

Bjørnafjorden kommune
v/byggesak

26.01.2021

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no

Avdeling Os
Org.nr. 879 951 542
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Org.nr. 917 495 637
Torgbakken 9
PB. 667, 5404 Stord
Tlf: 53 40 37 80

SØKNAD OM DISPENSASJON - del av Gnr. 193 Bnr. 1 Sævareid

Kva sak gjeld

Fusa Utviklingsselskap AS ønskjer å dele frå fire einebustadtomter på gnr 193, bnr 1 Sævareid i Bjørnafjorden kommune og søker om at det i medhald av pbl. kap 19 vert gitt dispensasjon frå:

- Plankrav KPA
- Plan- og bygningslova §1-8 Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag
- Tiltak i LNFR-område

I saka gjer vi greie for kvifor vi meiner at fordelane ved å gje desse dispensasjonane er klart større enn ulempene og at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side.

Historikk

I arealplanen for tidlegare Fusa kommune er det sett av eit område til utviding av Haugen byggjefelt i Sævareid, merka gult i kartutsnittet under. Innanfor dette arealet (raud ring) er det ønskjeleg å skilja ut 4 bustadomter som kan byggjast ut no, utan at heile området vert regulert. Området har krav til detaljregulering i KPA og ligg innanfor 100-meterssona mot sjø. Deler av tomtene ligg også innanfor LNFR. Det er difor nødvendig med fleire dispensasjoner for å kunne realisere prosjektet.



Bilde 1 Oversiktsbilete av Sævareid. Omsøkt område merka med raud ring

Bakgrunn for søknaden er ønske fra nokre lokale ungdomar frå Sævareid som ønskjer å byggja hus og etablera seg i bygda.

Representantar frå Fusa kommune og Fusa Utviklingsselskap AS var våren 2019 på synfaring og Fusa formannskap gjorde i møte 04.06.2019, sak 025/2019 følgjande vedtak:

Fusa kommune løyver kr 240 000.- til utarbeiding av reguleringsplan for utviding av Haugen byggjefelt GBNR 93/1 i Sævareid.

Dersom tiltaket kan løysast gjennom dispensasjonssøknad, vert det løyvt kr 500 000.- til opparbeiding av infrastruktur.

Det vert oppretta nytt investeringsprosjekt 1913 Utviding av Haugen byggjefelt. Prosjektet får tilført kr 240 000.- til reguleringsplan, alternativt kr 500 000.- til infrastruktur frå prosjekt 1804 Samnøy næringsområde. Prosjekt 1804 frå tilbakeført midlane i 2020.

På vegne av Fusa Utviklingsselskap AS sende ABO Plan & Arkitektur AS i desember 2019 inn søknad til Fusa kommune om frådeling til bustadføremål og samstundes dispensasjon frå plankrav, strandsone og LNFR.

1.1.2020 vart Fusa og Os slått saman til Bjørnafjorden og saka er difor vidare handsama av den nye kommunen. I budsjettet for den nye kommunen vart ikkje vedtaket frå 04.06.2019 følgt opp.

Saka vart sendt til fylkesmannen for uttale 13.02.2020 og kommunen mottok fråsegn 06.03.2020. Fylkesmannen rår i frå å gje dispensasjon i saka og viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber Fylkesmannen kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering. Fylkesmannen går i liten grad inn i den konkrete saka, men handsamar saka på eit generelt grunnlag.

13.03.2020 gjorde administrasjonen i Bjørnafjorden følgjande vedtak i delegasjonssak 176/2020:

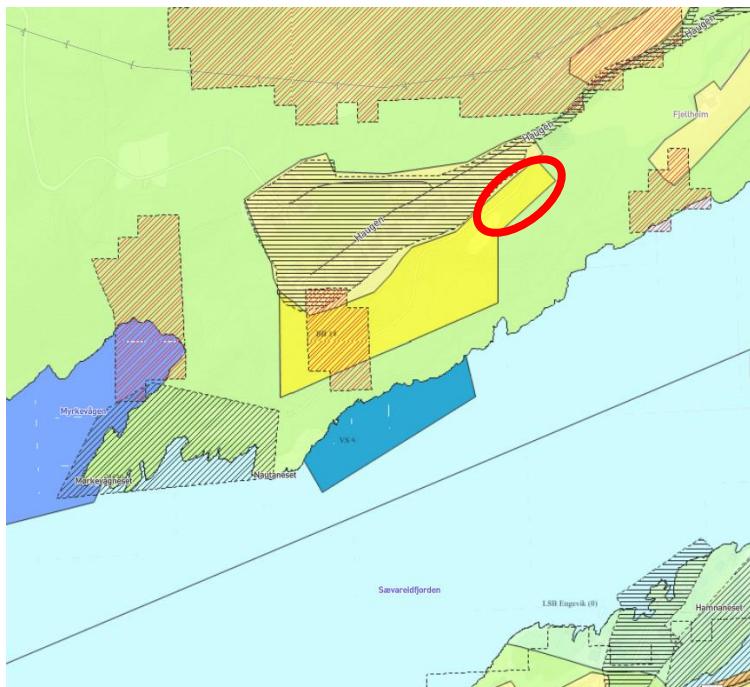
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 blir det ikkje gitt dispensasjon frå det generelle plankravet, dispensasjon frå deleforbodet langs sjøen og dispensasjon frå arealbruksføremålet LNF for å dele frå fire einebustadtomter på gbnr. 193/1, Sævareid.

I grunngivinga for avslaget viste administrasjonen til fråsegna frå Fylkesmannen og la til grunn at det bør utarbeidast ein reguleringsplan for området for å kunne ivareta omsyna i pbl § 1-1, særleg omsynet til medverknad.

