



Plan- og byggesak Alver kommune  
Inger Opheim Hindenes

Referanser:

Dykkar:

Vår: 20/11494 - 20/36882

Saksbehandlar:

Tonje Nepstad Epland

tonje.epland@alver.kommune.no

Dato:

17.06.2020

## **Uttalesak - Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden - gbnr 85/5 Kvalvåg (85/12) - tilbygg til naust - planfagleg uttale**

Eining for Plan og analyse har den 12.06.20 motteke dykkar førespurnad om planfagleg uttale for eigedomen gbnr 85/12.

Så vidt Plan og analyse kan sjå er gbnr 85/12 ei bustadeigedom, og er ikkje eigedomen som er vist i vedlagt kart. Eigedomen som er vist i vedlagt kart er gbnr 85/5. Søkjer er ikkje heimelshavar til gbnr 85/5. Vedlagte kart er eit jordskiftekart frå 17.12.19, og det må avklarast om her er ei frådelsingssak som ikkje er fullført. Om området naustet står på er del av landbrukseigedomen gbnr 85/5 eller teig av bustadeigedomen gbnr 85/12 vil ha konsekvens for dispensasjonsvurderinga. Uttala i det følgjande er gjeve med grunnlag i at naustet står på gbnr 85/5.

### **Bakgrunn**

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til naust.

Det er opplyst i søknaden at eksisterande BYA er 29,75 kvm og BYA med tilbygg er 67,25 kvm. Teikningsgrunnlaget viser mønehøgde på 5 meter.

Auke i grunnflate vert på 37,5 kvm. Teikningsgrunnlaget er noko uklart, men ut i frå påførte mål er auke i mønehøgde på 1,75 meter (3,25 til 5 meter). Fasade mot sjø vert dobla, frå 4,25 til 8,5 meter. Lengde på naustet vert auka frå 7,5 til 9,5 meter. Takvinkelen er uendra med 22,5 grader.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i området som har arealføremål Landbruk, natur og friluftsliv (på land) og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (i sjø) etter **Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-23 (KDP), planID 1263-200810**.

### **Alver kommune**

Postboks 4, 5906 Frekhaug

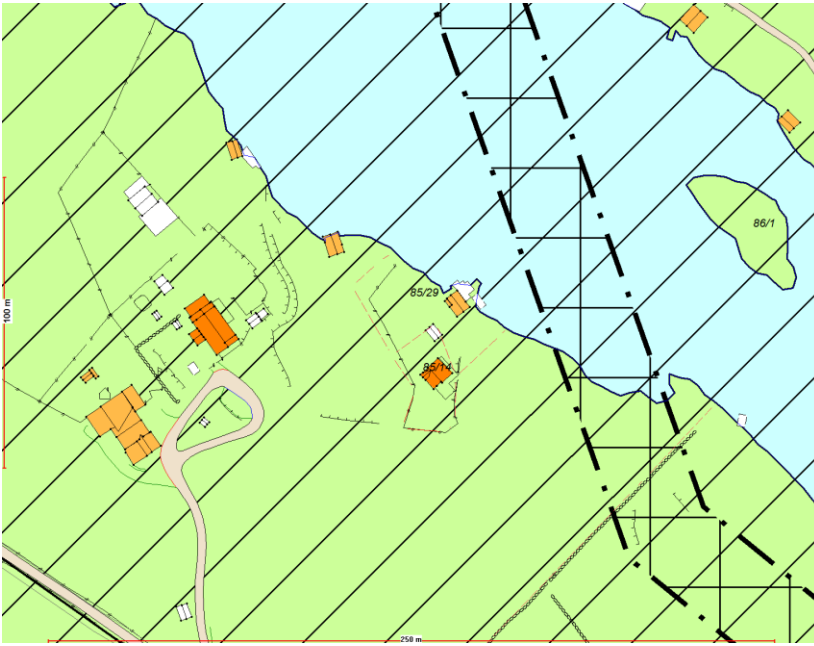
post@alver.kommune.no

Kontonummer: 13207 29 30559

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

www.alver.kommune.no

Organisasjonsnummer: 920 290 922



Utsnitt frå Kommunedalplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden

Føresegna pkt. 4.1 gjelder for arealføremålet Landbruk, natur og friluftsliv og lyder som følgjer:

*4.1 Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 5 bokstav a.*

Føresegna pkt. 5.1 og 5.2 gjelder for arealføremålet Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone og lyder som følgjer:

*5.1 Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske, jf. pbl § 11-7 nr. 6.*

*5.2 Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 3.*

Tiltaket ligg i strandsone. Det er ikkje kommunalt fastsett byggegrense mot sjø/vassdrag for eigedomen, og tiltaket er såleis i konflikt med byggeforbod i strandsone etter pbl. § 1-8.

Eigedomen er omfatta av omsynssone landbruk (kjerneområde landbruk) H-510\_oL2 Kvalvåg/Ones.

Føresegna pkt. 7.6 gjelder for omsynsona og lyder som følgjer:

*Omsyn landbruk. Sona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi, og som er avsett til kjerneområde jordbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafør områda. Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.*

KDP har føresegner om naust i naustområder i pkt. 2.34 og 2.35, og i områder for spreidd naust i pkt. 4.34. Føresegna er ikkje direkte gjeldande for tiltaket, men bære nyttast rettleiande i ein dispensasjonssak. Føresegna lyder som følgjer:

*2.34 Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>, og kan byggjast enkeltståande eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.*

*2.35 Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.*

Plan og analyse gjer merksam på parkeringskrava i KDP pkt. 1.12. Som følgje av at det ikkje er samsvar i eigedomsstatus i matrikkelen og søknaden, kan Plan og Analyse ikkje ta stilling til om parkeringskravet vil gjelde. Hovudregelen er 1 parkeringsplass per naust, når naustet har eige gbnr.

Eigedomen er ikkje omfatta av reguleringsplan.

### **Dispensasjon**

Det er søkt dispensasjon frå plan- og bygningslova og kommuneplan for oppføring av tilbygg til naust når det gjeld:

- Arealføremål etter kommuneplan
- Plan- og bygningslova § 1-8

Det er ikkje opplyst i søknaden kva arealføremål eller kva plan det vert søkt dispensasjon i frå.

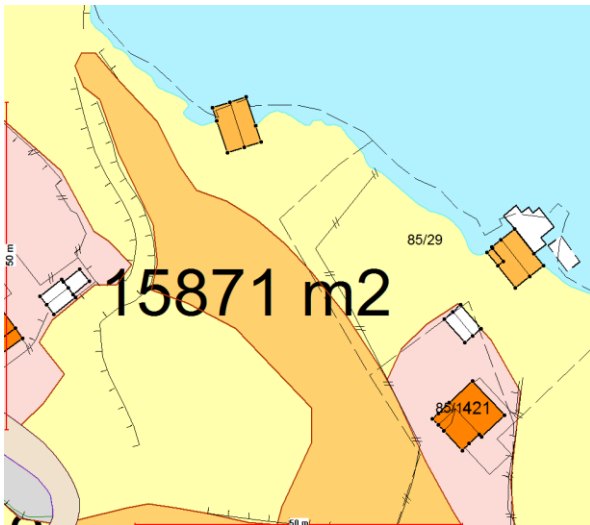
Så vidt Plan og analyse kan vurdere har tiltaket trong for dispensasjon frå følgjande:

- Arealføremål Landbruk, natur og friluftsliv på land etter KDP
- Arealføremål Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø etter KDP
- Byggeforbod i strandsone etter pbl. § 1-8

Plan og analyse tek i sin uttale bare stilling til dei dispensasjonane som er søkt. Når det gjeld strandsone tek Plan og analyse stilling til dispensasjonar som gjeld kommunalt fastsett byggegrense, ikkje byggeforbod i strandsone etter pbl. § 1-8.

### **Planfagleg uttale**

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. For den aktuelle eigedomen har landbruksføremålet særleg vekt gjennom at det i tillegg til arealføremål LNF er nytta omsynssone landbruk. Den aktuelle delen av eigedomen har markslag (AR5) innmarksbeite, men ligg tett på fulldyrka areal.



Utsnitt frå AR5

Dispensasjonssøknaden er grunngeve i vanskeleg tilgjenge og soltilhøve, men friluftsliv og ferdslomsyn er ikkje det vesentleg omsynet i kjerneområde landbruk. Visuelle kvalitetar, eksponering i frå sjø og tilgjenge for ålmenta er omsyn som først og fremst gjer seg gjeldande i strandsonevurderinga. Det må til ei viss grad leggast vekt på at egedomen allereie er bygd med naust. Tilbygget medfører imidlertid meir enn ei dobling i volum. Naustet vil oppta eit større areal, og spesielt visuelt er volumauka vesentleg. Storleiken på naustet kan ha konsekvensar for privatiseringsgraden, også som følgje av auka og endra bruk. Storleiken på naustet og den utvida sona rundt vil kunne ha konsekvensar for drifta av kringliggjande landbruksareal. Det vil vere lite foreneleg med særleg omsyn til landbruk å leggje til rette for auka aktivitet med andre føremål i kjerneområdet.

Naustet er plassert delvis i sjø, og i konflikt med byggeforbodet i arealføremålet Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jf. føresegna til KDP pkt. 5.2. Føresegna nemner som døme kai og flytegryggje, men råker etter si ordlyd også andre byggverk som naust. Naustet vil i mindre grad påverke ferdsle i sjøarealet, så i høve dette arealføremålet er det strandsoneverdiene som visuelle kvalitetar, eksponering i frå sjø og landskapsverknad som vil vere relevant.

Føresegna i KDP som gjeld naust er ikkje direkte gjeldande for omsøkte tiltak, men børe nyttast rettleiande i dispensasjonssøknader. Det vil vere lite konsekvent handtering av naust om det på dispensasjon i LNF-området skal kunne førast opp naust som er vesentleg større enn det som gjeld for naustområder. Unntak kan tenkjast for landbruksnaust knytt til bruk i aktiv drift. Føresegna om naust i KDP er i samsvar med Regional kystsoneplan for Sunnhordland og Ytre Hardanger side 49, som Fylkesmannen i Vestland legg til grunn som rettleiande for Vestland fylke:

*2.42 Nye naust bør oppførast som separate einingar med variasjon i breidde og mønehøgd. Naustbygg skal vere maks. 40kvm, maks 1 etasje, maks mønehøgd 5,0 m over lågaste terreng under bygget. Naust skal ha ei utforming som samsvarar med bruken. Større takutstikk, takvindaug, terrassar og balkongar er ikkje i samsvar med bruken. Andre utformingar av naust kan vurderast gjennom detaljplanlegging dersom naustet er fellesnaust, eller det ligg føre gode arkitektoniske og landskapsmessige løysingar.*

### **Særleg om omsynssone**

Naustet ligg i omsynssone landbruk og føresegna pkt 7.6 gjeld. Det er ingen opplysningar i søknaden som tilseier at tiltaket er knytt til gardsbruk i aktiv drift.

Per i dag er naustgrunnen ikkje oppretta som eiga eigedom i matrikkelen, og ligg som del av landbrukseigedomen gbnr 85/5. Oppføring av tilbygg til naust med anna føremål enn landbruk må difor også vurderast for trong for omdisponeringsamtykke etter jordlova. Landbrukskontoret si vurdering vil ha vesentleg vekt i høve omsynsona.

### **Tilråding**

Tiltaket har trong for fleire dispensasjon, både frå arealføremål på land og i sjø, og frå byggeforbod i strandsone. Det må leggjast særleg vekt på at tiltaket ligg i kjerneområde landbruk, der landbruksverdiane har sterkt vern.

Søknad om dispensasjon er i svært liten grad grunngeve, og gjev Plan og analyse tynt grunnlag for å vurdere om tiltaket har samfunnsmessig interesse, eller om det andre særlege grunnar til at plan skal fråvikast. Søknaden har heller ingen opplysingar om dei samfunnsmessige konsekvensane av tiltaket, her under særleg landbruk.

Plan og analyse har i si vurdering lagt stor vekt på at naustet med tilbygg får eit volum som er vesentleg større enn det både Kommunedelplanen, Kommunedelplan for Lindås (tidlegare kommuneplan) og regionalt planverk opnar for.

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde i frå at det vert gjeve dispensasjon frå Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-23 for arealføremål LNF kjerneområde landbruk, og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, for tilbygg til naust. Plan og analyse har ikkje vurdert søknaden i høve byggeforbod i strandsone etter pbl. § 1-8.

Med helsing  
Alver kommune, Plan og analyse

Tonje Nepstad Epland  
Jurist/rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Mottakarar:**

Plan- og byggesak Alver  
kommune