



Ingeniør Aarland AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:

Dykkar: Hans Magnar Aarland
Vår: 17/636 - 18/11416

Saksbehandlar:

Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:

11.04.2018

Avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av bustad - gbnr 176/3 Spurkeland

Administrativt vedtak. Saknr: 157/18

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar:

Ingeniør Aarland AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett] etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av kårbustad knytt til eksisterande gardsbruk med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 160 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0,01 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrsløp, etablering av tilkomstveg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.10.2017 og supplert 16.11.2017.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket er vist på situasjonskart datert 06.10.2017. Det går fram av søknad at kårbustad er plassert med ein avstand i frå sjø på 75 meter. Plan- og bygningslova § 1-8 har ei generell byggjegrænse mot sjø på 100 meter, og tiltaket er difor i strid med byggjeforbod i strandsona.

Vidare vert det syna til at det ikkje er funne driftsgrunnlag for ei kårbustad på garden, tiltaket vil difor vere i strid med LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.10.2017.

Vatn og avløp (VA)

Det går fram av søknad at omsøkte kårbusstad skal inn på etablert avlaupsleidning knytt til gbnr 176/33. Denne leidningen går ut i sjø. Administrasjonen har ikkje tatt stilling til om ein kan godkjenne denne løysinga, då ein ikkje finn at det ligg grunnlag for å gje løyve til etablering av bustaden.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er søkt om å nytta eksisterande landbruksveg som tilkomstveg fram til bustaden. For at denne skal kunne nyttast som tilkomstveg til heilårsbustad ville det vere naudsynt å oppgradere denne vegen slik at den stettar dagens krav, til mellomanna bredde. Tilkomstveger utgjør eit større terrenginngrep og vil difor få større konsekvens en kva ein landbruksveg har. Vidare fører tilkomstveg til ein oppstyking av jordbruksarealet som administrasjonen ikkje finn tenneleg for vidare drift av garden.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp.
Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den 06.04.2018:

«Fylkesmannen si vurdering er at plasseringa av bustadhus nummer to vil føre til ein uheldig fragmentering av landbrukseigedomen. Det er også slått fast at det ikkje er naudsynt med to bustadhus på denne landbrukseigedomen og etter det vi kan sjå var tidlegare kårhus (gnr.176 bnr. 33) skilt ifrå så seint som i 2014.

Huset vil ligge på eit område som er klassifisert som innmarksbeite i markslagskart og vil omdisponere dyrka mark. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg.

Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Stortinget har også nyleg skjerpa måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien.

Slik vi forstår det er tilkomstvegen til bustaden godkjent som landbruksveg. Vi gjer merksam på at når denne vegen skal brukast som tilkomstveg til bustaden vil ein ikkje lenger kunne klassifisere den som ein landbruksveg. Det er difor naudsynt med dispensasjon for tilkomstvegen også. Tilkomstvegen kryssar både fulldyrka mark og innmarksbeite.

Bustadhuset ser ut til å ligge eksponert til i landskapet og bli godt synleg ifrå sjøen.

Kommunen skriv at kårbusstaden er plassert utanfor 100-metersbeltet, medan det i søknad står at bustaden skal plasserast 75 meter frå sjøen. Etter det vi kan sjå på situasjonskartet ligg området innanfor 100-metersbeltet og det er slik sett naudsynt med dispensasjon frå plan og bygningslova § 1-8.

Fylkesmannen si vurdering er at det ikkje er naudsynt med hus nummer to på garden. Det omsøkte bustadhuset vil i tillegg omdisponere dyrka mark, fragmentere landbrukseigedomen og påverke kulturlandskapet negativt.

Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av bustadhus nummer to på gnr. 176 bnr. 3.»

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 ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor 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.

Tiltaket er plassert i strid med byggjegrænse mot sjø og med ei avstand på 75 meter. Vi synar til det nasjonale vernet av strandsona. Kårbustaden vil vere godt synleg i landskapet og frå sjø. Bustaden er plassert på ei høgde i landskapet, der tilkomst til friluftareal vil skje på nedsida av bustaden. Vern av strandsona har vore sekundært i denne saka, men bustaden kan verka privatiserande og ha negativ effekt på ålmenne si bruk av friluftsområda.

Vidare er området tomte er søkt plassert registrert som innmarksbeite/overflatedyrka jord.

For at ein skal kunne omdisponere dyrkbar jord krevs det særskilte grunnar som kan veie opp for de negative konsekvensar ei omdisponering får. Samstundes vert det syna til at ei fragmentering av det begrensa arealet matjord garden har i dag svekkar grunnlaget for kårbustad på garden. Tiltaket er difor vurdert som ikkje i samsvar med LNF-føremålet.

Konklusjon

Ei kårbustad skal tene som ei ressurs til landbrukseigedomen, der ein ser at garden har driftsgrunnlag for dette. Vidare må etablering av kårbustad ikkje gje negative konsekvensar for driftsgrunnlaget og fremma driftsmessige gode løysingar.

Fragmentering av viktig landbruksareal krev særskilte grunnar der ein ser at dette fremmar driftsgrunnlaget for dei gjenverande areala. Det er, slik administrasjonen vurderer det, ikkje dokumentert eit slik behov og grunnlag i denne saka.

Vidare ligg kårbustaden plassert innafor 100 metersbelte mot sjø. Det er opphavleg ikkje opna opp for bygging innafor denne sona, og det krevs også her særskilte grunnar for å vike i frå dette. Ålmenne sine interesser i desse områda skal som eit utgangspunkt vernast og det må føreligge ei klar overvekt av grunnar for å tillet bygging her.

Når ein ser søknaden under eit der ein i eit landbruksperspektiv vurderer tiltakets plassering som uheldig og i høve til strandsona der ein ikkje finn at det er fremma grunner som verner om ålmenne sine interessa, finn ikkje administrasjonen å kunne godkjenne søknad om kårbustad på garden.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon i frå § 1-8 vedkomande byggjeforbod innafor strandsona og plan- og bygningslova § 11-6 vedkomande rettsverknad av kommuneplanens arealdel.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-1 og 20-1 bokstav a vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av kårustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/636

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Hallgrim Storbekkrønning Andersen Seimsstranda 414 5912 SEIM

Mottakarar:

Ingeniør Aarland AS Eidsvågbakken 1 5105 EIDSVÅG I ÅSANE
Ingeniør Aarland AS Eidsvågbakken 1 5105 EIDSVÅG I ÅSANE