

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
089/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	27.10.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/2113

106/7 Tysse - Søknad om dispensasjon for arealoverføring frå gnr. 106 bnr. 7 til gnr. 106 bnr. 23

Vedlegg:

106/7 Tysse - innsending av nytt søknadsskjema

1+SV+_253779.pdf

Søknad om dispensasjon

106-7 kommuneplan 1-1000

106-7 kommuneplan 1-5000

106-7 ortofoto 1-1000

106-7 ortofoto 1-5000

106-7 situasjonskart 1-1000

106-7 situasjonskart 1-5000

106-7 temadata 1-5000

NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon for arealoverføring fra gnr. 106 bnr. 7 til gnr. 106 bnr. 23 - Osterøy kommune

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til arealoverføring frå gnr. 106 bnr. 7 til gnr. 106 bnr. 23, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Nye eigedomsgrenser for gnr. 106 bnr. 23 skal vere i samsvar med situasjonsplan motteken 01.09.2021, og fylgje naturlege avgrensingar i terrenget, langs veg, hekk, mur og gjerde."

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 rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 089/21

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til arealoverføring frå gnr. 106 bnr. 7 til gnr. 106 bnr. 23, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Nye eigedomsgrenser for gnr. 106 bnr. 23 skal vere i samsvar med situasjonsplan motteken 01.09.2021, og fylgje naturlege avgrensingar i terrenget, langs veg, hekk, mur og gjerde.

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 rådmannen si vurdering.

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: Gnr. 106 bnr. 7.

Heimelshavar: Anne Karin Tysse Berland.

Kjøpar: Ture Emil Bergstrøm.

Innsendar: Advokat Robert Neverdal – Harris advokatfirma AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 01.09.2021.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF-område i arealdelen i kommuneplanen for arealoverføring frå gnr. 106 bnr. 7 til gnr. 106 bnr. 23.

Ny og oppdatert søknad om arealoverføring vart motteken 01.09.2021, og det er i vedlegget synt til at storleiken på arealet er auka frå 170 m² til om lag 300 m².

Opplysningar i matrikkelen syner at gnr. 106 bnr. 23 er på om lag 468 m². Ny situasjonsplan motteken 01.09.2021 syner eit totalareal på om lag 852 m². Dersom desse opplysningane skal leggjast til grunn vil søknaden om arealoverføring omfatte om lag 384 m².

Planstatus

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

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon for arealoverføring. Grunngevinga for søknaden er mellom anna at arealoverføringa ikkje vil føre til oppstyking av samanhengande jordbruksområde, landskaps- og jordbruksomsyn vert ivaretekne og det vil ikkje medføre vesentlege drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrifta på garden. Det er ikkje ulemper med arealoverføringa og grensene vert justert i samsvar med slik grensene i dag vert oppfatta å vere.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Natur- og miljø

I søknaden er det kryssa av for at tiltaket ikkje skal plasserast i område for flaum, skred eller andre natur og miljøtilhøve.

Oppslag i temadata syner at arealet mellom anna ligg delvis innanfor aktsemdsområde for flaum og inn mot aktsemdsområde for jord- og flaumskred.

Uttale

Søknaden er send til uttale til Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

NVE har i brev av 01.10.2021 skrive at dei ikkje har merknader i saka.

Jordlova

Kommunen har motteke søknad om omdisponering etter jordlova. Søknaden ligg til handsaming hjå kommunal landbruksstyresmakt.

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 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.

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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mindre arealoverføring i samband med

opprydding/avklaring av bustadtomtegrenser.

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

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eigar av gnr. 106 bnr. 23 vert eigar av heile arealet han har nytta til bustadtomt med hage.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at arealoverføringa vert godkjent i strid med gjeldande arealføremål.

Rådmannen legg ut frå ortofoto til grunn at arealet, som søknaden gjeld, allereie vert nytta til bustadtomt med hage, uthus, avkøyrsløp og parkering, jf. utsnitt frå ortofoto:



Rådmannen vurderer at det er ynskjeleg å få rydda opp i eigedomsgrenser og føreta mindre arealoverføring for å sikre samsvar mellom eigedomstilhøva og bruken av arealet. Arealdisponeringsomsyna vert berre i mindre grad råka i høve til eksisterande bruk av arealet.