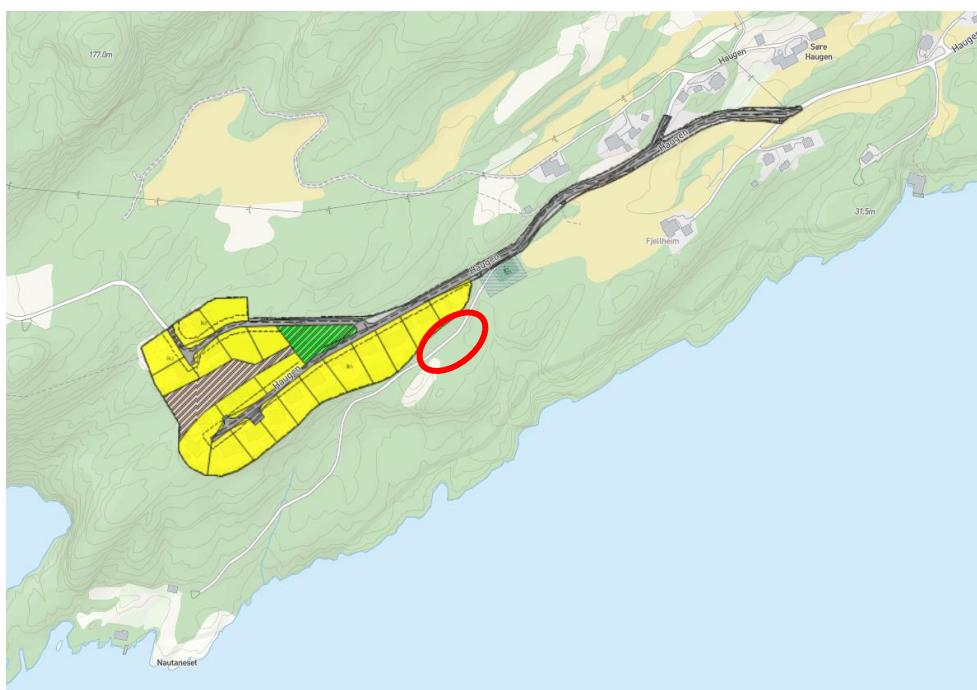
Søknaden som no ligg føre tek i vare dei ulike omsyna og svarar ut dei temaa som normalt vert løyst gjennom eit reguleringsplanarbeid. Fordelane med å gje dispensasjon er såleis klart større enn ulempene og omsyna bak føresegna det vert dispenseert frå ikkje vert vesentleg sett til side.

Planstatus

Eigedomen er i kommuneplanens arealdel 2015-2017 sett av til bustad og delvis LNFR. Området ligg i tilknyting til vedtatt reguleringsplan for Haugen. Deler av omsøkt tiltak ligg innafor avsett funksjonell strandsone. Eigedomen er uregulert.



Bilde 2 Kommuneplanens arealdel. Søknaden gjeld område merka med raud ring



Bilde 3 Reg.plan 1241198502 for Haugen 1985. Søknad gjeld område merka med raud ring

Dagens situasjon

Gnr. 93 bnr. 1 er lokalisert på Haugen, Sævareid. Arealet ligg på nedsida og sør for Haugen Bustadfelt, ca 700 meter opp frå Sævareid sentrum. Til busstopp ved Fv 549 er det 1 km. Til skule og barnehage på Baldersheim er det 8 km. Kommunesenteret Eikelandsosen ligg 18 km unna.

Sævareid har hatt ei negativ folketalsutvikling dei seinare åra. I 2015 var det 184 innbyggjarar her og i 2020 var talet redusert til 174. Tabellen under viser folketal, etter grunnkretsar, for tidlegare Fusa kommune. Særleg dei sørlege delane av kommunen har over tid hatt ei negativ folketalsutvikling.

04317: Befolking, etter grunnkrets, statistikkvariabel og år														
	Personer	1999	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Endring 2019 - 2020	
12410107 Fusa		186	231	245	248	256	251	274	282	286	278	280	2	
12410101 Bogøy		168	195	191	198	204	215	208	200	199	192	196	4	
12410102 Holmefjord		262	292	293	300	300	298	306	329	320	320	323	3	
12410103 Havsgård		26	29	27	30	27	24	23	23	26	23	23	0	
12410104 Helland		526	506	489	489	479	491	488	512	516	524	500	-24	
12410105 Eikeland		213	319	320	310	316	326	323	319	343	322	331	9	
12410106 Bergegrend		101	81	79	77	74	75	78	73	67	66	69	3	
12410108 Skjørsand		274	284	260	255	254	257	259	251	253	244	234	-10	
12410109 Vinnes		266	296	298	303	300	288	284	287	298	287	304	17	
12410110 Strandvik		393	455	466	471	476	487	520	506	512	513	521	8	
12410111 Holdhus		265	311	312	314	313	315	306	317	311	310	309	-1	
12410112 Øvre Hålandsdal		164	156	142	137	133	139	139	137	140	135	133	-2	
12410113 Skogseid		54	56	58	57	56	50	52	48	50	55	53	-2	
12410201 Sævareid		174	181	183	181	183	184	179	176	175	176	174	-2	
12410202 Engjavik		84	75	76	75	72	72	72	72	70	68	70	2	
12410203 Baldersheim		253	225	218	216	217	210	208	207	202	194	197	3	
12410204 Nordtveit		115	90	87	87	87	92	91	91	86	87	86	-1	
12410205 Sundvord		28	20	20	21	19	20	21	20	22	22	20	-2	
12410206 Sundfjord		87	49	46	44	43	39	40	39	39	40	36	-4	
Totalt		3639	3851	3810	3813	3809	3833	3871	3889	3915	3856	3859	3	
													Endring 1999 - 2020 % 99 - 20	
Nore Fusa		430	487	484	498	504	513	514	529	519	512	519	89	20,7 %
Eikelandsosen		866	935	915	906	896	916	912	927	952	935	923	57	6,6 %
Hålandsdalen		483	523	512	508	502	504	497	502	501	500	495	12	2,5 %
Søre Fusa		741	640	630	624	621	617	611	605	594	587	583	-158	-21,3 %
Fusahalvøya		1119	1266	1269	1277	1286	1283	1337	1326	1349	1322	1339	220	19,7 %
Total		3639	3851	3810	3813	3809	3833	3871	3889	3915	3856	3859	220	6,0 %

Bilde 4 Folketalsutvikling tidlegare Fusa kommune

Samla areal er ca 7000 m². Arealet er ubebygd. Egedomen har tilkomst på kommunal veg Haugen og vidare via skogsveg forbi ballbingen.

Dei omsøkte tomtene vil få vatn frå Sævareid Vassverk, og det er moglegheit for tilknyting til hovudleidningen som ligg i den kommunale vegen. Her ligg det også kommunal avløpsleidning, som renn ned til kommunal slamavskillar i sentrum. Desse bustadtomtene vil måtte ha kloakk-pumpestasjon som pumper spillvatn opp i kommunal veg. Overvann vil bli ført til terreng.



Bilde 5 Flyfoto over området Kilde: 1881.no



Bilde 6 Tomtene vist i terreng Kilde: Google Maps

Skildring av omsøkt tiltak

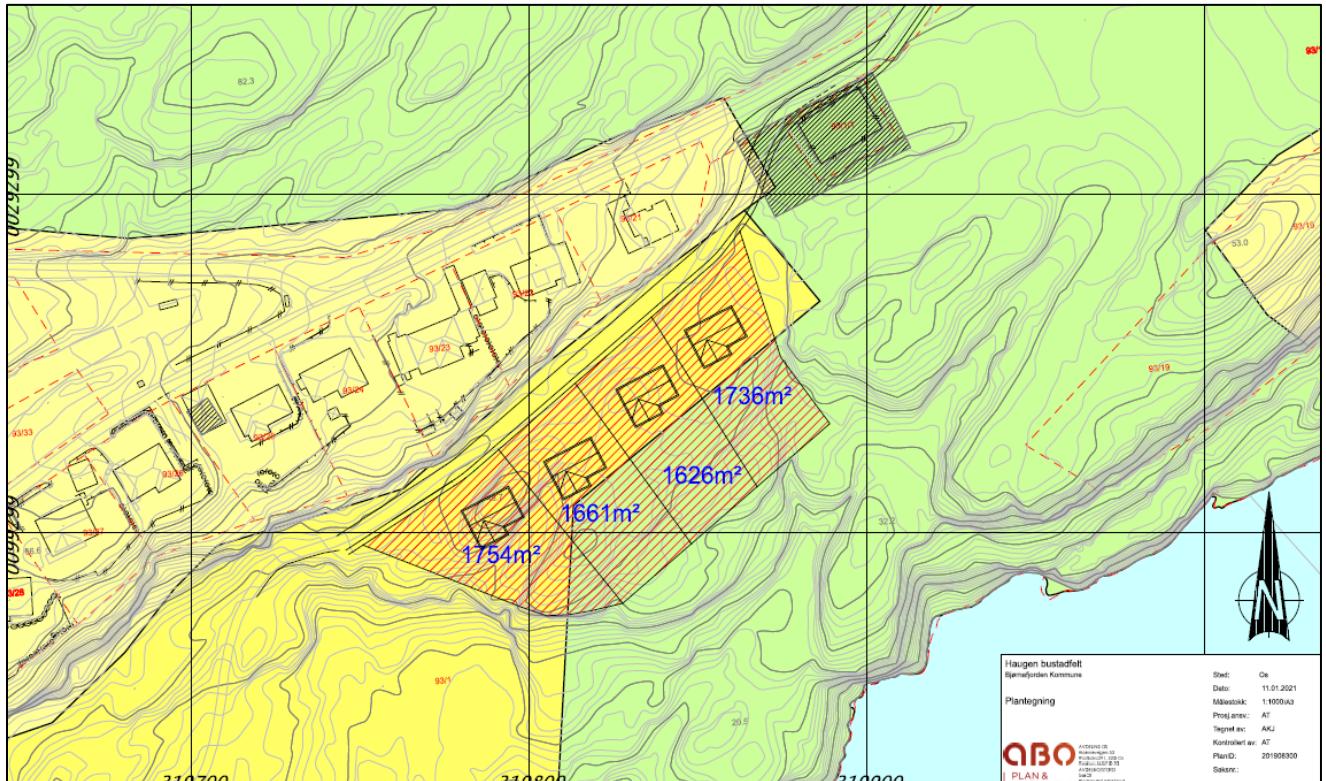
Sævareid er eit gammalt bygdesenter som dei seinare åra har hatt låg vekst i folketalet. Det er såleis svært positivt at unge ønskjer å flytte tilbake til heimbygda for å etablere seg der. Bygda har butikk og noko industri og er eit viktig senter for dei som bur sør i kommunen.

Kommunen er blitt kontakta av ungdomar frå Sævareid som ønskjer å etablere seg i heimbygda og då i tilknyting til eksisterande bustadfelt på Haugen. Her er det sett av areal til utviding av bustadområdet i kommuneplanens arealdel.

Det er naturleg å starte utviklinga av området i aust, nær infrastruktur. Behov for opprusting av tilkomstveg, gjer at arealet som er sett av til bustad er i minste laget for etablering av nye einebustader. Det er difor ønskjeleg å utvide arealet som er sett av til bustad i gjeldande arealplan.

Planlagt bustadbygging her vil ikke ha konsekvensar for ei seinare utvikling på resten av avsett bustadareal i vest.

Fusa Utviklingsselskap AS vil stå som ansvarleg for prosjektet.



Dispensasjonsheimel i plan- og bygningslova

Kapittel 19 i plan- og bygningslova gjev heimel til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av lova og forskrifta til lova. Vurderingsgrunnlaget for dispensasjonar er utdjupa i § 19-2, 2, 3 og 4. ledd:

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispense fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden."

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven §19-2 føreset at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første må omsyna bak føresegn det vert dispesert i frå, og omsyna i formålet til lova, ikkje bli «vesentlig tilsidesatt». For det andre må fordelane ved å gi dispensasjonen vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Det inneber at det må ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon.

Søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen

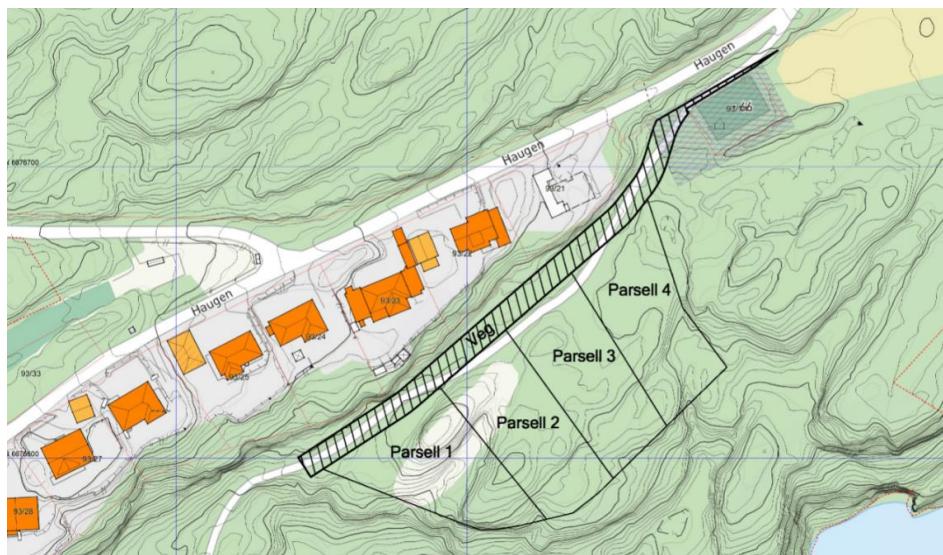
I kommuneplanen, pkt 1.1 står det: *Areal sett av til bygg og anlegg etter PBL § 11-7 nr. 1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løvye etter PBL §§ 20-1, 2 og 3 vert tillate.*

Det er difor nødvendig med dispensasjon frå plankravet for å kunne realisere prosjektet utan å gå veggen gjennom ein full reguleringsplanprosess.

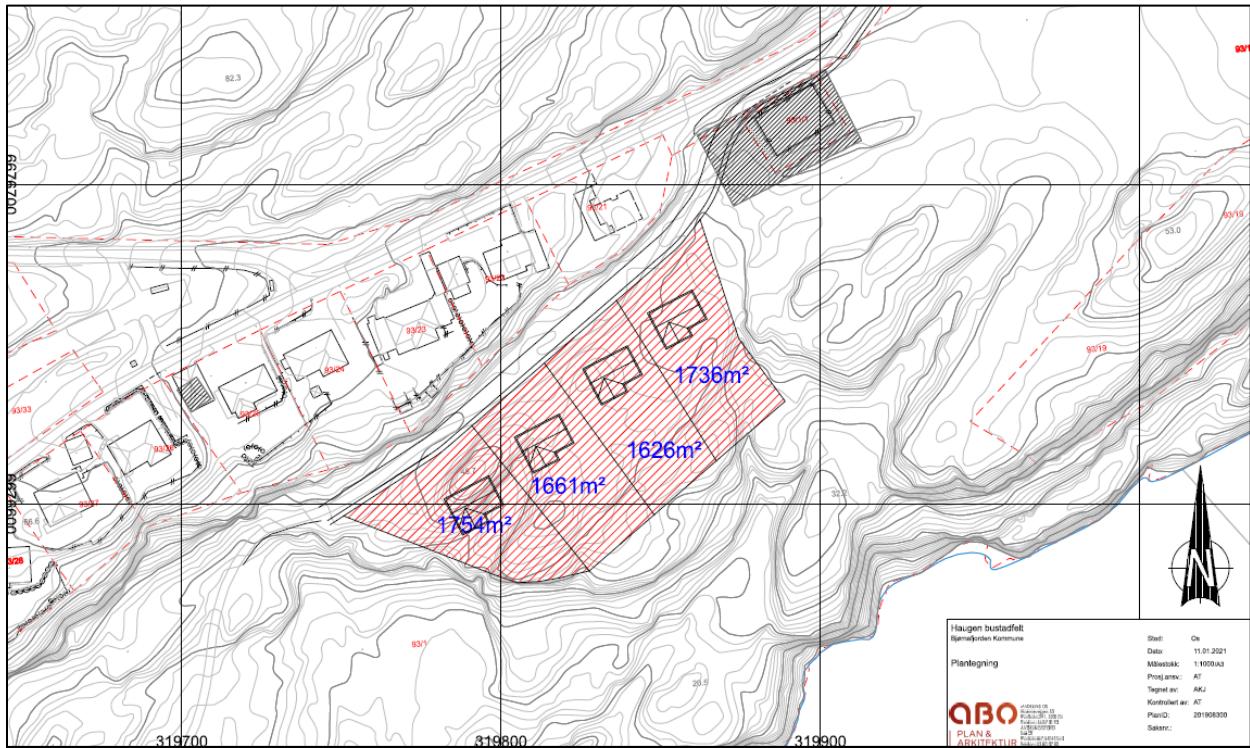
Omsyna bak plankravet i kommuneplanen er mellom anna å sikre at utbygging skjer etter ein samla plan som gir høve til styring av arealbruken i området mellom anna med omsyn til naboor, føremål, storleik, utforming, plassering og type bygningar, naudsynte veger, leikeplassar og annan infrastruktur. Plankravet skal også sikre bukvalitet og høve til tenleg utnytting av omkringliggende areal.

I kommuneplanens arealdel er det sett av eit større område til bustader på gnr 93, bnr 1 og det ideelle hadde vore å regulere heile området. I Sævareid er presset på byggeklare bustadtomter lite og det vil truleg gå lang tid før det er realistisk å tru at det er behov for mange fleire tomter. Omsøkt tiltak vil ikkje kome i konflikt med anna bruk av arealet. Med unntak av behov for ein pumpestasjon, så vil planlagt utbygging ikkje krevje dyre investeringar innan infrastruktur.

Planlagt vegtilkomst vil verta plassert naturleg i terrenget og tilpassa terrenget best mogeleg.



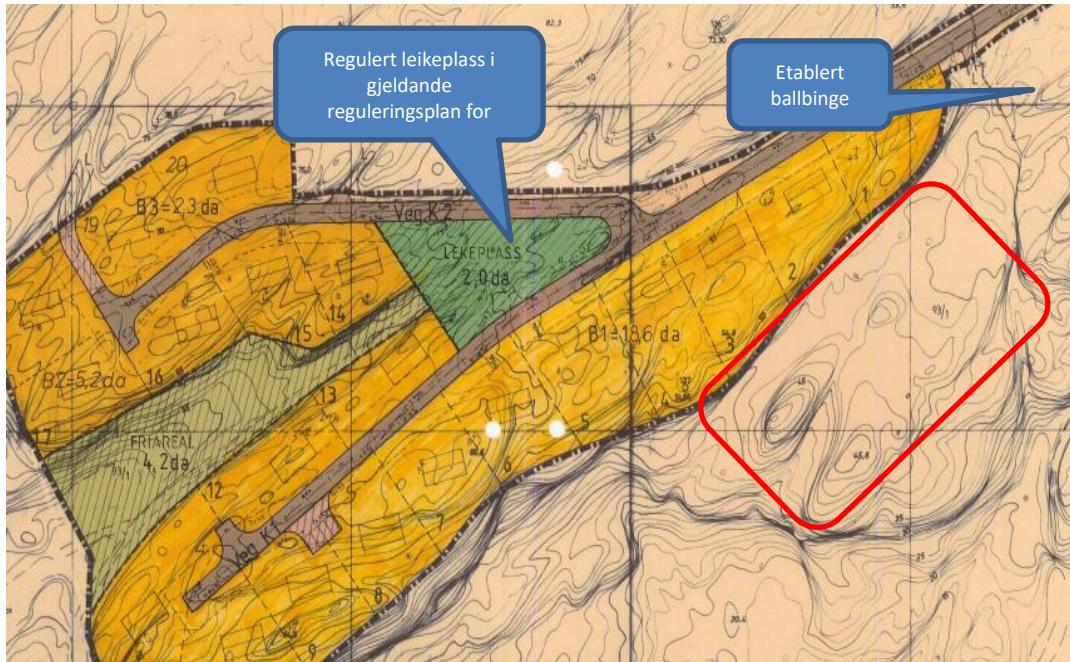
Bilde 8 Skisse som viser justert vegtrase



Bilde 9 Basiskart som viser terreng og høgdekoter

Fylkesmannen er i sin uttale opptatt av at ein open planprosess er viktig for å ivareta ålmenta sine interesser. Når det gjeld denne konkrete saka, så er det ingen nabobar som hadde merknader då tiltaket vart nabovarsla. Tomtene vil ligge i tilknyting til eksisterande bustadfelt og fleire familiarar her vil styrke naboskapet og også driftsgrunnlaget for butikken. Det er eit ønskje både frå dei som alt bur i bygda og frå kommunen si side å leggje til rette for nye innbyggjarar. Då må bygda kunne tilby attraktive bustadomter sentralt plassert, utan at inngangsbilletten vert for dyr. Fire nye tomter vil dekke behovet ei god stund framover. Det vil såleis vere lite føremålstenleg å regulere eit stort bustadområde på dette tidspunktet. Etter det vi kan sjå er det heller ikkje problemstillingar som ikkje kan løysast gjennom ein dispensasjonssøknad.

Kommuneplanen sit krav til fellesareal der det vert etablert 3 eller fleire bustader. På Haugen er det alt etablert ballbinge og tilhøva for felles aktivitetar og leik er gode. I samband med regulering av restarealet bør det leggjast til rette for eit felles leikeareal og samlingsplass for ulike generasjonar.



Bilete 10 Kartutsnitt som viser omsøkt område merka raudt og tilgrensande leikeområde

Oppsummering:

- Fire nye tomter vil styrke busetnaden i bygda og er i tråd med føringane i overordna plan.
- Vegen inn i feltet må uansett leggjast litt om i høve til skogsbilvegen som går der i dag og den etablerte ballbingen. Ein reguleringsprosess vil i liten grad endre dette.
- Avkøyring til kv1222 må utbetraast i samband med bygging av bustadane. Trafikken i området er liten og ei utviding med kun fire bustader vil i liten grad påvirke trafikktryggleiken. Kva krav som skal stillast til utforming av krysset, er eit kommunalt ansvar og bør kunne avklarast utan å gå via ein reguleringsplan.
- Omsøkte tomter er store og vil ha gode uteoppholdsareal. I tillegg ligg dei like ved ballbinge og med natur på alle kantar. Tilhøve for barn og unge er difor gode.
- Dei nye bustadane vil ligge i framkant av eksisterande bustader og er plassert slik at dei ikkje reduserer bukvaliteten til dei som bur bak, verken når det gjeld sol- eller utsiktsforhold.
- Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne, nyare tids kulturminne eller SEFRAK registrerte bygg på eigedomen eller i nærleiken av omsøkt tiltak.
- Det er ikkje registrert fare for skred på tomtene eller andre tilhøve som krev planprosess.

Konklusjon

Bjørnafjorden kommune ønskjer utvikling av bygdene. Då må det også leggjast til rette for etablering av nye bustader i dei ulike bygdesentra. I denne saka er det ønskjeleg å etablere nye bustader der kommunen alt har lagt til rette for det. Krava som skal stettast i ein reguleringsplan, er godt tatt i vare slik prosjektet no framstår og prosjektet er ønskt velkommen av naboar. Det er også sterke samfunnsmessige fordelar ved å legge til rette for rask gjennomføring.

Ein dispensasjon vil ikkje vere til hinder for seinare utvikling av bustadområdet i vest og omsyna plan- og bygningslova skal ta i vare er oppfylt. Fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulempene og vilkåra for dispensasjon frå plankrav synes difor å vere oppfylt.

Søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8

I 100-metersbeltet langs sjø og langs vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. For å kunne gjere unntak i frå byggeforbodet i pbl. § 1-8, er det nødvendig med dispensasjon etter pbl §19-2.

I føresegne til kommuneplanen står det følgjande om funksjonell strandsone:

Den funksjonelle strandsona er kartlagt for delar av kommunen, og går fram av strandsoneanalysen som er vedlegg til planen. Strandsoneanalysen viser kva som etter kommunen si vurdering er den mest verdfulle strandsona for allmenta, og skal nyttast som retningslinje for all sakshandsaming etter plan- og bygningslova. Dette gjeld der det ikkje er definert byggjegrense mot sjø i plankartet eller i gjeldande reguleringsplan.

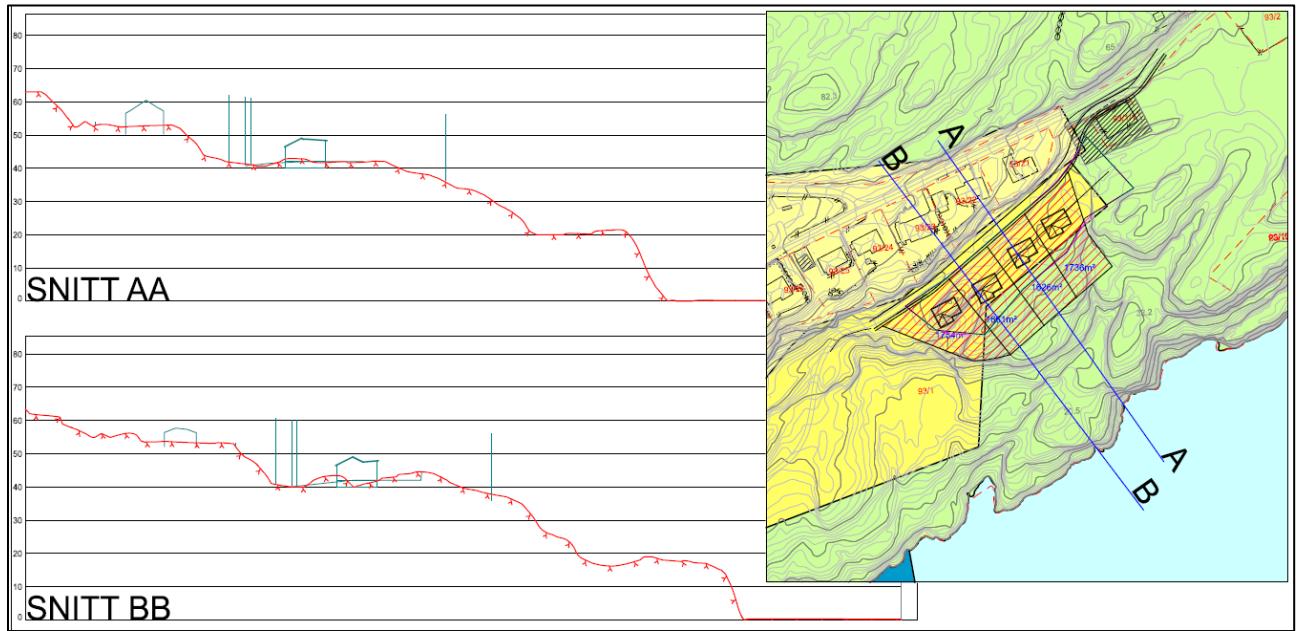
Det er gjort ei kartlegging av deler av strandsona i Sævereid som viser at tomtene delvis vil ligge innanfor den funksjonelle strandsona. Samstundes har kommunen i kommuneplanen lagt inn eit bustadområde som i det store og heile også ligg innanfor den funksjonelle strandsona.



Bilde 11 Funksjonell strandsone Sævereid og kartutsnitt som viser areal sett av til bustad i KPA

Funksjonell strandsone er gjort juridisk bindande som bygggrense mot sjø der ho er vist i plankartet. I område der funksjonell strandsone ikkje er vist på plankartet vil den vere retningsgivande i all sakshandsaming i strandsona.

Ved å legge bustadane tett mot tilkomstveg i nord, vil strandsoneinteressene i liten grad bli råka. Terrenget i framkant av tomtene er bratt og lite tilgjengeleg for ålmenta. Tiltaket vil ikkje få innverknad på sjølve strandsona eller ålmenta sin tilgang.



