



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Nina Fredriksen	Arkivkode: GBNR-21/7
Arkivsaksnr: 20/839	Løpenr: 21/792
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	09.02.2021	003/2021

Søknad om dispensasjon frå LNF til føremål bustad på GBNR 21/7

09.02.2021 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Thorvald Moe var ugild i saka jf FVL § 6 a. Han gjekk i frå og Kjell Roar Nordvik møtte under handsmainga av saka.

Det vart røysta over framlegget, som vart samrøystes vedteke.

NAT- 003/2021 Vedtak:

Men heimel i plan-og bygningslova §§ 11-7,19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel til føremålet bustad på GBNR 21/7.

Det føreligg samfunnshensyn som taler både for og mot i denne saka. Administrasjonen meiner at ved å tillata dispensasjon utanfor områda som er avsett til bustader i kommuneplanens arealdel, så vil ein i utgangspunktet undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. I dette området er det mykje dyrka mark, men her følger vi Bjørnefjorden si fråsegn om *at tiltaket kjem ikkje i konflikt med jordbruksareal og vil ikkje vere til ulempe for framtidig bruk av jordbruksareala på garden*. Tiltaket ligg i eit sentrumsnært område, og det er ekstra viktig å følgja den vedtekne planen i slike område. Gjennom denne utgreiinga er tiltaket vurdert til å ha fleire fordelar enn ulemper med hensyn på samfunnet, og vi konkluderer med at kommunenplanen som styringsverktøy ikkje vert vesentleg negativ råka.

Administrasjonen meiner at dei samfunnshensyna som er vurdert for dette tiltaket, samsvarar med forventingar til den framtidige utnyttinga av området, sjølv om det ikkje føreligg sterke samfunnshensyn som taler for i den konkrete saka.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Men heimel i plan-og bygningslova §§ 11-7,19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel til føremålet bustad på GBNR 21/7.

Det føreligg samfunnshensyn som taler både for og mot i denne saka. Administrasjonen meiner at ved å tillata dispensasjon utanfor områda som er avsett til bustader i kommuneplanens arealdel, så

vil ein i utgangspunktet undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. I dette området er det mykje dyrka mark, men her følger vi Bjørnefjorden si fråsegn om *at tiltaket kjem ikkje i konflikt med jordbruksareal og vil ikkje vere til ulempe for framtidig bruk av jordbruksareala på garden*. Tiltaket ligg i eit sentrumsnært område, og det er ekstra viktig å følgja den vedtekne planen i slike område. Gjennom denne utgreiinga er tiltaket vurdert til å ha fleire fordelar enn ulemper med hensyn på samfunnet, og vi konkluderer med at kommunenplanen som styringsverktøy ikkje vert vesentleg negativ råka.

Administrasjonen meiner at dei samfunnshensyna som er vurdert for dette tiltaket, samsvarar med forventingar til den framtidige utnyttinga av området, sjølv om det ikkje føreligg sterke samfunnshensyn som taler for i den konkrete saka.

Dokument som er vedlagt:

3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_Dispsøknad. 12.10.20.pdf
6_KART_Situasjonsplan_8 - Basiskart Rev A.pdf
7_TEGN_TegningNyFasade_2 - Fasade Nord og Vest Rev A.pdf
10_TEGN_TegningNyPlan_5 - Plan 2.etg Rev A.pdf
11_TEGN_TegningNyPlan_4 - Plan 1.etg Rev A.pdf
12_TEGN_TegningNyttSnitt_6 - Snitt A-A Rev A.pdf
Uttale - Nybygg bustad LNF-område(323833)

Kva saka gjeld:

Saka gjeld søknad om å setje opp bustad på GBNR 21/7. Det vert med dette søkt om dispensasjon frå byggeforbod i LNF område.

