

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
123/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.11.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/2330

149/4 Skaftå - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - frådeling av fritidsbustad

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Skredfarevurdering Bruvikvegen 666 -sign2_220920_1_220920_131504

149/4 - Skaftå - Endring av grunneigedom - frådeling

149-4 kommuneplan 1-1000

149-4 kommuneplan 1-5000

149-4 ortofoto 1-1000

149-4 ortofoto 1-5000

NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom

NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - Frådeling til

fritidsbustad - Gnr. 149 bnr. 4 - Osterøy kommune

Geolograpport vedlegg

img123

Geolograpport vedlegg

img122

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til frådeling av eksisterande bygning og uthus for oppretting av ny grunneigedom på om lag 500 m² frå gnr. 149 bnr. 4, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Resten av eigedommen gnr. 149 bnr. 4 skal framleis har tilkomst/vegrett og det skal løysast ved å redusere storleiken på ny grunneigedom slik at den nye eigedommen ikkje grensar til gnr. 149 bnr. 49 i nordaust."

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 - 123/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til frådelling av eksisterande bygning og uthus for oppretting av ny grunneigedom på om lag 500 m² frå gnr. 149 bnr. 4, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Resten av eigedomen gnr. 149 bnr. 4 skal framleis har tilkomst/vegrett og det skal løysast ved å redusere storleiken på ny grunneigedom slik at den nye eigedomen ikkje grensar til gnr. 149 bnr. 49 i nordaust.

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 fordelten 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. 149 bnr. 4.

Tiltakshavar: Torill Helen Bukkøy.

Dispensasjonssøknad motteken: 11.07.2022.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF-område i arealdelen i kommuneplanen.

SEFRAK

På arealet som er søkt frådelt står det 2 bygningar, 1 tidlegare skulehus og 1 uthus. Begge bygningane er sefrak-registrerte. Skulehuset vart oppført i perioden 1875-1899. 1. etasje vart nytta til skule og 2. etasje til lærarbustad. Skulen vart lagt ned i 1948, og bygningen vart seinare brukt som møtelokale for indremisjon. Uthuset var utedo knytt til skulehuset, og oppført i same perioden. Skulehuset er i matrikkelen registrert som fritidsbustad, men det er usikker om det er søkt om bruksendring.

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. Arealet ligg i omsynssone 570 bevaring kulturmiljø H570_18 gruver.

Naturfare

Arealet ligg innanfor aktsemdområde steinsprang.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå LNF-område.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at dei ynskjer å selje huset til nokon som kan ta vare på huset og vedlikehalde det.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

NVE har i brev av 14.10.2022 kome med fråsegn til saka. Dei har ingen merknader til dispensasjonsspørsmålet. Når det gjeld skredfarevurderinga vert det mellom anna synt til at vurderinga ikkje er i samsvar med bransjestandard. Det vert mellom anna synt til NVE si rettleiing for "utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng" og DIBK si rettleiing "Utbygging i fareområde".

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Jordlova

Kommunen har motteke søknad om omdisponering etter jordlova. Søknaden ligg til handsaming hjå kommunal landbruksstyresmakt, ref. saksID 22/2700.

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 til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, 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.

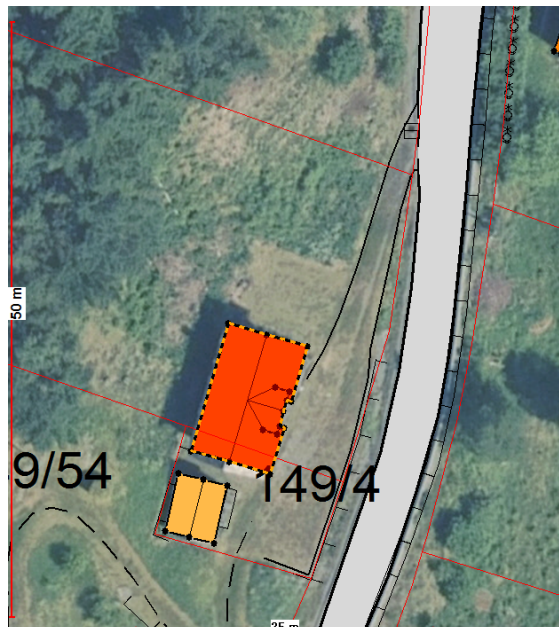
Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at bygningen med grunn kan seljast til nokon

