



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Nina Fredriksen	Arkivkode: GBNR-34/233
Arkivsaksnr: 21/784	Løpenr: 22/785
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	08.02.2022	004/2022

Søknad om dispensasjon til føremålet fritidsbustad på GBNR 34/233

08.02.2022 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Naturutvalet diskuterte saka.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NAT- 004/2022 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå følgjande punkt i føresegnene til føremålet fritidsbustad:

1. Punkt 13.4 *Byggjegrense 50 meter frå vassdrag* og punkt 13.5 *Kantvegetasjon* på følgjande vilkår:
 - Kantvegetasjon som vert fjerna skal reetablerast.
 - Det er ikkje lov å plante inn annen vegetasjon enn det som er den naturlige vegetasjon mot Eikedalsvatnet. Dette gjeld også for skråningsutslag som følgjer av tiltakets plassering.
 - Tiltaket skal ikkje skape nye barriærer for friluftslivet langs Eikedalsvatnet.
2. Punkt 16.6 *Møne- og gesimshøgde i høve opphavleg terreng* i samsvar med vedlagte teikningar. Planeringskote ligg på kote 390. Naboer sine utsikter mot vatnet, fjern- og nærverknad- vert lite berørt.
3. Føremålet LNF-føremålet for ei smal stripe i framkant av tomta.
4. Krav til påkopling til offentleg VA-nett så snart dette vert utbygd langs fv 49

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå følgjande punkt i føresegnene:

Punkt 12.1 *Byggjehøgder, fyllingar og skjeringar skal tilpassast landskapet.*

Me vurderer at ei fylling som meir tilpassa landskapet- ikkje vil gjere tomta mindre brukarvenleg- og rår til å endra prosjektet slik at fyllingsskråninga vert tilpassa landskapet, og behovet for dispensasjon fell bort.

Dette er eit enkeltvedtak og kan etter forvaltningslova §§ 28 og 29 påklagast innan 3 veker. Klagen skal grunngjevast og sendast til kommunen for vidare handsaming.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå følgjande punkt i føresegnene til føremålet fritidsbustad:

1. Punkt 13.4 *Byggjegrense 50 meter frå vassdrag* og punkt 13.5 *Kantvegetasjon* på følgjande vilkår:
 - Kantvegetasjon som vert fjerna skal reetablerast.
 - Det er ikkje lov å plante inn annen vegetasjon enn det som er den naturlige vegetasjon mot Eikedalsvatnet. Dette gjeld også for skråningsutslag som følgjer av tiltakets plassering.
 - Tiltaket skal ikkje skape nye barrierer for friluftslivet langs Eikedalsvatnet.
2. Punkt 16.6 *Møne- og gesimshøgde i høve opphavleg terreng* i samsvar med vedlagte teikningar. Planeringskote ligg på kote 390. Naboer sine utsikter mot vatnet, fjern- og nærverknad- vert lite berørt.
3. Føremålet LNF-føremålet for ei smal stripe i framkant av tomta.
4. Krav til påkopling til offentleg VA-nett så snart dette vert utbygd langs fv 49

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå følgjande punkt i føresegnene:

Punkt 12.1 *Byggjehøgder, fyllingar og skjeringar skal tilpassast landskapet.*

Me vurderer at ei fylling som meir tilpassa landskapet- ikkje vil gjere tomta mindre brukarvenleg- og rår til å endra prosjektet slik at fyllingsskråninga vert tilpassa landskapet, og behovet for dispensasjon fell bort.

Dette er eit enkeltvedtak og kan etter forvaltningslova §§ 28 og 29 påklagast innan 3 veker. Klagen skal grunngjevast og sendast til kommunen for vidare handsaming.

Kva saka gjeld:

Saka gjeld søknad om dispensasjon til fritidsbustad på gbnr. 33/233.

Tomten er -iht.kommuneplanen sin arealdel 2017-2027, PlanID:1242201800- avsatt til fritidsbustad.

