

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
092/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	01.11.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	23/2240

Gbnr 32/20 - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til næring

Vedlegg:

3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_Søknad om dispensasjon - Kommuneplanens arealdel.pdf

32/20 - Supplering av søknad

Gjerstadvegen 408 Søknad om tillatelse i ett trinn 32/20

5_KART_Situasjonsplan_Situasjonskart.pdf

6_TEGN_TegningEksisterendePlan_Situasjonskart.pdf

32-20 Plan 1-5000

32-20 Plan 1-1000

32-20 Ortofoto 1-1000

32-20 Ortofoto 1-5000

322 OG 3 - SKISTAD - SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIGEDOM MKARTFORRETNING

322 OG 3 - SKISTAD - SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIGEDOM - FRÅDELING AV BYGD BUSTAD OG ANLEGGSAREAL - DISPENSASJON

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppretting av ny grunneigedom til næring frå gnr. 32 bnr. 20, 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 fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg kommunedirektøren si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 092/23

PTU - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PTU - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til

oppretting av ny grunneigedom til næring frå gnr. 32 bnr. 20, 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 fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg kommunedirektøren si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: 32/20

Tiltakshavar: Harry Berent Skistad

Ansvarleg søkjar: Bergan Bygg AS

Dispensasjonssøknad motteken: 18.08.2023

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel til frådeling og oppretting av ny grunneigedom.

I dag ligg to næringsbygg og ein bustad på same eigedom. Det er søkt om frådeling av næringsbygningane frå bustadeigedomen.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

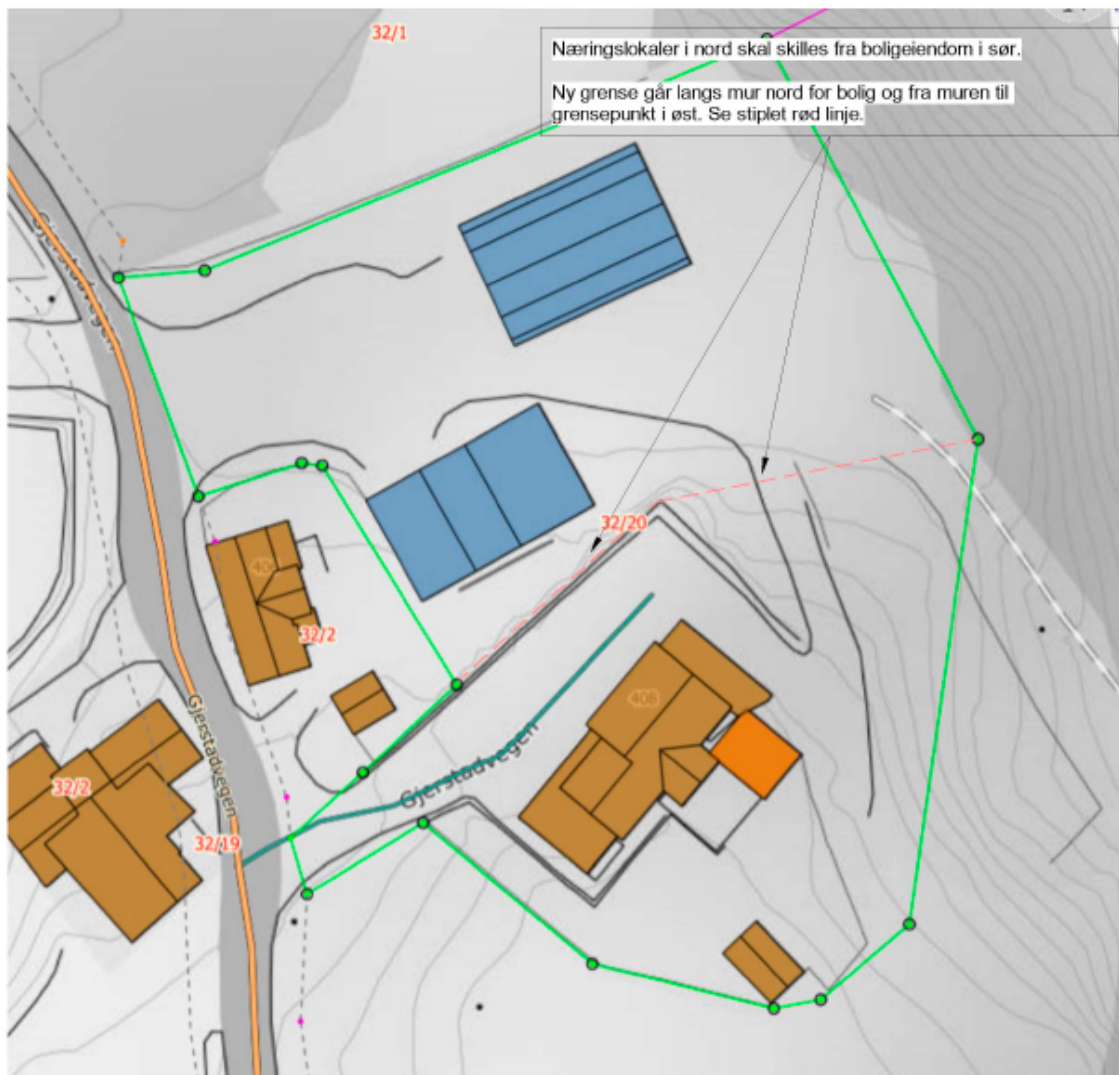
Planstatus

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

Kart/Foto

Ortofoto:

Plan:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at eigedomen allereie er bebygd og ikkje vil få ei endra bruk, at opprettinga av eigedomen skjer av praktiske omsyn slik at bedrifta kan fortsette næringsverksemda sjølv om bustaden vert eigd av nokon andre, at ingen landbruksomsyn eller fritidsomsyn vert vesentleg tilsidesett, og at området allereie er privatisert ved eksisterande bruk og bygningar.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) og Den norske kyrkja.

NVE skriv i uttale av 07.09.2023 at for tiltak som ligg nær vassdrag, må ein vurdere om omsynet til vassdrag og vassdragsverdiar er teke i vare.

Statsforvaltaren i Vestland skriv i uttale av 20.09.2023 at oppretting av ein fritt omsetjeleg uregulert næringsseigedom er uheldig, mellom anna av omsyn til to bustader som ligg svært tett på arealet. Vidare syner dei til at det er uheldig at arealet ligg nær verna vassdrag og delvis i omsynssone for naturmiljø H560_71 for Loneelva og i nedbørsfelt til vassdrag med elvemusling. Statsforvaltaren rår sterkt i frå dispensasjon for ny oppretting av grunneigedom.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

VURDERING

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 ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. 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 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.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at næringsbygga på eigedomen blir frådelt frå bustaden.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vart oppretta ei uregulert tomt med næringsbygg i LNF-område.

Statsforvaltaren i Vestland skriv i sin uttale at dei saknar opplysningar om kva som ligg til grunn for at det har vakse fram næringsstiltak i tilknytning til ein bustad i eit LNF-område.

Kommunen legg til grunn at bygningane på gnr. 32 bnr. 20 vart oppført før eigedomen vart frådelt frå gnr. 32 bnr. 2. Kommunen gav i politisk vedtak av 28.03.2011 saksnr. 111/11 løyve etter jordlova til frådelling av ein bustad, garasje og to verkstad/garasjebygg på gbnr. 32/2. Dette vart i løyvet

grunnlagt med at næringsbygningane er knytta til næringen som tiltakshavar driv, og ved eit eigarskifte på landbrukseigedommen var det naturleg at desse bygningane vart skilt i frå. Vidare vart det gjeve dispensasjon til frådellinga i plan- og kommunalteknisk utval i møte av 07.03.2012 saksnr. 012/12.

Ansvarleg søkjar skriv i dispensasjonssøknaden at oppretting av ny grunneigedom skjer at praktiske omsyn slik at bedrifta som disponerer garasjane kan fortsette næringsverksemda sjølv om bustaden eiges av nokon andre.

Kommunen vurderer det som positivt at næringsbygga blir skild frå einbustaden, slik at drifta av verksemda kan skje separat frå bustaden. Dette kan legg til rette for eit eventuelt generasjonsskifte i bedrifta.

Kommunen legg til grunn at eigedommen er ein frådelt tomt i LNF-område, og at det ikkje er jordbruksdrift på eigedommen i dag. Det er opplyst i søknaden at eigedommen allereie er bebygd og ikkje vil få ein ny eller endra bruk ved frådelling. I NIBIO gardskart er eigedommen definert som bebygd.

For oppføring av nye næringsbygg eller utviding av eksisterande næringsbygg vil det vere krav om dispensasjon. Kommunen vurderer at å frådele næringsbygningane kan gjere det enklare å regulere tomte eller få den lagt inn som næringsområde i kommuneplanen i framtida dersom dette er aktuelt.

Kommunen legg til grunn at frådelling av næringsbyggane ikkje vil føre til ein forminsking av landbrukseigedom eller tap av jordbruksareal. Kommunen vurderer difor at omsynet til landbruk ikkje gjer seg sterkt gjeldande i saka.

Kommunen legg vidare til grunn at eigedommen er allereie privatisert ved oppføring av næringsbygg, og vurderer at frådelling av næringsbyggane ikkje vil føre til ein ytterlegere privatisering av eigedommen. Kommunen kjenner ikkje til nokon andre natur- og friluftssyn som tiltaket kjem i konflikt med.

Kommunen vurderer at omsyna som lova skal ivareta ikkje vert vesentleg sett til side ved at det vert gjeve dispensasjon til tiltaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunedirektøren særleg lagt vekt på at tomte allereie er frådelt og bebygd med næringsbygg, at tiltaket ikkje skal føre til endra bruk, og at det er positivt for

verksemda på eigedomen at den ikkje er knytt til ein bustaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunedirektøren at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel er oppfylt.

Kommunedirektøren vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen legg omsynssone naturmiljø sone H560_71 – Loneelva til grunn for handsaminga.

I planskilddinga til kommuneplanen sin arealdel står det:

"H560_71 Loneelvi. Det er lagt omsynssone over Loneelvi og sidebekkar, 50 meter frå vasstreng. Her må alle tiltak vurderast opp mot moglege konsekvensar på vasskvalitet for elvemusling. Tiltak som kan ha effekt på elvemuslingen må i tillegg til løyve frå særlov òg avklarast i forhold til elvemusling-forskrifta. Dersom omsøkt tiltak kan føre til reduksjon i vasskvalitet, kan det i mange tilfelle vere tilstrekkeleg å gjennomføre mellombelse førebyggjande tiltak for å redusere tilsig av ureina vatn til vassdraget i anleggsperioden (avskjeringsgrøfter, sedimenteringsbasseng m.m)."

Kommunen vurderer at arealet søknaden gjeld er bebygd og at sjølve delinga ikkje vil ha verknad på vasskvaliteten i vassdraget. Kommunen vurderer vidare at det ved eventuelt nye tiltak eller endring av eksisterande bruk må etablerast førebyggjande tiltak for å hindre tilsig av ureina vatn til vassdraget i eventuell anleggsperiod og seinare. Dei avbøtande tiltaka knytt til prosjektet må sikre at ein unngår partikkelavrenning. Val av sikring må prosjekterast og utførast i samsvar med naturmangfaldlova §§ 9 og 12. Tiltakshavar skal dekke kostnadene ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet, jf. naturmangfaldlova § 11.

Kommunen kjenner ikkje til at det finst andre artar eller naturtypar i det omsøkte området som ikkje er fanga opp av dei nemnde registreringane. Det er difor ikkje påvist andre moglege effektar av tiltaket på naturmangfaldet.

Dersom det oppstår skade på naturmangfaldet eller fare for slik alvorleg skade som fylgje av aktivitetar som er regulert etter Lov om forvaltning av naturens mangfald (naturmangfaldslova), skal den ansvarlege så fort som mogleg varsle styresmakt etter lova, med mindre faren allereie er hindra eller skaden igjen oppretta, jf. naturmangfaldslova § 65, 2. ledd.

Konklusjon

Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 23 bnr. 20.