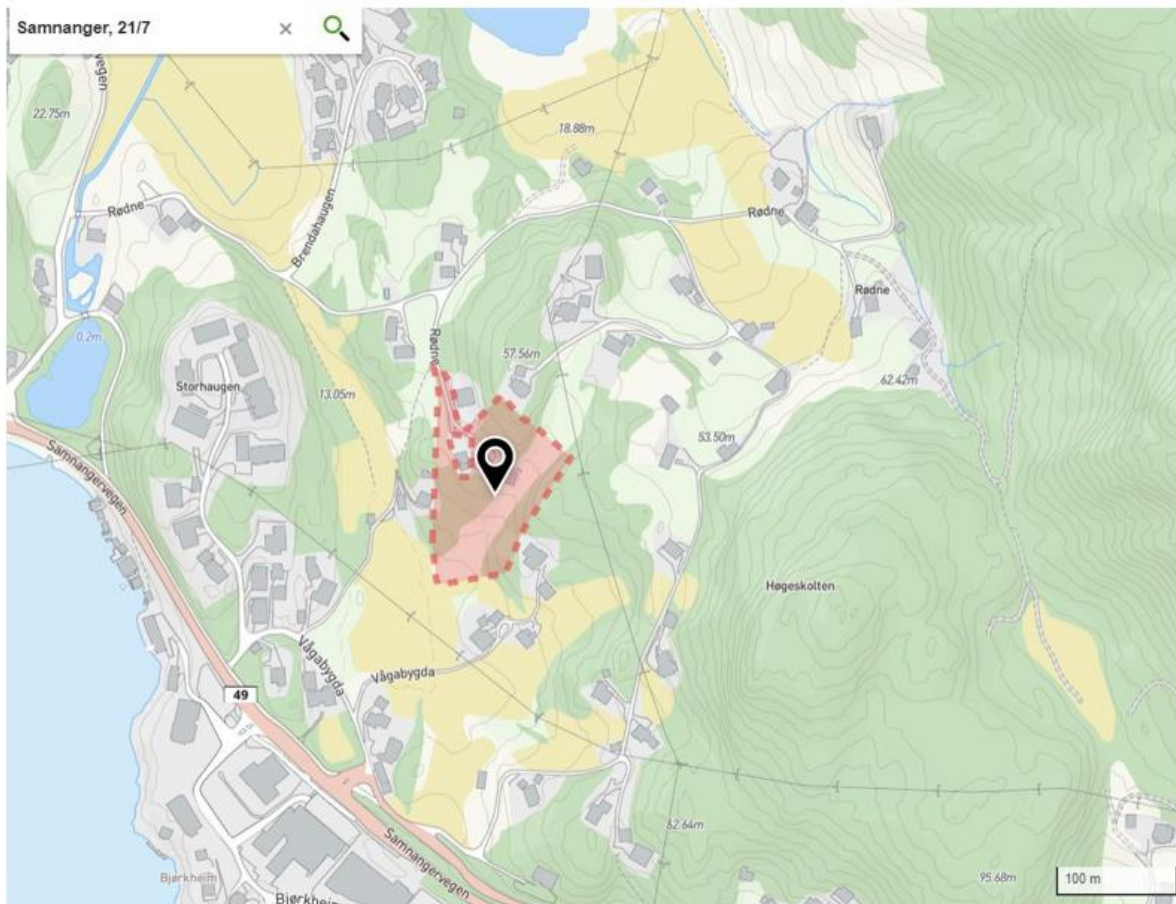
Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre nokon merknadar frå naboar.

Planstatus:

Tiltaket ligg i eit LNF-område og er såleis ikkje i samsvar med kommuneplanen, *jf pk 30.4: Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet.*

I dag er det registrert eit våningsbygg på eigedomen.



Tiltaket er på GBNR 21/7 i Vågabygda.

Begrunnelse henta frå søknad:

Tomta er i dag allereie bebygd, og den er liten sett i landbruks augneméd. Og, som nemnt lenger nede i dispensasjons søknad; stod det tidlegare ein bygning på dette området vi her søker om tiltak på. Ev. overskotsmassar skal brukast til å auke/betre innmark i området. Vi meiner at området, slik det allereie er benytta, ikkje vert negativt belasta med eit nytt bygg på denne parsellen. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 7. Dette området er allereie benytta i tidlegare tider til plassering av bygg på, dette vil ikkje no forstyrre kulturminner eller kulturlandskap. Pk. 29.5. Det skal ikkje utførast tiltak på dyrka eller dyrkbar mark. Dette gjeld også for tilkomstveg. Når det gjeld dette punktet på planen som gjeld bruk av dyrka mark, var det tidlegare bygning på dette området. Antakeleg eldre drifts bygning. Dette inneber at området ikkje er dyrka mark i dag. Tilkomstvegen vert den same som i dag, med tilrettelegging av parkering ved huset. Dersom eksisterande avkjørsle ikkje er tilfredstillande etter gjeldande vegnormal, skal avkjørsle utbetrast før det kan gjevast løyve til ny bustadeining. Det vert søkt om å bruke eksisterande avkjørsle mot kommunal veg. Det er i Kommuneplan 31.2. opna opp for bygging. Nytt tiltak skal koplatt til eksisterande avkjørsle mot offentlig veg.

