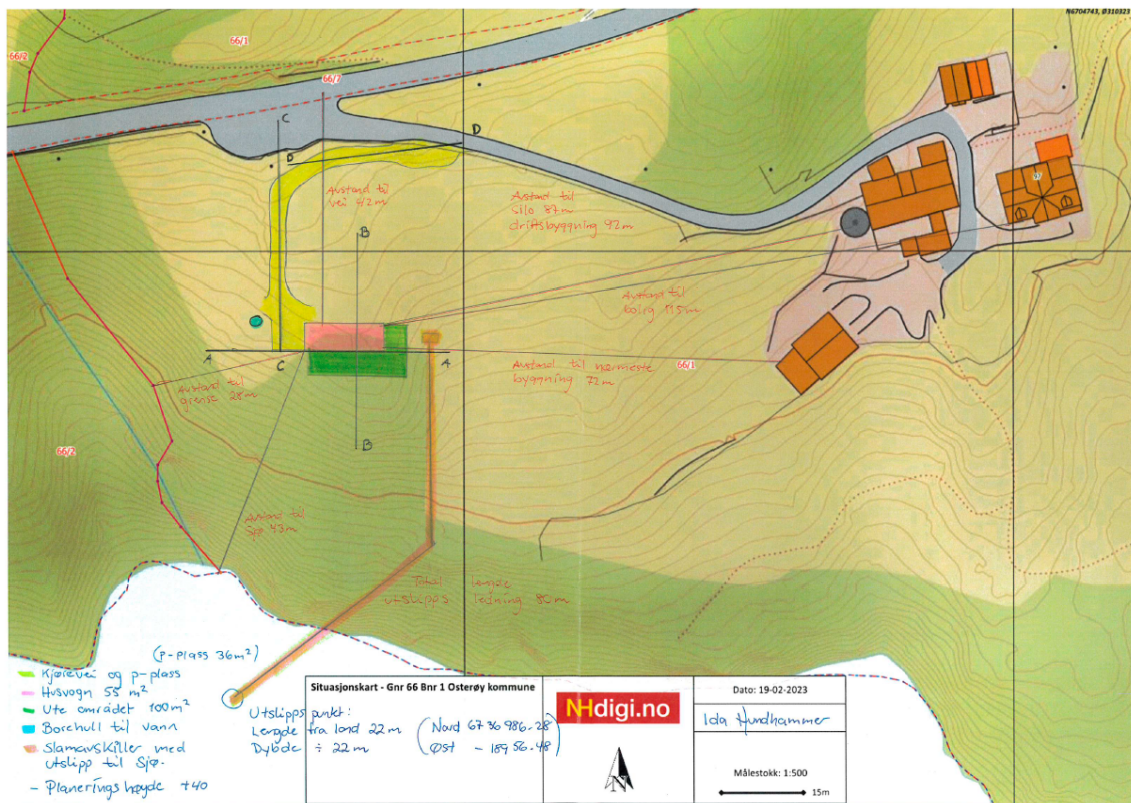
Opprinneleg situasjonsplan med fylkeskommunen sitt framlegg til endring

I vedtak av 14.10.2022 gav Vestland fylkeskommune løyve til utvida bruk av avkøyrse frå fylkesveg 5418 til eigedomen gnr. 66 bnr. 1. Det følgjer av vedtaket at avkøyrse skal plasserast i samsvar med revidert situasjonsplan datert 08.08.2022.



Utsnitt frå godkjent avkøyrsel

Tiltakshavar har i samband med klagen sendt inn ein ny situasjonsplan der vegen er teikna inn på ein annan stad enn i søknaden. Den nye situasjonsplanen er ikkje i samsvar med avkøyrsele som er godkjent av Vestland fylkeskommune.



Utsnitt frå ny situasjonsplan

Tiltakshavar skriv i klagen at ny plassering av veg ikkje vil bidra til oppdeling av dyrka mark og at vegen vil møte den eksisterande private vegen så langt nede at avkøyrseil til fylkesvegen blir i samsvar med Vestland fylkeskommune sin uttale.

Rådmannen vurderer at alle tre framlegga til plassering av ny veg vil føre til omdisponering og fragmentering av overflatedyrka jord. Endring av plassering av veg har difor ikkje innverking på tidlegare konklusjon. I tillegg vil den endra plasseringa av vegen føre til ein brattare veg med stigningsforhold 1:8, jf. motteken profil C-C av 19.02.2023.

Overflatedyrka jord:

Tiltakshavar skriv i klagen at området der husvogna er søkt oppført består av stein som er lagt der i samband med oppdyrking av garden, og at arealet er tilnærma uproduktivt. Vidare skriv tiltakshavar at vegen kryssar overflatedyrka jord og kan medføre ei uheldig oppdeling av dyrka mark. Tiltakshavar har difor sendt inn ein oppdatert situasjonsplan med ny plassering av veg og avkøyrseil.

Rådmannen legg til grunn at oppslag i gardskart syner at tiltaket ligg i område med overflatedyrka jord (jf. tidlegare utsnitt frå gardskart) og at ny veg vil dele dette området i to. Rådmannen har vurdert at dette vil føre til ei uheldig oppdeling av dyrka mark og dårlegare utnytting av landbruksjorda, og at eit slik fragmentering vil sette omsyna til jordbruksvernet vesentleg til side.

Strandsona:

Tiltakshavar skriv i klagen at tiltaket ikkje vil vere til hinder for ålmenta sin ferdsel, friluftsiinteresser, landskapsomsyn eller verneinteresser i strandsona.

Rådmannen legg til grunn at det i plan- og bygningslova § 1-8 er sett eit generelt forbod mot tiltak langs sjø innanfor 100-metersbeltet. Osterøy kommune har i kommunedelplan for sjø og strandsona fastsett ei anna byggjegrænse langs sjø, jf. kommuneplanføresegn 1.13.



Utsnitt som syner byggjegrænse mot sjø (grå stipla linje)

Byggjegrænsa mot sjø ligg sør for våningshuset og driftsbygningen og går vidare vestover langs vegen.

Statsforvalteren i Vestland skriv i uttale av 12.12.2022 at:

"Byggegrensa til sjø vart vurdert og sett konkret for dette arealet i kommunedelplanen for sjø og strandsona 2018 – 2027 frå 2018, og bør som klår hovudregel ikkje fråvikast. Byggegrensa er vurdert og sett med hensikt om å skjerme og ivareta strandsona i den delen av området som ikkje er utbygd. Det er difor i utgangspunktet uheldig at det vert dispensert frå byggegrensa mot sjø på dette arealet. Vi vil tilrå at ein eventuell kårustad trekkjast ut av funksjonell strandsona."

Rådmannen la omsyna bak reglane i plan- og bygningslova, gjeldande kommuneplan/kommunedelplan og uttalen frå Statsforvaltaren i Vestland til grunn for handsaminga. Rådmannen har vurdert at etablering av veg og husvogn vil medføre eit terrenginngrep i eit område som frå før er lite nedbygd, og som innehar store og viktige natur- og miljøverdiar i seg sjølv. Tiltaket vil setje omsyna bak byggjeforbodet i strandsona vesentleg til side. Rådmannen vurderer at momenta i klagen ikkje endrar tidlegare vurdering og konklusjon med omsyn til strandsonevernet.

Konklusjon

Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome nye moment i klagen, som fører til at tidlegare vurdering og vedtak i saka skal endrast.

Rådmannen rår til at klage av 28.02.2023 ikkje vert teke til følge, og at kommunen sitt vedtak av 16.02.2023 saknr. 020/23 vert oppretthalde. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.