

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Birgitte Eitrem Landmark
Arkivsaksnr.: 21/862-1

Arkiv:

Retningslinjer for handsaming av dispensasjonssøknader i LNFR - område

Rådmannen si tilråding:

Plan,- og forvaltningsutvalet vedtek følgjande nye underpunktar til punkt 12.3 Retningslinjer for handsaming av dispensasjonssøknader i LNFR-område, i kommuneplanens arealdel:

- o) *Ved frådelling til bustadføremål - skal det stilles vilkår om at tomta skal ha utnytting på 30 %-BYA og maksimalt 160 m²-BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m²-BYA. Parkeringsareal inngår i utnyttingsgraden. Det skal minimum vere 2 parkeringsplassar pr. bueining. Gesimshøgde skal ikkje overstige 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng, og mønehøgde skal ikkje overstige 8,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng. For garasje skal mønehøgde over gjennomsnittleg planert terreng maksimalt vere 5,20. Takvinkel skal vere mellom 22 og 34 grader, alternativ maks 5 grader.
Retningslinjene kan også nyttast i handsaming av søknad om tiltak på eksisterande tomter i LNFR-område som ikkje er tilknytt gardsdrift.*
- p) *Ved frådelling til fritidsføremål - skal gjeldande føresegn i punkt 11.2.3 Eksisterande fritidsbustader og naust, stilles som vilkår for frådelling og ved utbygging av tomta.
Retningslinjene kan også nyttast i handsaming av søknad om tiltak på bygning registrert som fritidsbustad i matrikkelen, på tomter i LNFR-område som ikkje er tilknytt gardsdrift.*

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg: Kommuneplanen sin arealdel 2019-2030

Uprenta vedlegg: Ingen

Utval som har vedtaksmynde: Kommunestyret

Orientering om saka:

Rådmannen ser eit behov for meir utfyllande retningslinjer for tiltak i områder som er omfatta av landbruksføremålet (LNFR-føremål) i kommuneplanens arealdel, vedteken 13.06.2019.

I desse områda er det som utgangspunkt berre tillate med tiltak i samsvar med landbruksføremålet eller tiltak basert på gardens ressursgrunnlag som driftseining. Kommunen handsamer likevel fleire søknader i året i LNFR-områda utan tilknytning til landbruksføremålet. I slike saker opplever rådmannen manglande verkemiddel i kommuneplanens arealdel, som kan nyttast til å styre utbygginga i LNFR-områdene på ein fornuftig måte.

Rådmannen tilrår difor at det innførast supplerande retningslinjer til handsaming av dispensasjonar i LNF-områda i kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Retningslinjer til kommuneplanens arealdel er ikkje juridisk bindande, men er kommunestyret sine råd og føringar til administrasjonen og politiske utval ved forvaltning og handsaming av einskildesaker og plansaker. Ein treng difor ikkje følgje handsamingsreglane for kommuneplan, jf. §§ 11-12 til 11-15 i plan- og bygningslova.

Gjeldande arealdel til kommuneplanen har i punkt 12.3 Retningslinjer for handsaming av dispensasjonssøknader i LNF-område, sjå vedlegg side 66-67. Gjeldande retningslinjer gir mellom anna føringar om storleik på tomter som kan frådelast og ein liste med vilkår som skal oppfyllest for å innvilge dispensasjon frå landbruksføremålet.

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen vil i det følgjande belyse føremålet med retningslinjer om utbygningsvolum, før rådmannen kjem med ei tilråding.

Føremålet med retningslinjer om utbygningsvolum er for å sikre behovet for tilstrekkeleg uteoppfallsareal, tilhøve til omgivnadene, og belastning på infrastruktur og miljø. Dette er omsyn som også gjer seg gjeldande i dei mindre utbygde delane av kommunen, typisk ved oppretting av nye tomter i LNFR-område.

Kommuneplanen har rett nok føresegner for tiltak i eksisterande bustadområde, med reguleringskrav og maksimal utnyttingsgrad på 200 m² BRA i punkt 11.2.1 Bygningar og anlegg. Kommuneplanen har imidlertid ikkje tilsvarande føresegner for saker som gjeld bygging av bustadhus, garasje eller fritidsbustad på tomter som er frådelt til bustad- eller fritidsføremål. Slike tomter ligg framleis som i LNFR-område i kommuneplanens arealdel, og kommuneplanen har difor ikkje føresegn for utbygging i desse områda.

For å bøte på dette tilrår rådmannen at det blir utarbeidd retningslinjer som skal leggjast til grunn ved handsaminga av dispensasjons- og frådelsingssaker, og etterfølgjande byggesaker i LNFR-områda.

Retningslinjene vil gjelde i saker der det blir søkt om dispensasjon frå landbruksføremålet, typisk der det blir skilt ut ei ny tomt til bustadføremål på eit gardsbruk. Ved å vedta retningslinjer for frådelsing og bygging på tomtene, får rådmannen eit nyttig verktøy som vil lette handsaminga av slike saker. Slike retningslinjer gir ei meir forutberekeleg og enklare sakshandsaming.

Rådmannen tilrår difor å innføre følgjande retningslinjer for handsaming av bygge,- og dispensasjonssaker samt frådelsingssaker i LNFR-områda i kommuneplanens arealdel: (Lovhjemmel: PBL § 11-9 nr. 5.)

- o) *Ved frådelsing til bustadføremål - skal det stilles vilkår om at tomta skal ha utnytting på 30 %-BYA og maksimalt 160 m²-BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m²-BYA. Parkeringsareal inngår i utnyttingsgraden. Det skal minimum vere 2 parkeringsplassar pr. bueining. Gesimshøgde skal ikkje overstige 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng, og mønehøgde skal ikkje overstige 8,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng. For garasje skal mønehøgde over gjennomsnittleg planert terreng maksimalt vere 5,20. Takvinkel skal vere mellom 22 og 34 grader, alternativ maks 5 grader. Retningslinjene kan også nyttast i handsaming av søknad om tiltak på eksisterande tomter i LNFR-område som ikkje er tilknytt gardsdrift.*
- p) *Ved frådelsing til fritidsføremål - skal gjeldande føresegn i punkt 11.2.3 Eksisterande fritidsbustader og naust, stilles som vilkår for frådelsing og ved utbygging av tomta. Retningslinjene kan også nyttast i handsaming av søknad om tiltak på bygning registrert som fritidsbustad i matrikkelen, på tomter i LNFR-område som ikkje er tilknytt gardsdrift.*

Avsluttande merknadar:

Rådmannen tilrår Plan,- og forvaltningsutvalet å vedta dei supplerande retningslinjene for handsaming av dispensasjonssøknader i LNFR-område, i kommuneplanens arealdel.

Dato: 24.03.2021

Jarle Skartun
rådmann

Knut Vidar Svanheld
Plansjef

Særutskrift skal sendast:
m/kopi til:

