

Arkiv: GBNR-217/4, FA-L42
JournalpostID: <jplD> 20/26926
Saksbehandlar:
Dato: 23.05.2020

Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|--------------------------------|------------|
| 093/20 | Utval for areal, plan og miljø | 10.06.2020 |

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for etablering av ny tilkomstveg - gbnr 217/4 Romarheim
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gjev dispensasjon frå arealføremålet landbruk, natur og friluft (LNF) i kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 for etablering av ny veg over gbnr 217/4 slik det er søkt om på følgjande vilkår:

- **Geologisk vurdering av ras skal vera gjennomført før det vert søkt om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20.**
- **Dersom risiko/fare vert avdekka skal tilstrekkeleg tryggleik mot ras vera gjennomført eller dokumentert før det vert gjeve løyve til tiltak.**

Vedtaket har heimel i pbl § 19-2 jf. § 11-6 (rettsverknad av kommunedelplanen sin arealdel).

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt, godkjent og påbegynt innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 093/20 Vedtak:

Utval for drift og utvikling gjev dispensasjon frå arealføremålet landbruk, natur og friluft (LNF) i

kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 for etablering av ny veg over gbnr 217/4 slik det er søkt om på følgjande vilkår:

- Geologisk vurdering av ras skal vera gjennomført før det vert søkt om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20.
- Dersom risiko/fare vert avdekket skal tilstrekkeleg tryggleik mot ras vera gjennomført eller dokumentert før det vert gjeve løyve til tiltak.

Vedtaket har heimel i pbl § 19-2 jf. § 11-6 (rettsverknad av kommunedelplanen sin arealdel).

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt, godkjent og påbegynt innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 217/4
Adresse: Romarheim 94
Tiltakshavar/eigar: Eivin Høiland
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av ny tilkomstveg til tunet på eigedomen gbnr 217/4 Romarheim. Vegen er ca. 80 meter lang.

Det er gitt avkøyringsløyve til kommunal veg i vedtak datert 04.02.20 i arkivsak

20/3490. Eksisterande veg, sør for bustaden, skal stengast.

Etablering av ny tilkomstveg er knytt til planlagt riving av eksisterande våningshus, løyve og uthus på eigedomen, og oppføring av ny bustad. Søknaden omfattar i første omgang berre søknad om dispensasjon frå arealføremålet for etablering av ny tilkomstveg. Søknad om byggjeløyve for etablering av heile tiltaket vil verta sendt inn når plassering av ny tilkomstveg

er avklart.

Administrasjonen har ikkje vore på synfaring.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås 2019 –2031 er avsett til LNF-føremål/byggjeområde for bustadar. Vegen ligg i hovudsak på areal avsett til LNF-føremål og innanfor faresone H310, sone for skred- og rasfare. Etablering av ny veg er i strid med plangrunnlaget og det er søkt om dispensasjon.

Kart/Foto

Situasjonsplan



Utsnitt frå KPA Lindås



Utsnitt frå gardskart



Dispensasjon

Søklar grunngrir søknaden med at ny veg ikkje vil koma i konflikt med jordvernet. Vegen vert plassert på areal som ikkje er registrert som dyrka mark og er ikkje nyttbart til jordbruksproduksjon. Tiltaket vil ikkje koma i konflikt med omdisponeringsforbodet i jordlova. Det vert her nemnd at eigar fekk konsesjon delvis på grunnlag av at garden er lite eigna til tradisjonell jordbruksdrift. Søklar skriv at vegen heller ikkje koma i konflikt med friluftssinteresser.

Det vert vidare vist til at saka gjeld ny veg til bebygd teig. Det er gitt avkøyringsløyve til kommunal veg og ny veg og avkøyrsløve vil gje betre trafikktryggleik. Ny veg vil verta tilpassa

eksisterande terreng og vil ikkje gje store terrenginngrep.

Søkjjar ønskjer i første omgang å avklara tiltaket i forhold til arealføremålet. Dersom dispensasjon vert gitt vil det bli gjennomført skredfarevurdering av geolog før det vert søkt om løyve til tiltak.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap, sjå vedlegg.

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Alver kommune si landbruksavdeling.