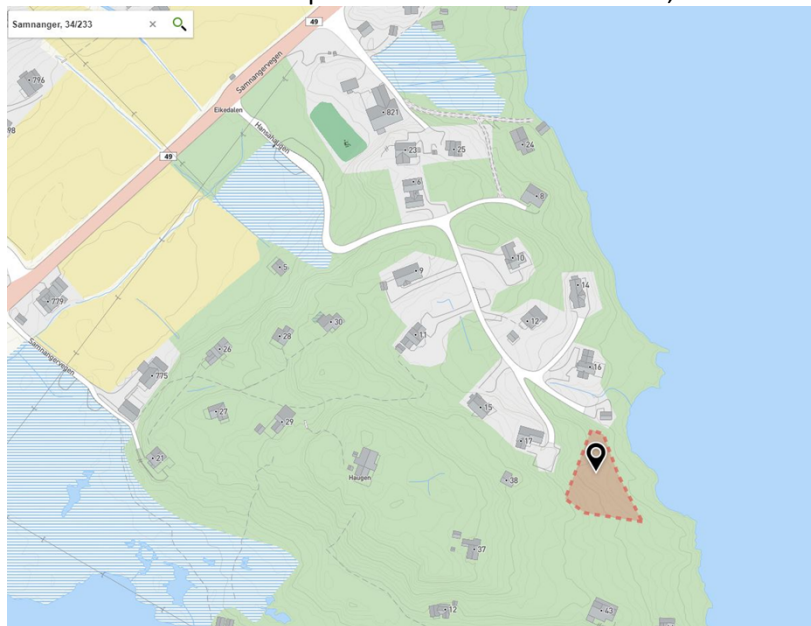


Fig1: situasjonskart, gjeldende tomt er stipla med dråpe.

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg merknadar frå naboar

Merknader frå GBNR 34/103: Det er et sterkt ønske fra oss å knytte oss på eksisterende vei for tomt gnr.34 brnr.103 og hyttegrnr.34 brnr.35.

Kommentarer: Dette er privatrettslege forhold.

Planstatus:

Tiltaket ligg i eit område som er avsett til fritidsbustader i kommuneplanen sin arealdel, Fridsbebyggelse F22, og er i hovudsak i samsvar med gjeldande plan. Ytterdel av eigedomen mot aust / Eikedalsvatnet ligg i eit område for landbruk, natur og friluftliv.

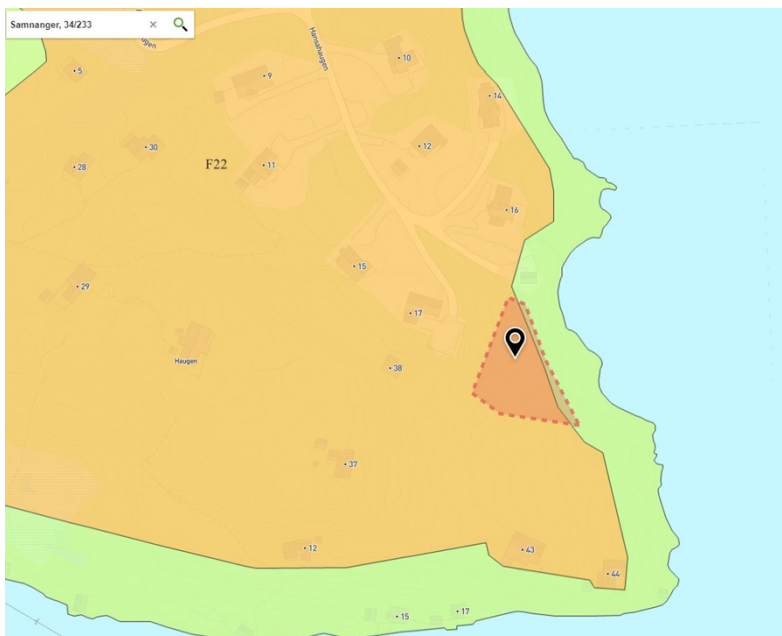


Fig 2: GBnr 33/233: ytre deler av tomta ligg i LNF- området.

Grad av utnytting iht gjeldende plan:

%BYA i gjeldende plan: 40%

Tiltaket utløys BYA totalt på 163,2 m², BYA bygg: 127,2 m²

Andre relevante krav: 150 m² MUA

Parkering og tilkomst:

Det er regulert køyreveg fram til tomta.

