



Ida Hundhammer
Bruvikvegen 97
5286 HAUS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3049 - 23/1505

Saksbehandlar:
Therese Lyngbo Iversen
therese.lyngbo.iversen@osteroy.kommune.no

Dato:
16.02.2023

Gbnr 66/1 - Søknad om dispensasjon for oppføring av husvogn som kårustad - Vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 020/23

Tiltakshavar: Ida Hundhammer
Eigedom: Gbnr: 66/1
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanføresegn 5.1, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a og byggegrensa mot sjø i kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 for oppføring av husvogn som kårustad på gnr. 66 bnr. 1."

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel og byggegrense mot sjø for oppføring av husvogn som kårustad på gnr. 66 bnr. 1.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.10.2022 og supplert 22.11.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til tiltakshavar ved brev av 26.10.2022.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 22.11.2022.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.11.2022 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til uttale hjå regionale og statlege styresmakter, jf. plan- og bygningslova § 19-1, jf. § 21-7, 4. ledd.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel og byggegrense mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

"(...) Dette er en gård som er i drift med tilskuddsordning. Det er for tiden kun et bolighus på gården, med to familier og små barn blir det trangt og lite plass. Husvognen blir plassert i utkanten av eiendommen. Det tiltenkte området er i dag tilnærmet uproduktivt, det består i hovedsak av stein som er blitt samlet der ifm dyrking av jorden. Veien frem til husvognen blir tilknyttet allerede eksisterende utkjørsel. Tiltaket vil ikke medføre økt belastning på eksisterende utkjørsel, da antall biler og personer på gårdstunet blir uendret. Kjørvegi og p-plass blir opparbeidet og plassert slik at det ikke vil være til hinder for fremkommeligheten til gårdsdriften. Alie skråninger og fyllinger blir tilbake fylt med jord slik at det kan brukes som slåttemark eller beite området. Tiltaket vil dermed ikke medføre forringing av dyrket eller dyrkbar mark."

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 12.12.2022 uttalt blant anna at tiltaket vil komme i konflikt med ovreflatelyrka jord, at det er uheldig at tilførselsveg vil byggje ned dyrka mark, at det er uheldig at det vert dispensert frå byggegrensa mot sjø på dette arealet, og at tiltaket ligg i aktsemdsområde utløp for snøskred, jf. kartdata frå NVE.

Fylkeskommunen i Vestland skriv i brev av 05.12.2022 at husvogna vil komme i konflikt med beitemarka som kulturlandskap, og at det er gjort funn av fornminne i området, og rår i frå at det vert gjeve løyve til tiltaket med omsyn til landskap og kulturmiljøet.

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 motteken .

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 42 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 14.10.2022 gjeve dispensasjon til plassering 42 meter frå offentleg veg.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrslø til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 14.10.2022.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser eksisterande bygningar, nytt tiltak, ny veg, uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrse.

VURDERING

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

Oppslag i kartdata frå NVE syner at tiltaket ligg innanfor aktsemdsområde for snøskred.

Kommunen legg dette til grunn for vedtaket.

Jordlova

Landbruksavdelinga i kommunen har uttalt at med bakgrunn i forvaltningspraksis i kommunen er det ikkje naudsynt for gnr. 66 bnr. 1 å få byggje et hus nr. 2 på garden. Det er difor krav om dispensasjon frå LNF-området i kommuneplanen.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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.

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

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

LNF-føremålet:

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.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at vert gjeve løyve til bygging av ny bustad og veg over dyrka mark i LNF-område og i strandsona.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får moglegheit til å ha familie buande på garden.

Tiltakshavar opplyser i dispensasjonssøknaden at tiltaket skal plasserast i utkanten av eignedomen, på eit "tilnærmet uproduktivt" område som i hovudsak består av stein. Oppslag i gardskart frå NIBIO syner at deler av husvogna ligg i overflatedyrka jord. Tilkomstveg og parkeringsplass er og plassert i overflatedyrka jord. Vegen vil gå tvers over tunet. Rådmannen vurderer at dette vil føre til ei uheldig oppdeling av dyrka

mark og dårlegare utnytting av landbruksjorda, og at eit slik fragmentering vil sette omsyna til jordbruksvernet vesentleg til side.

Oppslag i kartdata frå NVE syner at tiltaket ligg innanfor aktsemdområde for snøskred. Rådmannen vurderer at oppføring av ny bustad i område med fare for snøskred vil føre til ei vesentleg tilsidesetting av omsyna til tryggleik.

Vestland fylkeskommune syner i innsendt uttale til at det er gjort funn av fornminne i området og eit potensial for funn av automatisk freda kulturminne. Dei syner og til at etablering av veg og oppstillingsplass i området vil koma i konflikt med beitemark som kulturlandskap. Rådmannen legg denne informasjonen til grunn og vurderer at tiltaket vil koma i konflikt med omsynet til miljøet i området.

Rådmannen vurderer at å gje dispensasjon til tiltaket vil setje omsyna bak LNF-føremålet vesentleg til side.

Byggegrense mot sjø:

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Statsforvaltaren i Vestland har uttalt at det er ei klar regional og nasjonal målsetting at det skal takast omsyn til strandsoneverdiane i dispensasjonssaker.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket er søkt plassert i ei strandsone som ikkje er særleg utbygd, og kor det er gjort funn at kulturminne.

Rådmannen vurderer at etablering av veg og husvogn vil medføre eit terrenginngrep i eit område som frå før er lite nedbygd, og som innehar store og viktige natur- og miljøverdiar i seg sjølv. Tiltaket vil setje omsyna bak byggjeforbodet i strandsona vesentleg til side.

Samla vurdering:

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på uttalene frå Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland, at plasseringa av vegen og husvogna vil føre til ei uheldig oppdeling av dyrka mark, at strandsona ikkje er utbygd og at det er gjort funn av kulturminne i området.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel og byggegrense mot sjø for oppføring av husvogn på gnr. 66 bnr. 1.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd.

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. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller utan at det føreligg eit positivt endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.:

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum kr.
9.1.2	Dispensasjon		17.600,-
	Totalt gebyr å betala		17.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					17.600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunnigjeven.

Med helsing

Ingvild Hjelmtveit
rådmann

Therese Lyngbo Iversen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Ida Hundhammer

Bruvikvegen 97

5286

HAUS