Fylkesmannen i Vestland har gitt uttale i skriv datert 05.05.2020. Fylkesmannen skriv:

«Fylkesmannen har i utgangspunktet ingen vesentlege merknader til bygging av ny tilkomstveg. Vi vil likevel peike på at det er uheldig å gje dispensasjon før det er dokumentert at skredfaren er innafor aksepterte rammer. Vi viser til plan og bygningslova § 19-2 tredje ledd der det mellom anna står at ein skal leggje særleg vekt på mellom anna sikkerheit når ein dispenserar frå lova og forskrifter. Vi rår til at skredfaren vert avklart før det eventuelt vert gjeve dispensasjon.»

Alver kommune si landbruksavdeling har gitt uttale i skriv datert 08.05.2020. Landbruksavdelinga skriv:

«Det vert søkt om bygging av 80 meter veg i området avsatt til LNF i kommuneplanen. Vegformål er tilkomst til nytt våningshus som skal byggast på landbrukseigedomen. Då det ikkje er drift på eigedomen er tiltaket vurdert til å ikkje vere i tråd med landbruksformålet (LNF) i kommuneplanen og krev såleis dispensasjon.

Vegen skal gå gjennom ein liten skogteig med ca 3 dekar produktiv skogsmark. Eigedomen er på totalt 4335 dekar ifølgje Nibio sitt gardskart. Av dette er 1010 dekar produktiv skog. Å hogge ein trase på 400 m² vil i særskilt liten grad påverka ressursgrunnlaget på garden. Landbruksavdelinga har såleis ingen merknader til at det vert gjeve dispensasjon.

Landbruksavdelinga syns det er veldig kjekt at det igjen vert fast busetting på landbrukseigedomen gbnr 217/4 Romarheim. Om det ikkje er så mykje jordbruksareal på

eigedomen så er det mykje skog- og utmarksressursar.»

Uttalane følgjer vedlagt i sin heilskap.

Vurdering

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera oppfylte før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

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

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Kommunen finn i denne saka at LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side. Det er særleg lagt vekt på landbruksavdelinga si uttale om at tiltaket i særskilt grad vil påverka ressursgrunnlaget til gardsbruket. Det er vidare lagt vekt på at det ikkje er friluftsinteresser som vil verta råka og at ny veg er godt tilpassa eksisterande terreng.

Det er gitt avkøyringsløyve i vedtak datert 04.02.2020 i arkivsak 20/3490. Avkøyering skal no skje via eksisterande avkøyrsløse til fleire eigedomar og eksisterande avkøyrsløse som eigedomen nyttar i dag skal stengast. Ny avkøyrsløse vil gje betre trafikktryggleik.

Store delar av området ligg innanfor faresone ras- og skredfare, H310. Sona markerer faresona for potensielt utløyingsområde og utløpsområde. Det må derfor gjerast ei geologisk vurdering av ras før det kan gjevast løyve til etablering av nye tiltak. Dersom vurderinga avdekkar risiko eller fare må tilstrekkeleg tryggleik mot ras vera gjennomført eller dokumentert

før det kan gjevast løyve til tiltak.

Ideelt sett burde rasvurderinga liggja føre før vedtak om dispensasjon vert fatta, slik fylkesmannen skriv i sin uttale. I denne søknaden er det forholdet til LNF-føremålet i seg sjølv søkjar ønskjer å få avklara før rasvurdering vert gjennomført. Kommunen vurderer derfor at dispensasjon kan gjevast på vilkår av at rasvurdering er gjennomført og at tilstrekkeleg tryggleik mot ras er sikra før det vert søkt om løyve til å etablera nye tiltak dersom rasfare vert avdekket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg råka, at det er positivt at gardsbruket igjen vert bebudd, at ny veg vil gje ein meir hensiktsmessig tilkomst til eigedom og betre trafikktryggleik.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av veg er stetta når det vert sett vilkår om at rasvurdering er gjennomført og at tilstrekkeleg tryggleik mot ras er sikra, dersom det vert avdekket rasfare, før det vert søkt om løyve til å etablera nye tiltak.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
3. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
4. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
5. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
6. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
7. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
8. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

| | | |
|------------|--|---------|
| 20.03.2020 | Søknad om dispensasjon - gbnr 217/4 Romarheim | 1365601 |
| 20.03.2020 | Situasjonsplan | 1365605 |
| 20.03.2020 | Lengdeprofil | 1365606 |
| 20.03.2020 | Utvida bruk av avkjørsel | 1365608 |
| 08.05.2020 | Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon frå LNF - formålet - GBNR 217/4 Romarheim | 1388650 |
| 06.05.2020 | Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 217/4 | 1387105 |

Romarheim - etablering av veg