Begrunnelse henta frå søknad:

Tomten er hovedsaklig avsatt til fridsbebyggelse. Det skrånende terrenget på tomten gjør det utfordrende å utnytte denne iht. planformålet uten oppfylling. Ved å etablere en fylling blir tomten flatere og det tilrettelegges for en best mulig tilpasning i området- og hensiktsmessig bruk av tomten. Videre muliggjør en fylling at hytta kan trekkes lenger frem på tomten, og dermed unngå en høy skjæring i bakkant med tilhørende utfordringer knyttet til snøopphopning. Området rundt hytten blir mer brukervennlig og det etableres en naturlig tilnærming til omkringliggende terreng med tilhørende friluftsliv ved at fyllingen dekkes med jord og tilsås. En fylling er også å foretrekke med hensyn til sikkerhet, særlig for barn. Avvik fra planens krav til møne- og gesimshøyde er en direkte konsekvens av behovet for oppfylling. Behovet for oppfylling medfører også at fylling må legges ut i den delen av tomten som er regulert i LNFR. De samme hensyn gjør seg derfor gjeldende for de øvrige krav i reguleringsplanen det søkes om dispensasjon fra. Hensynet bak bestemmelsene er å ivareta estetikk, landskap og grønnstruktur. Disse hensyn blir best ivareta ved at det etableres en fylling. Fordelen ved å gi dispensasjon er at tomten kan utnyttes mer etter sin hensikt i tråd med planformålet. Vi kan ikke se at det foreligger noen klare ulemper ved dispensasjonen. Fordelene anses derfor som klart større enn ulempene.

Uttale frå Planavdelinga, jf. saksutgreiing overesendt for uttale 08.12.2021:

Eigedomen er i kommuneplanens arealdel sett av til område for eksisterande fritidsbustader (F22), der det er høve til fortetting med inntil tre einingar i planperioden. Byggjegrensa langs vassdrag er rundt Eikedalsvatnet 50 meter (j.f. pkt. 13.4 i kommuneplanføresegnene), og heile tomta ligg nærare vatnet enn 50 meter. Dette gjer at punkt 13.2 og 13.3 i kommuneplanføresegnene må avklarast før ein kan gje dispensasjon frå byggjegrensa i punkt 13.4. Kommunegeologen har avklart punkt 13.2,

men punkt 13.3 må skildrast og avklarast i saksutgreiinga. Vidare vil punkt 13.5 uansett gjelda, og det må søkjast om dispensasjon i frå dette punktet. Saksutgreiinga rår til dispensasjon med vilkår om reetablering av same type vegetasjon. Dette kan vera ei god løysing, då det er snakk om ein avstand til vatnet på minimum 13 – 20 meter, og me kan ikkje sjå at dette får negative konsekvensar for kantvegetasjonen i området.

Oppsummert frå Planavdelinga:

Det må søkjast om dispensasjon frå følgjande punkt i føresegnene:

- 12.1 Byggjehøgder, fyllingar og skjeringar skal tilpassast landskapet.
 - Me rår til å endra prosjektet slik at fyllinga vert tilpassa landskapet, og behovet for dispensasjon fell bort.
- 13.4 Byggjegrense 50 meter frå vassdrag.
- 13.5 Kantvegetasjon.
- 16.6 Møne- og gesimshøgde i høve opphavleg terreng.
- LNF-føremålet for ei smal stripe i framkant av tomta.

Andre merknadar frå Planavdelinga:

På grunn av talet på punkt det må dispenserast i frå, må saka handsamast politisk, jf. delegeringsreglementet.

Vurderingar og konsekvensar:

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 registreerte verdier med hensyn på friluftsliv, arter, kulturminner, bruks- og verneinteresser på/rundt omsøkte tomt. Det er lav aksomhet for radon.

Formkrav : Det føreligg godkjent adkomst til fylkesveg. Vatn- og Kloakkløysingar vil vere felles privat. 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.

Vass-/avløpsløyse i området:

I rådmannen sitt framlegg til vedtak må det leggjast til eit vilkår om krav til påkopling til offentleg VA-nett så snart dette vert utbygd langs fv 49, dersom det vert rådd til positivt dispensasjonsvedtak.

Born og unges interesser: Sikring av born og unges interesser skal leggjast til grunn for alle byggetiltak. Ingen vesentlege konsekvenser.

Kulturminne og kulturmiljø:

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

Utforming og visuelle kvalitetar PBL § 29-1 og 2:

Fyllingsskråninga er ca 40 meter lang, over 3 meter høg, helningen er slakka ut (1:3) og følgjer eigedomsgrensa. Fyllinga vert då ei langstrakt fylling som kan opplevast lite landskapstilpassa sett frå strandsonebeltet ved Eikedalsvatnet.



Fig. 1: Terrengprofil av tiltaket.

Me vurderer at ei fylling som er meir tilpassa landskapet- ikkje vil gjere tomta mindre brukarvenleg- og rår til å endra prosjektet slik at fyllinga vert tilpassa landskapet. Behovet for dispensasjon fell slik sett bort.

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

Nedslagsfeltet i Eikedalsvatnet er større enn 20m2, og den generelle byggegrensa mot vann, elver og vassdrag er 50 meter. Det er derfor nødvendig med utgreiinger iht. kommuneplanens punkt 13.2 og 13.3. Kommunegeologen i Samnangerkommune har gjort ei vurdering, og konklusjonen er at 200-årsflommen ikkje vil råke tomta, jf . vedlegg.

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

Ivaretatt gjennom reguleringsplan, avklart.

Tegninger og målsatt situasjonsplan:

Dette framgår i planen: Tiltakets plassering, orientering (møneretning), målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygg, vei og kraftlinjer adkomstforhold, parkering og terrengarbeider (nye terrenglinjer). I område utan krav om reguleringsplan er største tillate gesimshøgde 4 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng. Største mønehøgde er 6 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng, jf pk 16.6. I følgje terrengprofilet avviker mønehøgda med 3 meter frå gj. opphavelg terreng. Dette gjev likevel mindre negative konsekvensar for naboer -samt nærområdet som heilheit -fordi det opphavelge terrenget er eit «terrengsøkk». Naboer sine utsikter mot vatnet, fjern og nærverknad vert slik sett lite berørt. Planeringskote ligg på kote 390. Hytta på GBNR 34/232 har planeringskote på 396 (hytta i bildet på fig.2 under).

--	--



Fig 2: Opprinneleig terreng av tomta mot vest.

Naturmangfoldlova

Det vert vist til PBL §§ 1, 7, 8, 12.

Naturmangfoldlova skal leggjast til grunn for alle offentlege avgjerder, jf. § 7. I denne saka kjenner ikkje kommunen til økologiske, eller biologiske verdiar i området som talar mot ein dispensasjon frå LNF-området. Befaring er gjennomført. Vassressurslova § 11 stiller krav om eit funksjonelt kantvegetasjonsbelte langs vassdrag. Kantvegetasjon har mange funksjonar, som t.d. levestad for planter og dyr, som erosjonssikring, landskapsoppleving osv. Det er kantvegetasjon på eigedomen der tiltaket skal gjennomførast, og det vert set vilkår til tiltaket som råker kantvegetasjon og friluftslivet. Vilkår:

- Kantvegetasjon som vert fjerna skal reetablerast.
- Det er ikkje lov å plante inn annan vegetasjon enn det som er den naturlige vegetasjon mot Eikedalsvatnet. Dette gjeld også for skråningsutslag som følger av tiltakets plassering.
- Tiltaket skal ikkje skape nye barriærer for friluftslivet langs Eikedalsvatnet.

Fordelar og ulemper:

Ulemper:

- Det føreligg ikkje sterke samfunnshensyn som talar for i den konkrete saka.
- Tiltaket ligg innad det generelle forbudet for bygging mot vassdrag (50 meter frå Eikedalsvatnet).

- Møne- og gesimshøgde i høve opphavleg terreng, avviket er på 3 meter.

Fordelar:

- Tiltaket er i samsvar med forventingar til den framtidige utnyttinga av eigedomen.
- Det føreligg ingen vesentlege negative «formkrav» til tiltaket, jf pbl § 27-1 (vilkår som omhandlar tilknytning til infrastruktur).
- Friluftssinteresser, samt hensynet til naturverdiar er lite berørt

Konklusjon:

Det føreligg samfunnshensyn som taler både for og mot i denne saka. Administrasjonen meiner at hensyna innad det generelle forbudet for bygging mot vassdrag ikkje vert vesentleg tilsidesett, og fordelar er større enn ulemper for tiltaket. I denne vurderinga er det vektlagt at størstedelen av tomtearealet ligg i eit eksisterande byggeområde for fritidsbustader der infrastrukturen er tilrettelagt.