Vurderingar og konsekvensar:

Uttale frå Bjørnefjorden Landbrukskontor: Tiltaket kjem ikkje i konflikt med jordbruksareal og vil ikkje vere til ulempe for framtidig bruk av jordbruksareala på garden. Landbrukskontoret har ingen merknader til at det vert gjeve dispensasjon til å setje opp nytt bustadhus på eigedomen.

Uttale frå Planavdelinga: Kommuneplanstatus: Eigedomen er i kommuneplanens arealdel sett av til LNF-område, og det er i dette området nord for Bjørkheim avsett tre nye bustadområde som krev reguleringsplan (B07, 11 og 12), samt tre område der det er tillate med fortetting (B08, 09 og 13). Ved å tillata dispensasjon utanfor områda som er avsett til bustader i kommuneplanens arealdel; vil ein undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. Dette er eit sentrumsnært område, der det også er mykje dyrka mark. Det er ekstra viktig å følgja den vedtekne planen i slike område, sjølv om dette konkrete tiltaket ikkje er plassert på dyrka mark.

Søknaden refererer til kommuneplanføresegna nr. 31.2; «Det er tillate å føre opp bustad med inntil to bueiningar utan reguleringsplan», men denne føresegna gjeld berre for LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate, og det er ikkje tilfellet for gbnr. 21/7. Søknaden talar også om at det er tillate med tiltak 25 meter eller nærare frå huset, men bygningstypen på gbnr 21/7 er Våningshus, og er ikkje å finna på lista over bygningstypar i punkt 29.3.

Avløp: I dette området vil det ikkje bli gjeve utsleppsløyve til nye private avløpsanlegg. Naboen på gbnr. 21/25 har offentleg vatn og avløp, dette vil bli eit krav også for 21/7 dersom det vert gjeve dispensasjon.

Uttale frå kulturavdelinga: Ingen uttale.

Uttale frå Fylkesmannen i Vestland: Ved å tillata dispensasjon utanfor områda som er avsett til bustader i kommuneplanens arealdel vil ein undergrava kommuneplanen som styringsverktøy.

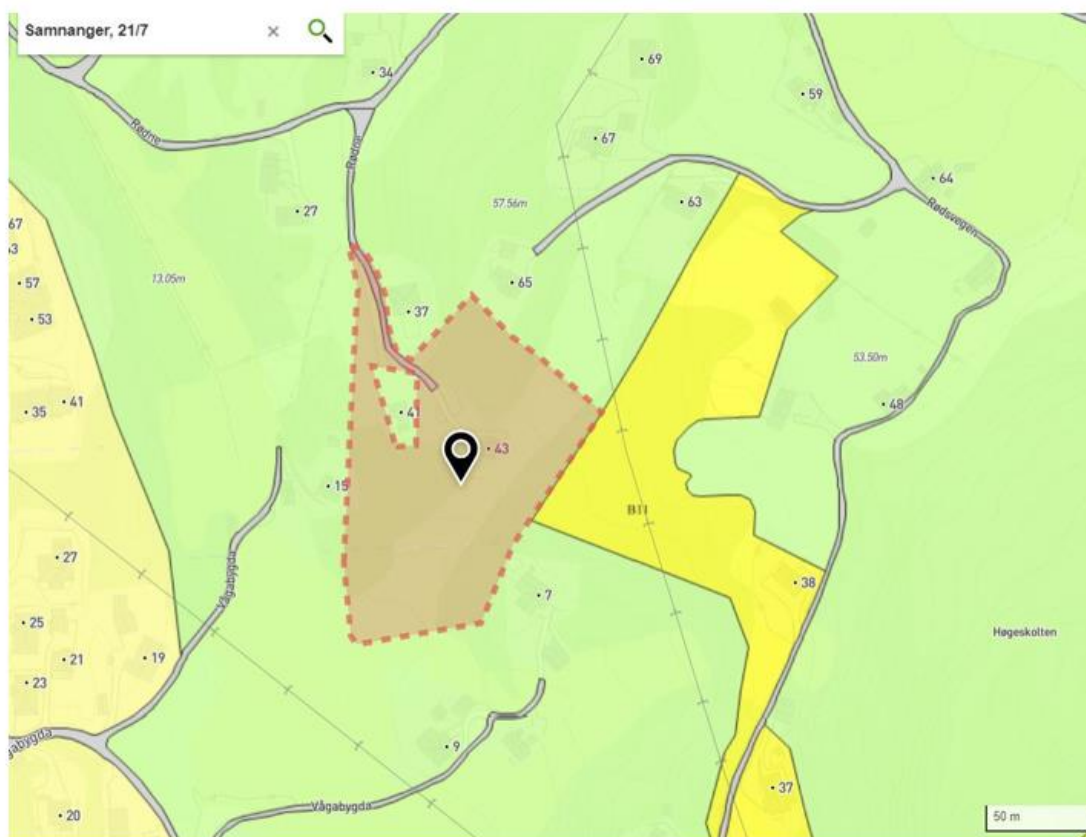


Fig.1: Eigedomen grensar opp til eit eksisterande bustadområde; område B11.



Avgrønsinga til eksisterande bustadområde er satt langs åskammen.



I følgje NIBIO sitt gardskart er åskammen uproduktiv skog.

Vurderinger og konsekvenser:

pbl § 19-2:

1.Vesentleg tilsidesettelse

Vurdering av:

- Dei generelle hensyna bak formålsvilkåret (LNF)som er å fremme, og legge til rette for landbruk, friluftsinnteresser, samt å vurdere hensynet til naturverdiar (jf Naturmangfaldloven).
- Samfunnsinteresser / generelle hensyn bak planformålet som gjer seg gjeldande i -og rundt planområdet.

Miljøstatus:

For denne konkrete kartlegginga er den nasjonale miljødatabasen brukt(www.miljostatus.no.) Det føreligg ikkje registerte verdier med hensyn på friluftsliv, arter, kulturminner, bruks- og verneinteresser på/rundt omsøkte tomt. Det er registrert 2 Sefrakbygg, dvs. bygningar før 1900-talet.

Formkrav : Det føreligg godkjent adkomst til fylkesveg. Avkjørsle mot kommunal veg må oppfylle krav til utforming og dimensjonering av avkjørsle ihht. *Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg*. Vatn- og Kloakkløysingar vil vere påkopling til kommunalt anlegg. Det føreligg ingen vesentlege negative «formkrav iht til tiltaket, jf pbl § 27-1 (vilkår som omhandlar tilknytning til infrastruktur). Det jobbast i dag med planar for ny kommunal vass- og avløpsleidning i området.

Born og unges interesser: Sikring av born og unges interesser skal leggjast til grunn for alle byggjetiltak.

Trygg skuleveg: I følgje kommunen sin trafikksikringplan skal kommunen sikre sideareal til trafikksikringstiltak ved framtidig utbygging- og frådeling langs eksisterande vegar. Det skal vurderast om born og unge vil få lange og utrygge skulevegar, dette gjeld også alle utrygge kryssingar av hovudvegar. Denne kommunevegen er ikkje vurdert til å vere utrygg med hensyn på prioriterte tiltak langs skulevegen.

Estetikk, landskap og grønnstruktur:

I følgje pk. 12.2 i kommuneplanen, vil ikkje dette vere eit vesentleg terrenginngrep. Høgdeforskjell på tomte er på 0 meter. Langs Rødnevegen ligg det bustader spredt i kulturlandskapet. Spredte bustader i jordbrukets kulturlandskap er det typiske landskapsbildet som preger Vågabygda, sjølv om det er mindre bustadfelt i området. Den langsgåande åskammen er eit lokalt viktig landskapsdrag og ei naturleg avgrensing av det framtidige bustadområdet i kommuneplanen (B11).

«Rebygging» av tomt vil ikkje gje nye utfordringar med hensyn til plassering i landskapet, eller nye landskapsinngrep.

Tiltaket vil ikkje råke viktig grønnstruktur eller prege landskapsbildet negativt.

Kulturminne og kulturmiljø:

Pk. 14.1 i kommuneplanen krev at temaet skal vere ein integrert del og dokumenterast gjennom søknad om tiltak. I følgje kommunedelplan for kulturminne er det ingen kjente kulturminner som berører eigedomen.

Eksisterande og nye bustadområder:

Søknaden refererer til kommuneplanføresegnene nr. 31.2; «Det er tillate å føre opp bustad med inntil to bueiningar utan reguleringsplan», men denne føresegna gjeld berre for LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate, og dette er ikkje tilfellet for gbnr. 21/7.

Søknaden talar også om at det er tillate med tiltak 25 meter eller nærare frå huset, men

bygningstypen på gbnr 21/7 er Våningshus, og er ikkje å finna på lista over bygningstypar i punkt 29.3. Slik sett er det pk 30.4 som er rett i dette høvet: *Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet.* Det er ikkje tale om landbruksdrift på eigedomen i dag, og slik sett må det minst føreligge ein- eller fleire fordelar-for å opne opp for bygging på landbrukseigedomen.

Det er i dag eksisterande bustadområder i nær avstand til tiltaket, samt nye bustadområder. Område B 11 i kommuneplanen sin arealdel grenser opp til gbnr 21/7. Det er i dette området nord for Bjørkheim avsett tre nye bustadområde som krev reguleringsplan (B07, 11 og 12), samt tre område der det er tillate med fortetting (B08, 09 og 13). Ved å tillata dispensasjon utanfor områda som er avsett til bustader i kommuneplanens arealdel vil ein undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. Dette er eit sentrumsnært område, der det også er mykje dyrka mark. Det er ekstra viktig å følgja den vedtekne planen i slike område, sjølv om dette konkrete tiltaket ikkje er plassert på dyrka mark.

Grunntilhøve, rasfare og miljøtilhøve, jf. § 28 i plan- og bygningslova:

I søknad er det kryssa av for at det ligg føre tilstrekkeleg tryggleik mot fare og vesentleg ulempe som følgje av grunnforhold, rasfare, flaum m.v. (§ 28-1 i plan- og bygningslova), jf også kommuneplanen sine omsynssoner som ikkje rår tiltaksområdet.

Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger, samt anna infrastruktur:

Kommunen skal i si behandling vurdere om krav til minsteavstand til annan bebyggelse, vei, vass- og avløpsledninger samt kraftlinjer er ivaretatt. Det må derfor oppgjevast minsteavstander hvis noko av det overståande er relevant.

Tiltaket skal byggjast på same tomt som ein tidlegare driftsbygning. Det vert stilt krav om opparbeidelse av offentleg infrastruktur etter reglene i [pbl. § 18-1](#), herunder påkopling til off. avlaupsleiding.

Behandling av overvatn må vere i samsvar med forurensningslova sine føresegner jf. § 27-2 første og femte ledd. Opplysninger om avløpsordninga er sikra i samsvar med forurensningslova er ein relevant opplysning ved innsending av søknad. Avløpsordning skal vere sikra før det blir gjeve igangsettingsløyve til oppføring av bygning, jf. pbl. § 27-2.

Tegninger og målsatt situasjonsplan:

Utforming av tiltaket er vist på teikningar, og plassering av tiltaket er vist på situasjonsplan. Tiltaket er teikna med plassering, orientering (møneretning), målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygg, veg og kraftlinjer. I tillegg framgår terrenglinjer og adkomst.

Fordelar og ulemper:

Ulemper:

- Tiltaket er ikkje i samsvar med forventningar til den framtidige utnyttinga av eigedomen.
- Det føreligg ikkje sterke samfunnshensyn som taler for i den konkrete saka.
- Ein vil undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. Dette er eit sentrumsnært område, der det også er mykje dyrka mark. Det er ekstra viktig å følgja den vedtekne planen.

Fordelar:

- Det føreligg ingen vesentlege negative «formkrav» til tiltaket, jf pbl § 27-1 (vilkår som omhandlar tilknytning til infrastruktur).
- Tomta er ei eldre hustuft, trulig har det stått eit driftsbygg her. «Rebygging» av tomt vil ikkje gje nye utfordringar med hensyn til plassering i landskapet, eller nye landskapsinngrep.
- Tiltaket vil ikkje råke viktig grønnstruktur og landskapspreget, negativt.
- Tiltaket kjem ikkje i konflikt med jordbruksareal og vil ikkje vere til ulempe for framtidig bruk av jordbruksareala på garden.

Konsekvensar:

Administrasjonen vurderer at søknad om dispensasjon fra gjeldane arealformål ikkje gjev vesentlege ulemper med hensyn på lova si føremålsparagraf. Men samfunnsinteressane / generelle hensyn bak planformålet som gjer seg gjeldande i -og rundt planområdet i kommuneplanen, dvs arealplanen som redskap for å kanalisere bustadbygging, vert negativt råka.

Administrasjonen meiner at samfunnsinteressane; med hensyn på nye avklarte bustadområde i kommuneplanen bør verte prioritert høgt, men vi konkluderer med at kommuneplanen som styringsverktøy ikkje vert vesentleg negativ råka i denne saka.