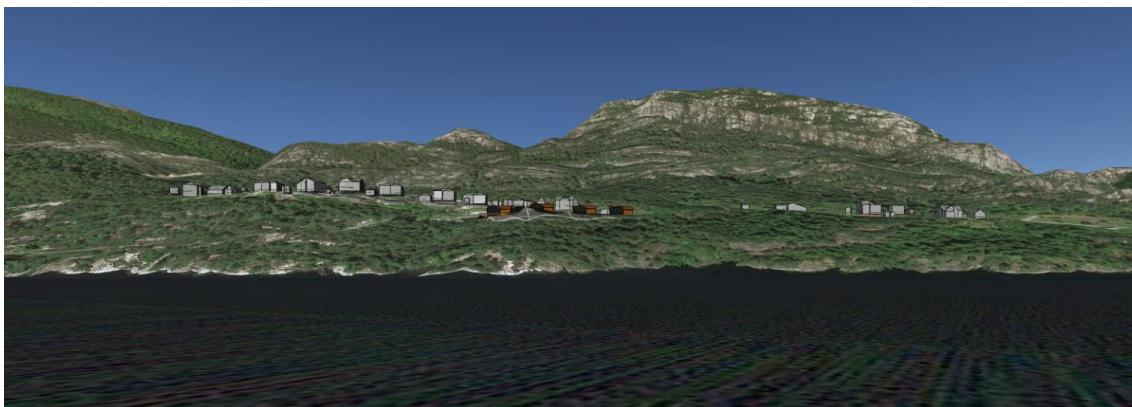
Bilde 12 Snitt



Bilde 13 Nye bustader lagt inn i terrenget



Bilde 14 Nye bustader lagt inn i terrenget sett fra sjø

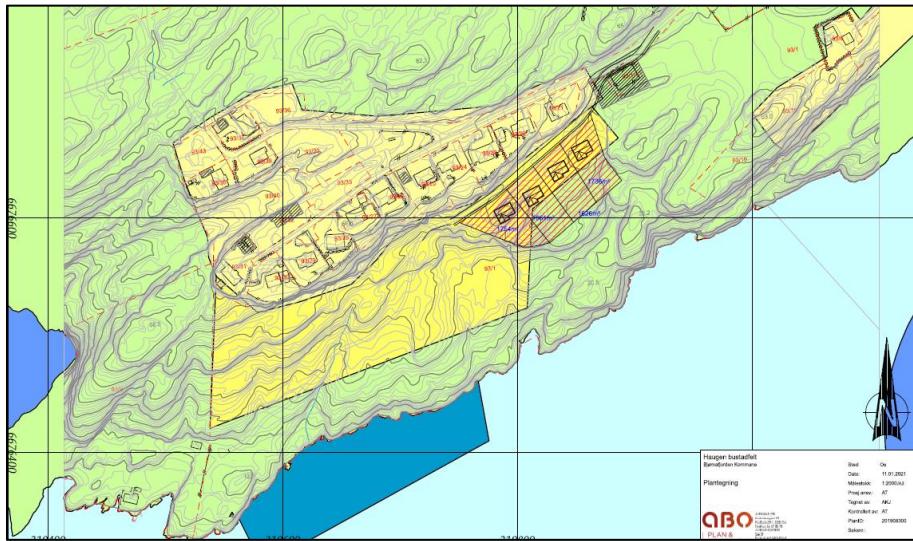


Bilde 15 Fjernverknad ved bygging av bustadane

Det er ikkje registrert natur-/kulturmiljø som vert råka av utbygginga. Bustadane ligg på ei hylle i terrenget og vegetasjonsbeltet mot sjø vil i liten grad verta råka. Bustadane ligg i framkant av eksisterande bygningar og fjernverknaden er liten.

Fylkesmannen skriv i si uttale at «*det er òg eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Forbodet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø veg tungt. jf. Ot. prp. 32 (2007-08) side 243. I tilfelle som dette må vi også sjå på dei alternativa som er til å bygge lengre frå sjøen. Det kan klårt gjerast – og også innan avsett byggeformål i kommuneplanen. Det framstår som fullt mogleg, også for 4 store tomter.*

Dette stemmer ikkje. Som kartet under viser så ligg området regulert til bustad i vest langt nærmare strandsona enn omsøkte tomter. Dette sjølv om omsøkte tomter er trekt ut i LNF-området. Tomtene er også plassert der terrenget er brattast ned mot sjøen og tilkomst for ålmenta er dårlegast. Ei utbygging her vil såleis ikkje føre til at omsyna i § 1-8 vert sett vesentleg til side.



Bilde 16 Utsnitt fra KPA som viser nytt bustadareal mot sjø

Oppsummering:

- I samband med KPA er det lagt inn eit nytt bustadområde, dels innanfor 100-metersgrense mot sjø
- Etablering av bustadane vil ikkje endre ålmenta si tilgang til strandsona
- Strandsona er registrert som funksjonell strandsone i KPA, men faktisk tilhøve på staden viser at terrenget er bratt og vanskeleg tilgjengeleg både frå landsida og frå sjøsida
- Ei utbygging kjem ikkje i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser.

Konklusjon

Kartlegging av strandsona viser at deler av omsøkt område ligg innanfor funksjonell strandsone. Samstundes er det lagt inn eit bustadområde i kommuneplanen som i hovudsak også ligg innanfor. Terrenget på nedsida av dagens skogsveg er kupert og lite tilgjengeleg. Ved å plassere dei nye bustadane i øvre del av tomtene, vil dei i svært liten grad råke friluftslivsinteressene og det vil heller ikkje vere nødvendig med store terrengeingrep. Areal i framkant av bustadane er uteareal som ligg på ei naturleg hylle i terrenget ca kote 40. Ein dispensasjon vil ikkje føre til vesentlege ulemper for dei interessene lova er sett til å ta i vare. Vilkåra for å kunne gjere unntak i frå byggeforbodet i pbl. § 1-8, og gi dispensasjon etter plan- og bygningslova §19-2 synes difor å vere oppfylt.

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNFR

Jordvernet og forvalting av kulturlandskapet er vesentleg innskjerpa dei seinare åra og det er klare føringar om at kommunane bør avslå søknader som bit-for-bit gir ei uehdig fragmentering av landskapet og produksjonsområde.

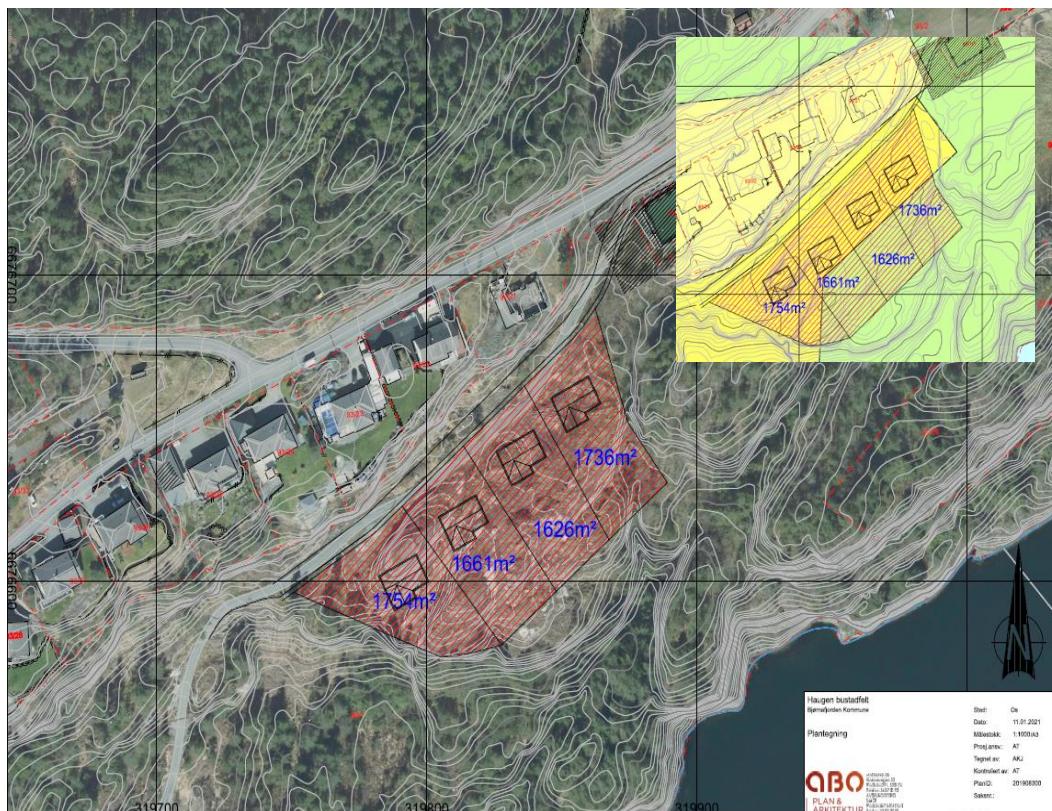
I kommuneplanens arealdel står det mellom anna:

5.10 Nye bustader skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite, og skal ikkje ha tilkomst gjennom gardstun eller over dyrka mark. Ved

frådeling av bustadtomt skal det vere minst 20 meter mellom dyrka mark og tomtegrense. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til eksisterande driftsbygning i tradisjonell drift (dyrehald) må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Eksisterande tilkomstvegar skal nyttast så langt som mogleg. Nye tilkomstvegar skal utformast og plasserast slik at det vert lagt til rette for felles bruk for eksisterande og framtidig busetnad i området. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark.

5.11 Nye bustader skal vere einebustader med ei bueing. Eitt sekundærhusvære med maksimalt 65 m² bruksareal (BRA) kan tillatast. Seksjonering er ikkje tillate. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 35 %, medrekna parkeringskrav. Samla bruksareal for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m² BRA. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittståande garasje.

Det går i dag ein skogsveg gjennom området. Denne må utbetrast for å kunne tene som tilkomstveg til arealet sett av til bustad i kommuneplanen. I forslag til tomtedeling er vegen lagt i bakkant av dei nye tomtene og i framkant av eksisterande bustader. Vegen tar ein del areal av det som er sett av til bustad (merka gult i kartet under) og resterande bustadareal vert knapt til å etablere føremålstenlege eigedomar. Det vil difor vere nødvendig å trekke tomtene inn i LNFR-arealet (sjå kartutsnitt under). Tomtene er trekt noko tilbake i høve tidlegare søknad.



Bilde 17 Flyfoto som viser tomteinndeling og utsnitt frå KPA

www.gardskart.no og www.kilden.no viser at utviding av tomtene inn i LNFR, ikkje rører ved dyrka mark. Området er prega av anna markslag og ein del blandingskog. Arealet mellom tomtene og sjø er dominert av furuskog.

Det er ikkje gjort funn som viser at ei utbygging vil skape konflikt med fortidsminne, botanikk eller dyreliv.

Omsøkte tomter har eit areal på ca 1700 m² per tomt. I meir sentrale strøk av kommunen vil dette truleg blitt vurdert som i overkant stort. Det er likevel urimeleg å setje overordna krav om fortetting som mal for tomtestørrelse i Sævareid. Fire nye tomter inntil eksisterande bustadområde er ei fornuftig og tenleg fortetting her. Søknaden gjeld fire einebustader med ei bueining i kvar.

Det er ikkje registrert utvalde naturtypar, artar av nasjonal forvaltingsinteresse eller artar oppført på raudlista på eigedomen eller i nærleiken av omsøkt tiltak.

Oppsummering:

- Tomtene ligg i forlenging av eksisterande bustadområde og vil ikkje føre til bit-for-bil-fragmentering
- Ei utbygging vil ikkje røre ved dyrka mark eller få konsekvensar for landbruksinteresser i området
- Det er ikkje registrert viktige naturkvalitetar innanfor området

Konklusjon

Ei deling vil ikkje føre til ulempe for gardsdrift i området. Noko skogareal vil gå tapt, men skogen er ikkje av ein slik kvalitet at dette kan tilleggjast stor vekt. Frådeling råkar ikkje friluftsinteresser i området. Det er framleis god tilkomst til sjø og godt med tilgjengelege kvalitetar for eit aktivt friluftsliv. Området har ikkje registrerte naturtypar eller artar oppført på raudlista. Vilkåra for å kunne gjere unntak i frå plan- og bygningslova §19-2 og dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen synes difor å vere oppfylt.

Oppsummering

Det omsøkte tiltaket gjeld deling av fire bustadtomter i Sævareid i Fusa kommune. Tomtene ligg i tilknyting til eksisterande bustadområde på Haugen. Deler av tiltaket ligg innanfor område sett av til bustad i KPA, deler ligg innanfor areal sett av til LNFR-føremål.

Landskap, naturmangfold og kulturminneinteresser vert ikkje råka av tiltaket.

Tiltaket får ikkje negative konsekvensar for landbruk, natur eller friluftsliv eller konsekvensar ved skred, flaum eller stormflo.

Tiltaket vil ikkje påverke strandsoneinteressene og ålmenta si tilgang til sjø.

Tiltaket vil bidra til folkevekst i Sævareid og er i tråd med kommunen sitt ønskje om å utvikle levedyktige lokalsamfunn.

Tiltaket krev dispensasjon frå:

- Plankrav KPA
- Plan- og bygningslova §1-8 Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag
- Tiltak i LNFR-område

Lista for å gi desse tre dispensasjon ligg høgt og gjennomføring av tiltaket er avhengig av alle tre. Det er likevel ikkje tal dispensasjonar som skal vere avgjerande for vedtaket, men i kva grad ein har svart ut dei problemstillingane som kvar dispensasjon gir.

Vi kan ikkje sjå at det i fråsegna frå fylkesmannen kjem fram moment som ein reguleringsprosess skal løyse og som ikkje er tilstrekkeleg ivaretatt gjennom dispensasjonssøknaden.

Etter ei samla vurdering meiner vi at omsyna bak føresegns og formål til lova ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene.

Med venleg helsing

ABO Plan & Arkitektur AS



Ola Klyve Dalland