



OSTERØY KOMMUNE
Postboks 1
5293 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Fredrik Arnesen, 5557 2155

Uttale - Osterøy - gbnr 66/1 - Hundhammer - plassering av husvogn/kårbustad - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 16.. 2022. Saka gjeld uttale til søknad om dispensasjon frå LNF-område i arealdelen i kommuneplanen og byggegrense mot sjø for oppføring av husvogn/kårbustad.

Vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det føremålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine føremål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjere unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette og skal ikkje vere kurant. Det er ei klar regional og nasjonal målsetting at det skal takast omsyn til strandsoneverdiane i plan- og dispensasjonssaker. Det er eit generelt byggjeforbod i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8 andre ledd. I dette beltet skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Strandsonevernet er innskjerpa og tydeleggjort i tida etter gjeldande plan- og bygningslov trådde i kraft. Dei statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø (2021) tydeleggjer dette, og legg vekt på at avklaring av arealbruk i strandsona skal skje gjennom planlegging, og ikkje gjennom enkeltvis dispensasjonar. Osterøy kommune ligg i sone 3, der utbygging berre kan gjerast etter ei konkret vurdering av lokale tilhøve. Ny utbygging bør ikkje gjevast løyve på område med spesiell verdi for friluftsliv og ålmenn ferdsle, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturmiljø og landskap.



Det vert søkt dispensasjon frå LNF-område i arealdelen i kommuneplanen og byggegrense mot sjø for oppføring av husvogn som skal nyttast til kårbusstad. Søknaden er mellom anna grunngeve med at dette er ein gard med som er i drift med tilskotsordning. Det opplyst i søknaden at det for tida berre er ei bustadhus på garden, og med to familiar og små barn vert det trongt og lite plass.

I eit område som er sett av til landbruk (LNF) i kommunen sine arealplanar er det som hovudregel berre lov å bygge det som er nødvendig for å drifte garden. Bakgrunnen for dette er at desse områda skal nyttast til landbruksproduksjon. I kommuneplanen er det sett av eigne område for bygging av bustadar. Ein føresetnad for å bygge bustad nummer to på garden er om det er naudsynt med kårbusstad av omsyn til drifta eller produksjonen. Type drift og omfanget av ho vil vere relevante moment. Til dømes kan intensiv husdyrproduksjon forsvare eit behov for bustad nummer to. Oppføring av ein kårbusstad kan mellom anna vere naudsynt for å sikre kontinuitet i gardsverksemda i samband med eit generasjonsskifte. Kommunen må vurdere og grunngeve desse tilhøva i dispensasjonssøknaden.

I søknaden kjem det fram at det tiltenkte området i dag er tilnærma uproduktivt og at det hovudsakleg består av stein som er blitt samla der i samband med dyrking av jorda. Data frå NIBIO viser likevel at tiltaket vil komme i konflikt overflatedyrka jord, noko som er uheldig. Der er særleg tilførselsveg som vil byggje ned dyrka mark. Vi vil difor tilrå at kårbusstaden, av omsyn til dyrka mark og redusert trong for tilførselsveg, etablerast i tilknytning til det eksisterande gardstunet.

Byggegrensa til sjø vart vurdert og sett konkret for dette arealet i kommunedelplanen for sjø og strandsona 2018 - 2027 frå 2018, og bør som klår hovudregel ikkje fråvikast. Byggegrensa er vurdert og sett med hensikt om å skjerme og ivareta strandsona i den delen av området som ikkje er utbygd. Det er difor i utgangspunktet uheldig at det vert dispensert frå byggegrensa mot sjø på dette arealet. Vi vil tilrå at ein eventuell kårbusstad trekkjast ut av funksjonell strandsone.

Tiltaket ligg vidare aktsemdsområde utløp for snøskred jf. kartdata frå NVE. Det er difor potensielt Dette er ikkje gjort fagkunnige vurderingar knytt til snøskred i dispensasjonssøknaden. Det vil være uheldig å gje dispensasjon utan faglege vurderingar knytt til snøskred og eventuelt krav om naudsynte sikringstiltak for å sikre at tiltaket er trygt nok.

Tilråding

Kommunen må primært vurdere om det er trong for kårbusstad av omsyn til drifta eller produksjonen på garden. Dersom det er trong for ein kårbusstad på gardsbruket, vil vi tilrå at bustaden trekkjast ut av funksjonell strandsone og etablerast i tilknytning til gardstunet, mellom anna av omsyn til strandsoneverdiar, omsyn til dyrka mark og redusert trong for tilførselsveg. Det må vidare gjerast faglege vurderingar knytt til snøskred og eventuelt krav om naudsynte sikringstiltak for å sikre at tiltaket er trygt nok.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Med helsing

Egil Hauge
sesksjonsleiar

Fredrik Arnesen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent