

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
063/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.06.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	23/578

Byggesak GBNR 119/21 Teppstad - Søknad om dispensasjon til oppføring av mellombels brakker

Vedlegg:

B1 - Søknad om dispensasjon
119/21 - Søknad om oppføring av mellombels brakker
D1 - Situasjonkart
E1 - Planteikningar
F1 - Følgebrev
Q1 - Bileter
119-21 Ortofoto 1-1000
119-21 Plan 1-500
119-21 Plan 1-1000
119-21 Ortofoto 1-500
119/21 - Uttale - Dispensasjon - oppføring av mellombels brakker
119/21 - Uttale - dispensasjon - mellombels brakker

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev mellombels dispensasjon for 2 år frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5 til oppføring av mellombels brakker på gnr. 119 bnr. 21, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3 på følgjande vilkår:

- Dispensasjonen gjeld i inntil 2 år frå vedtaksdato.
- Når dispensasjonstida går ut skal tiltakshavar fjerne brakkene og tilbakeføre arealet til LNF-føremå, jf. plan- og bygningslova § 19-3.
- Frist for innsending av dokumentasjon som syner at arealet er tilbakeført til LNF-føremål er 30.06.2025."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg kommunedirektøren si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 063/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev mellombels dispensasjon for 2 år frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5 til oppføring av mellombels brakker på gnr. 119 bnr. 21, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3 på følgjande vilkår:

- Dispensasjonen gjeld i inntil 2 år frå vedtaksdato.
- Når dispensasjonstida går ut skal tiltakshavar fjerne brakkene og tilbakeføre arealet til LNF-føremå, jf. plan- og bygningslova § 19-3.
- Frist for innsending av dokumentasjon som syner at arealet er tilbakeført til LNF-føremål er 30.06.2025.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 119/21

Tiltakshavar: Merethe Aanstad

Dispensasjonssøknad motteken: 21.02.2023

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-område og byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel for mellombels oppføring av brakker.

Ut frå mottekne planteikningar legg kommunen til grunn at brakkene skal brukast til bokbinding og kontor.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

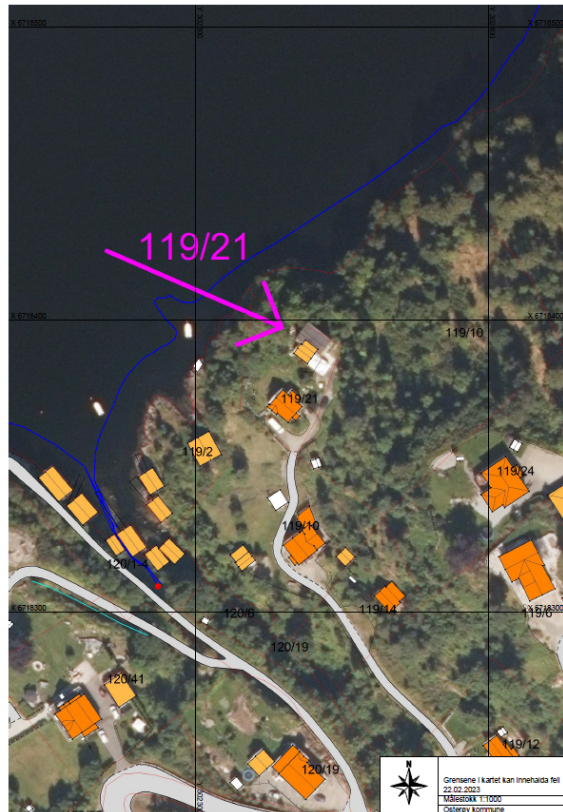
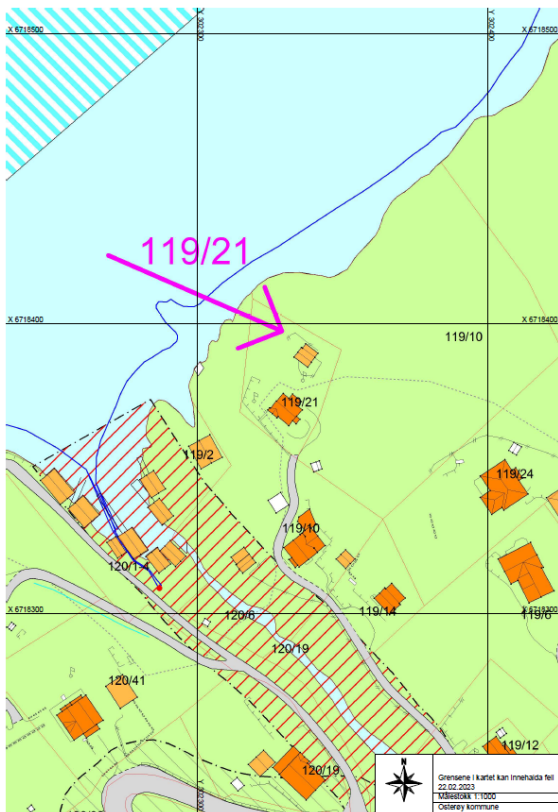
Planstatus

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

Kart/Foto

Plan:

Ortofoto:



Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Dispensasjon

Kommunen har mottatte søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel og byggegrense mot sjø.

Tiltakshavar skriv i dispensasjonssøknaden at:

"(...) – Eiendommen er allerede bebygd og en dispensasjon båndlegger på bakgrunn av dette ikkje noe nytt areal.

- Hensikten med byggegrense mot sjø er å sikre allmenn tilgang til strandsonen, samt allmenne interesser som natur, kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Eiendommen ligger i enden av veien og har dårlig tilkomst til sjøen på grunn av svært bratt terreng og skog. En dispensasjon vil derfor i svært liten grad ha negative konsekvenser for allmenheten.

- Brakkene er plassert øst på tomten fordi dette arealet har minst nytteverdi som landbruksareal.

- Brakkene omsøkes som midlertidig bygg i inntil 2 år.

Konklusjon

Samlet sett [en] fordelene ved å gi dispensasjon vurdert til å være større enn ulemene".

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

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

Vestland fylkeskommune skriv i uttale av 22.03.2023 at:

"(...) Dersom verksemda i brakkene er knytt til eigen eigedom og dei som bur der i dag, og ikkje skal brukast til ny verksemd som medfører utvida bruk av avkøyrsla, så har ikkje vi merknad til tiltaket. Dersom brakken skal nyttast av andre, og medfører auka trafikk til eigedomen, så skal det søkast om løyve til utvida bruk av avkøyrsla til fylkesveg 5426, jf. veglova §§ 40-43."

Statsforvaltaren i Vestland i sin uttale av 23.03.2023 blant anna at:

"(...) Kommunen må i dispensasjonsvurderinga særleg vurdere om tiltaket vil gje negative verknader for landskap jf. Pbl § 1-8. Dersom tiltaket gjer negative landskapsverknader rår vi i frå å gje dispensasjon frå pbl. § 1-8.har i brev av kome med uttale i saka. (...)"

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Plassering:

Brakkene ligg delvis inn på gnr. 119 bnr. 10.

Kommunen har motteke samtykke til plasseringa vist på situasjonskartet datert 07.02.2023 frå eigar av gnr. 119 bnr. 10.

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 ulemene, 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 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.

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.

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 friluftssinteresser, 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.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får ha kontor og bokbinding på sin eigedom.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve dispensasjon til tiltak i strid med plan.

Kommunedirektøren legg til grunn at tiltaket er søkt oppført på frådelt tomt i LNF-område som er bebygd.

Tiltakshavar syner i dispensasjonssøknaden til at brakkene er plassert aust på tomta fordi dette arealet har minst nytteverdi som landbruksareal.

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket difor ikkje i vesentleg grad kjem i konflikt med omsyna til landbruk.

Området er allereie privatisert ved oppføring av bustadhus og uthus, og kommunedirektøren vurderer at oppføring av brakker ikkje vil føre til ei ytterlegere privatisering.

Vestland fylkeskommune skriv i sin uttale at dersom verksemda i brakkene er knytt til eigen eigedom og dei som bur der og ikkje medfører utvida bruk av avkøyrsla, så har dei ikkje merknad til tiltaket.

På bakgrunn av samtalar med eigar og tilbakemelding i e-post legg kommunedirektøren til grunn at det er ektefellen til eigar som skal nytte seg av brakkene til si bokbindingverksemd og rammeverkstad.

Statsforvaltaren i Vestland syner i sin uttale til at det omsøkte tiltaket er 6 meter høgt og vil liggje relativt eksponert til, og skriv at kommunen må vurdere om tiltaket vil gje negative verknader for landskapet.

Kommunedirektøren legg til grunn at det omsøkte tiltaket er plassert bak bustadhuset og uthuset på tomta. Aust for tiltaket er det ei bratt skråning, mens det nord for tiltaket ligg mykje skog, sjå utsnitt frå skråfoto under.



Utsnitt frå skråfoto

Kommunedirektøren vurderer at det naturlege landskapet i området skjermar brakkene frå å få eit dominerande inntrykk i landskapet.

Brakkene er søkt oppført tett opp til eksisterande bygg på eigedomen. Skråfoto syner at det er bratt og mykje skog frå bygningane ned til sjøen.

Kommunedirektøren vurderer at allmenta sin tilgang til strandsona ikkje vert vesentleg påverka av oppføring av brakker, då dei er oppført i tunet til ein einbustad, og at omsyna til byggeforbod i strandsona ikkje vert vesentleg råka av det vert gjeve dispensasjon til tiltaket.

Tiltakshavar har søkt om mellombels dispensasjon for 2 år for oppføring av brakker.

Kommunedirektøren vurderer at ei mellombels dispensasjon for 2 år er ei tilfredsstillande løysning medan eigar forsøker å finne alternativ plassering for verksemda.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunedirektøren særleg lagt vekt på at det er eit mellombels tiltak og at tiltaket skal oppførast på ei allereie frådelt tomt, som vert nytta til bustad. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunedirektøren at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-område og byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel for oppføring av mellombels brakker er oppfylt.

Kommunedirektøren vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5 til oppføring av mellombels brakker på gnr. 119 bnr. 21.