

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
029/15	Plan- og miljøutvalet	PS	04.03.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Julie Daling	14/2035

Vidare arbeid med kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011 - 2023

Vedlegg:

Byggetiltak knytt til eksisterande bustader og fritidsbustader i landbruks- natur- og friluftformål
LNFLindåsosane_A0

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Plandokumenta for kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vert omarbeidd i samsvar med PMU-vedtak 141/14 for eksisterande bustader og fritidsbustader. Det vert ikkje tilrådd å leggje eksisterande naust og kaier inn i dei reviderte plandokumenta då dette vil medføre ein omfattande lovlegheitskontroll.

Plan- og miljøutvalet - 029/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plandokumenta for kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vert omarbeidd i samsvar med PMU-vedtak 141/14 for eksisterande bustader og fritidsbustader. Det vert ikkje tilrådd å leggje eksisterande naust og kaier inn i dei reviderte plandokumenta då dette vil medføre ein omfattande lovlegheitskontroll.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Saka om ny begrensa høyring av kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vart handsama i Plan- og miljøutvalsmøte (PMU) den 10.12.14 i sak 141/14. Administrasjonen har lagt fram ei sak med konsekvensutgreiing av dei 11 punkta som vart vedtatt endra i PMU 14.12.2011.

Plan- og miljøutvalet gjorde følgjande vedtak 10.12.14: «Saka sendes tilbake til administrasjonen. Plan- og miljøutvalet bed administrasjonen utgreie moglegheita for å få: Eksisterande godkjente tiltak som boliger, naust, kai og hytter merkast primært med formålet i kartet eller leggast på liste i plandokumentet/føresegner som sikrar tiltaka handsaming etter formålet / bruk, innanfor grensa for tiltaket. Dette for å sikre at plan er funksjonell også for eksisterande godkjente tiltak, samt at behovet for dispensasjon i slike tiltak / områder vert sterkt redusert. Punkt 2.8 rettes opp for inntil 36 m2 til inntil 50 m2. Plan- og miljøutvalet ynskjer også informasjon om arbeidsomfang og estimert tidsskjema for utarbeiding av plandokumentliste».

Vurdering

Administrasjonen i Lindås kommune har med bakgrunn i PMU-vedtak 141/14, sendt ein skriftleg førespurnad til Fylkesmannen. Vi har fått som svar at vi må forhalde oss til rundskriv datert 22.02.2013 (sjå vedlagt).

I rundskrivet står det om planføreåret LNF-spreidd (pbl §11-7 andre ledd pkt.5 b) at «Kommunane må presisere i føresegnene at LNF-spreidd berre er for eksisterande og lovlege bustader og fritidsbustader». Administrasjonen i Lindås kommune vil gjennom planprosessen ta ei drøfting på om bustader og fritidsbustader kan definerast som lovlege, før dei eventuelt vert med i lista over LNF-spreidd.

Det er fleire omsyn som må takast for at det ikkje skal oppstå konflikt med jordbruksdrift og andre omsyn innanfor LNF-kategorien. Med omsyn til strandsonevernet i pbl § 1-8 står det presisert i vedlagt rundskriv kap.4 at «Innan 100-metersbeltet langs sjøen eller særskilt fastsett byggegrense langs sjø er det byggeforbod. Her kan ikkje kommunen gi løyve til ytre tiltak på eksisterande bygg sjølv innan byggeområdet eller LNF-spreidd utan dispensasjon frå byggegrensa. Her kan kommunen heller ikkje gje generelle føresegner om ytterlegare tiltak på eksisterande, vanlege bustader og fritidsbustader, sjølv om desse ligg innan planformål for utbygging, byggeområde eller LNF-spreidd. I så tilfelle må kommunen endre byggegrensene». For den aktuelle kommunedelplanen i Lindåsosane, er det gjort eit omfattande arbeid for å setje ei funksjonell strandsone. Administrasjonen tilrår at LNF-spreidd føremålet ikkje utfordrar funksjonell strandsone. Ut ifrå eit overblikk i dagens planforslag, kan det sjå ut som det ikkje er mange eksisterande bustadhus eller hytter som ligg i funksjonell strandsone. I nokre tilfelle vil det vere riktig at nye, små tiltak heller blir

vurdert som dispensasjonar enn at det blir opna generelt opp for tiltaka. Kommunen må framleis vurdere tiltak opp mot andre planomsyn som funksjonell strandsone, byggegrense langs offentlig veg, diverse omsynssoner i høve landskap, naturmangfald og ROS.

Planavdelinga i Lindås kommune har innhenta opplysningar frå andre kommunar i Hordaland som har prøvd å løyse den aktuelle problemstillinga i kommuneplan. Vi har landa på at ei liste i føresegnene med Gnr/Bnr slik som Stord kommune har gjort i sin kommuneplan (2010-2021), vil vere den mest føremålstenelege metoden også for vår kommunedelplan. Sjå www.stord.kommune.no/no/Planar/Kommuneplanen/ for meir informasjon om Stord sin kommuneplan.

Føresegna som Stord kommune har knytt opp til ei liste over eksisterande bustader, vil Lindås kommune kunne nytte med tilsvarende ordlyd: «.....Eksisterande bustader og fritidsbustader som er lista opp i vedlegg X har status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, garasjar og boder er tillate utan krav til reguleringsplan eller dispensasjon dersom vilkåra som er lista opp under er oppfylt. Tiltak på eller nær Sefrak-registrerte bygg som er eldre enn 1850 og alle tiltak på dei opplista fritidsbustadene i vedlegg X skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering».

Lista under er i tilpassa føresegnene som gjeld for kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden:

- Tomter for bustadhus skal vere mellom 650 og 2000 m²
- Tomtene for fritidshus skal vere maks 1500 m²
- Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20%. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².
- Maks 200 m² BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m²-BYA og maks 70 m² BRA.
- Maks 2 bueiningar på kvar bustadeigedom
- Fritidsbustader skal ha maks 120 m² BRA , maks gesimshøgde er 6,0m og maks mønehøgde er 9,0 m.
- Kommunedelplanen sine krav til parkering.
- Kommunedelplanen sine krav til MUA.
- Det er ikkje tillate å bygge i strid med omsynssone eller byggegrense, å bygge eller gjere tiltak som har verknad for dyrka mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av super bonitet, å hindre ålmen ferdsel, å føre til større endringar i terreng og landskap eller som er skjemmaende i naturen eller i strid med naturmangfaldslova eller i strid med dei reglar kommunen har for byggeskikk og estetikk.

Det er i framlegg til føresegnene teke høgde for nye maksimumskrav for garasje på 50m² BYA i samsvar med PMU - vedtak 141/14.

Vi har gjort eit søk på GIS etter bustadeigedomar begrensa opp til 3 dekar og funne fram til at det er snakk om ca.62 eksisterande bustader (ikkje våningshus) og ca.170 hytter i LNF-område. Nokre av dei registrerte eigedomane vil det vere aktuelt å undersøkje nærmare ved synfaring for å stadfeste status/ tilstand. Vi vil ikkje tilrå at naust og kaier vert lagt inn i kommunedelplanen, då omfanget av arbeidet i høve lovelegheit vil vere for omfattande for denne planprosessen.

Arbeidsomfang er i samråd med geodata stipulert til 22 dagsverk inkl. GIS-analyse og

vurdering av kvar enkelt eigedom ut frå skråfoto og synfaring.

Konklusjon:

Administrasjonen kan på bakgrunn av vurderinga ovanfor, tilrå å gjennomføre ei endring av plankart og føresegner knytt til kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden i samsvar med PMU-vedtak 141/14. Etter omarbeiding av plandokument, vert desse endringane lagt fram for PMU med spørsmål om nytt offentleg ettersyn saman med konsekvensutgreiinga av dei 11 punkta som vart vedtatt endra i PMU 14.12.2011.