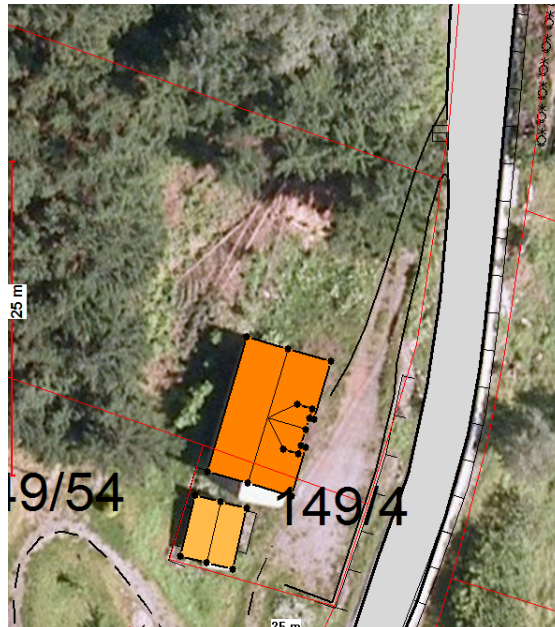
andre.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert oppretta tomt for fritidsbustad i LNF-område.

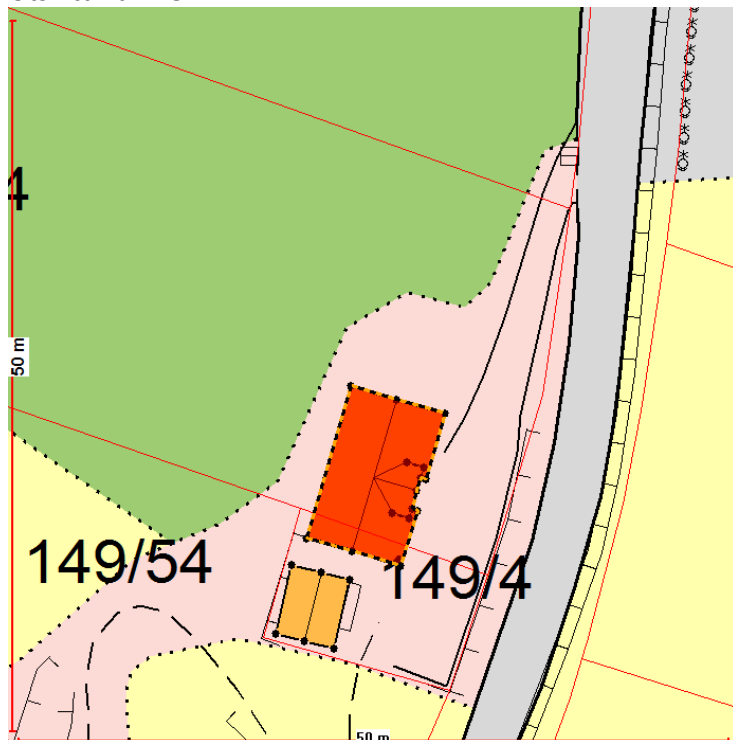
Utsnitt frå ortofoto 2018:



Utsnitt frå ortofoto 2011:



Utsnitt frå AR5:



Rådmannen legg til grunn at arealet der dei omsøkte bygningane står berre i mindre grad vert nytta til landbruksføremål. I AR5 er arealet registrert som bygd areal og skog. Ortofoto syner at arealet rundt bygningane vert teke vare på som uteoppholdsareal/hage, og at noko av skogen er hoggen.

Begge bygningane er sefrak-registrerte. Skulehuset vart oppført i perioden 1875-1899. Skulen vart

lagt ned i 1948, og bygningen vart seinare brukt som møtelokale for indremisjon. Uthuset var utedo knytt til skulehuset, og oppført i same perioden. Registreringane syner at bygningane no vert nytta til fritidsbustad og uthus.

Rådmannen vurderer ut frå arealbruken, kor lenge bygningane har stått på staden og at dei er i privat eige at det ikkje føreligg nasjonale eller regionale interesser som vert vesentleg sett til side.

Rådmannen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka ved frådeling av desse 2 bygningane. Omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje sett vesentleg til side.

Når det gjeld omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå vurderer rådmannen at det gjeld eit lite areal, det står allereie bygningar på arealet, og det ligg tett opptil eksisterande fylkesveg. Den sørlegaste delen av arealet har tidlegare høyrd til gnr. 149 bnr. 2, men vart overført til gnr. 149 bnr. 4 i 1995. Denne delen av arealet er på om lag 124 m².