Kommunen legg til grunn at det i dele-, bygge- og dispensasjonssaker er tiltakshavar sitt ansvar å dokumentere at krava til tryggleik mot overvatn, flaum, erosjon og skred er oppfylt. Det er i søknaden kryssa av for at tiltaket ikkje skal plasserast i område med fare for flaum, skred eller andre natur og miljøtilhøve.

Sidan oppslag i temadata syner at arealet mellom anna ligg delvis innanfor aktsemdsområde for flaum og inn mot aktsemdsområde for jord- og flaumskred, er det sannsyn for at opplysningane i søknaden ikkje er godt nok dokumentert.

Kommunen har ansvar for å kontrollere at det er dokumentert at nye bygg vert plassert sikkert mot flaum, i høve til krava i byggt teknisk forskrift § 7-2. Byggverk skal plasserast eller sikrast slik at det ikkje oppstår skade ved flaum og/eller erosjon. Avstanden til erosjonsutsett elvekant bør vere minst like stor som høgda på kanten, og ikkje under 20 meter, sjølv om høgda er mindre enn dette. Tiltak i og ved vassdrag må dimensjonerast tilstrekkeleg, slik at det ikkje vert auka fare for flaum og erosjon for omkringliggjande bygg. Tilførsel av overvatn til vassdrag må vurderast med tanke på auka flaumfare.

Rådmannen konstaterer at det er avvik mellom flaumsona i gjeldande plankart og oppslag i temadata. Rådmannen kjenner til at det har vore problem med flaum langs elva tidlegare, mellom anna mot nord, og at det difor har vorte bygd opp flaumvoll på nordsida. Rådmannen kjenner ikkje til at det i den same perioden har vore problem med flaum for bustadhuset på gnr. 106 bnr. 23.

NVE skal etter plan- og bygningslova § 19-1 få høve til å uttale seg i dispensasjonssaker. NVE har fått dispensasjonssøknaden til uttale og har i brev av 01.10.2021 skrive at dei ikkje har merknader i saka. Rådmannen vurderer at årsaka til at NVE ikkje har merknader til saka er at søknaden gjeld arealoverføring til eksisterande bygd bustadtomt, og ikkje etablering av ny tomt eller oppføring av nytt tiltak. Arealet er allereie i bruk saman med bustadhuset, og tiltaket vil ikkje endre den faktiske bruken av arealet. Rådmannen vurderer dermed at det kan leggjast vekt på type tiltak og omfanget av tiltaket. Det vert lagt til grunn at aktsemdskart syner potensielle fareområde, og at faregraden ikkje er talfesta. Karta gjev difor ikkje opplysningar om sannsynet eller gjentakintervallet for den eller dei faretypeane som kartet omhandlar. Aktsemdskartet kan ha ulik detaljeringsgrad, avhengig av kva for metodar og ressursar som er brukte i utarbeidinga. Dess grovare aktsemdskartet er, dess større utstrekning har normalt aktsemdsområda. Ei nøyare kartlegging vil difor oftast redusere aktsemdsområda si utstrekning. Sidan tiltaket gjeld arealoverføring til eksisterande bygd bustadtomt, vurderer rådmannen at flaumfaren i arealdelen i kommuneplanen kan leggjast til grunn for handsaminga, og det vert ikkje stilt krav om ytterlegare utgreiing av flaumfare i samband med søknad om arealoverføring. Ved eventuell søknad om oppføring av nye tiltak på eigedomen, vil det derimot vere krav om fagkunnig vurdering av eventuell naturfare. Sidan aktsemdsområde for flaum i temadata går heilt opp til eksisterande bustadhus på gnr. 106 bnr. 23, rår rådmannen til at heimelshavar likevel bør få kartlagt naturfaren for eksisterande bustadhus.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld arealoverføring mellom eigedomar for å få eigedomsgrensene til eksisterande bustadtomt i samsvar med bruken av arealet, og forvaltningspraksis i kommunen. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-område er oppfylt.

Rådmannen 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

Rådmannen rår til at kommunen gjev dispensasjon til arealoverføring frå gnr. 106 bnr. 7 til gnr. 106 bnr. 23 i samsvar med situasjonsplan motteken 01.09.2021.