Det skal leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Rådmannen syner til vurderinga over og kjem fram til at det i denne saka berre i mindre grad vil føreligge jordvernomsyn som det skal takast særleg vekt på. Det er viktig at gnr. 149 bnr. 4 framleis har tilkomst/vegrett til resten av eigedomen, og det bør løysast ved å redusere storleiken på ny grunneigedom og ikkje leggje grensa i nordaust langs grensa til gnr. 149 bnr. 49.

Når det gjeld tilgjenge vurderer rådmannen at det ikkje vil få nokon innverknaden på ålmenta sitt tilgjenge, sidan det allereie står bygningar på arealet. Det vil heller ikkje få nokon innverknad på helse om bygningane ligg på eksisterande eigedom eller vert frådelt.

Rådmannen vurderer at det kan vere positivt for miljøet at eksisterande bygningar vert teke vare på og halde ved like. Dette vil og vere positivt for tryggleiken ved bygningane, då jamleg vedlikehaldne bygningar normalt ikkje er til fare for personar. Det er viktig å til dømes hindre nedfall av bygningsdelar. Ved eventuell bruk av bygningen til fritidsbustad vil kommunen minne om gjeldande reglar for utslepp og trong om oppgradering/vedlikehald for å sikre eit godt miljø.

Når det gjeld naturfare skal det vurderast om det føreligg tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøforhold.

Tiltakshavar har vore i kontakt med geolog og fått utarbeidd ei skredfarevurdering i samband med søknaden. Konklusjonen i rapporten er:

5 Konklusjon

Skredfaren for den ønskede området på G/Bnr. 149/4, Skaftå, Osterøy kommune er undersøkt gjennom data-søk og befaring.

Basert på innhenting av data fra offentlige data-baser, befaring, geologi, historiske hendelser, nåværende og prognoserte klimaforhold vurderes de aktuelle tomtene til sikkerhetsklasse S2, og med mindre enn 1 skredhendelse pr. 1000 år. Ref TEK 17, § 7.3.

Området kan brukes til f. eks. bolig (ref. sikkerhetsklasse S2).

NVE er kritisk til rapporten og syner til at skredfarevurderinga ikkje er i samsvar med

bransjestandard. Når det gjeld konklusjonen i rapporten skriv NVE:

"I Geolog AS sin rapport blir det konkludert med at tryggleiken er tilstrekkeleg for tiltak i tryggleiksklasse S2, jf. TEK17 § 7-3, 2. ledd. NVE har ingen synspunkt på om konklusjonen i rapporten er rett eller ikkje. Vi vil likevel peike på at Geolog AS sin rapport ikkje følgjer rettleiaren sin metodikk for utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik mot skredfare i bratt terreng. Metodikken som er brukt for utgreiing av steinsprang- og snøskredfare er fagleg sett svak, og ikkje i samsvar med metodikken skildra i NVE sin rettleiar. Rapporten manglar også eigenerklærings skjema for utførar og sidemannskontrollør. Med utgangspunkt i den aktuelle rapporten stiller NVE seg tvilande til at desse har den naudsynte kompetansen, og tilgang til hjelpemiddel som trengs, for å dokumentere tilstrekkeleg tryggleik mot skredfare bratt terreng i byggesaker."

Kommunen har i ettertid motteke eigenerklæring om utførande føretak sin kompetanse.

Kommunen legg motteken skredfarevurdering med tilleggsdokumentasjon til grunn for handsaminga. Rådmannen vurderer at det dermed er motteken tilstrekkeleg dokumentasjon som syner at tryggleiken er teken i vare.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at fordelane med å gje dispensasjon i denne saka vil vere klårt større enn ulempe.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at arealdisponeringsomsyna i arealdelen i kommuneplanen berre i mindre grad vert råka, bygningane er gamle, det er viktig å nytta gamle bygningar og halda dei ved like i staden for å la dei forfalle, og det heller ikkje vil ha noko innverknad på ålmenta sitt tilgjenge til arealet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og kommunen kan gje dispensasjon til tiltaket.

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 det vert gjeve dispensasjon til frådeling av eksisterande bygning og uthus til oppretting av ein ny grunneigedom på om lag 500 m² frå gnr. 149 bnr. 4. Resten av eigedomen gnr. 149 bnr. 4 skal framleis har tilkomst/vegrett og det skal løysast ved å redusere storleiken på ny grunneigedom slik at den nye eigedomen ikkje grensar til gnr. 149 bnr. 49 i nordaust.