



Tysseiland Arkitektur AS
Strandgaten 19
5013 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1192 - 21/68132

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.
no

Dato:
09.11.2021

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av ny einebustad på vilkår - gbnr 318/12 Sagstad Øvre

Administrativt vedtak: Saknr: 1097/21
Tiltakshavar: Erik Knag Johannesen
Ansvarleg søkjar: Tysseiland Arkitektur AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Meland, jf. pbl § 11-6 rettsverknad av kommuneplan, for oppføring av ny bustad på gbnr 318/12 på følgjande vilkår:

1. Eksisterande bustad skal rivast.
2. Det skal vera søkt om og gitt løyve til riving av eksisterande bustad før det vert gitt igangsetjingsløyve for ny bustad.
3. Det skal vert gitt ferdigattest for riving av eksisterande bustad før det vert gitt ferdigattest for ny bustad.
4. Ny bustad skal koplast til offentleg vass- og avløpsanlegg.
5. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve rammeløyve til oppføring av ny bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.
4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Godkjend søknad om løyve til riving av eksisterande bustad.
2. Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

- 1. Ferdigattest for riving av eksisterande bustad skal vera gitt før det vert gitt ferdigattest for ny bustad.**
- 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

Tiltak

Tysseland Arkitektur AS har i søknad journalført 23.10.2019 søkt om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av ny einebustad med garasje og bruksendring av eksisterande våningshus til anneks på gbnr 318/12 Sagstad øvre.

Ny bustad går over eitt plan, inneheld både bustaddel og garasjedel og har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 313,4 m². Garasjedelen utgjør 44,8 m². Samla bruksareal for eksisterande og ny bustad er opplyst til 399,4 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNFR (landbruks, Natur-, friluft- og reindriftsområde) i kommunedelplanen for Meland sin arealdel.

Gbnr 318/12 er ein liten landbrukseigedom med eit matrikkelregistrert areal på om lag 29,5 daa. Det er ikkje drift på garden. Eigedomen er i dag bygd ut med bustad, uthus og løe. Eksisterande bustad er oppført rundt 1930. Bustaden går over 2 etasjar og har i tillegg kjellar. Bruksarealet for eksisterande bustad er opplyst til 86 m². Uthuset har eit bruksareal oppgitt til 14 m².

Utval for areal, plan og miljø gav i møte 05.02.2021 dispensasjon og rammeløyve til oppføring av ny bustad på eigedomen. Statsforvaltaren i Vestland klaga på vedtaket ved brev datert 02.03.2020. Klagen vart grunnlagt i at omsynet bak LNFR-føremålet vert sett vesentleg til side dersom det vart gitt løyve til oppføring av bustad nr. 2 på eigedomen. Søknaden vart omgjort og avslått av Statsforvaltaren i Rogland i vedtak datert 02.03.2021.

Tiltakshavar ønskjer at saka vert tatt opp til ny behandling der det vert sett krav om at eksisterande bustad vert riven før det vert gitt ferdigattest for ny bustad, jf. skriv datert 12.04.2021.

Kommunen tar saka opp til ny behandling. Tidlegare innsend søknad vert lagt til grunn for behandlinga.

Det vert vist til søknad journalført mottatt 23.10.2019 og skriv datert 12.04.2021 om ny behandling av søknaden.

Planstatus

Gbnr 318/12 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen for Meland sin arealdel er vist som LNFR-føremål. Det er ikkje drift på eigedomen og tiltaket krev difor dispensasjon frå LNFR-føremålet, jf. føresegn 3.1 til kommunedelplanen.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er gitt ved føresegn 1.6.14 der samla bruksareal for bustad, garasje og uthus ikkje skal overstiga 400 m² og bygd areal ikkje skal overstiga 30 %.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon. Søknaden er grunnlagt at eksisterande bustad som er oppført rundt 1930 er for liten og ueigna. Samla BRA er på om lag 85 m². Planløyninga fungerer dårleg sammenlikna med moderne hus, bustaden har kun eitt soverom, det er ikkje tilfredsstillande takhøgde og det er problem med fukt i kjeller pga dårlege grunnforhold. På grunn av konstruksjonsmessige utfordringar og vanskelege grunnforhold er det knytt begrensingar knytt til å utvida eksisterande bustad.

Det er vidare opplyst at det ikkje har vore drift på eigedomen sidan 1990-talet. Jorda har vore pakta bort til beite, sporadisk, men er i dag overgrodd av ugras som lyssiv, tistel, einer og små buskvekstar. Jordsmonnet er elles langt skinnare enn det landbrukskartet viser og samsvarar ikkje med dagens reelle situasjon. Eigar har ikkje lukkast med å finna nokon som vil leiga jorda.

Nytt bustadhus er planlagt plassert i sørvestre hjørnet av gardstunet. Bustaden er plassert i tunet og ligg innanfor det som i gardskartet er definert som bygd areal. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med innmarksbeite eller dyrkbar jord.

Eigar ønskjer primært å behalda eksisterande bustad og har derfor søkt om å bruksendra dette til uthus. Etter avslag på denne søknaden ønskjer eigar ny behandling av søknaden der det vert sett krav om at eksisterande bustad vert riven før det vert gjeve ferdigattest for ny bustad.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har, i samband med tidlegare behandling, vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland (no Statsforvaltaren i Vestland), Hordaland Fylkeskommune (no Vestland fylkeskommune) og Statens vegvesen (vegstyresmakt er no Vestland fylkeskommune).

Statens vegvesen gav uttale i skriv datert 28.11.2019. Dei uttalar følgjande:

«Statens vegvesen har ingen merknader til at det tillates bygging av ny bustad på eigedom gnr. 18 bnr. 12, med ein bustadeining. Vi legg til grunn at eksisterande bustad ikkje skal nyttast til bustadformål, næringsverksemd eller tilsvarande, som vi gi auka bruk av avkjørsle til eigedomen eller auka trafikk på fylkesveg 244.

Eigedomen har ein dårleg utforma avkjørsle som kjem skrått på hovudvegen og har dårleg sikt. Vi vil difor oppmode til at avkjørsle vert utbetra.»

Kommunen si landbruksavdeling har i brev datert 10.12.2019 gitt uttale i saka. Dei skriv: «Denne var handsama etter jordlova i samband med den første søknaden i 2018 sjå 17/2043. For opplysningar om storleik og drift vert det vist til denne saka. Slik det nye huset var plassert den gongen ville det gå med om lag 0,5 daa innmarksbeite, men i søknaden som no er sendt inn er huset flytta og redusert i storleik, slik at det er plassert i tunet innanfor det som i gardskartet er sett av til bebyggd/samferdsel m.m.

Dyrka eller dyrkbar jord vert ikkje råka og det er difor ikkje naudsynt med omdisponering etter jordlova. Vurderingane for kulturlandskap og samfunnsgagn vil vera dei same som i den førre saka, og plasseringa er ikkje til ulempe for ei eventuell framtidig drift av jord-og skogareala. Det er positivt for kulturlandskapet att det gamle våningshuset vert teke vare på, og ein har ingen merknader til at det vert gjort om til anneks. Den nye plasseringa vil utnytta eksisterande infrastruktur slik at dei fysiske inngrepa vert små. Det er og betre for landskapsverknaden at huset er i ein etasje og er betre tilpassa terrenget.

Forsking har synt at landbrukseigedomar vert best skjøtta og ivareteke dersom eigar bur på garden. Det er og praksis at dei som bur på ein landbrukseigedom må kunna få høve til å ha same bustandard som andre som bur på frådelte tomter i LNF-område. Soleis er det positivt for landbruket at det vert lagt til rette for at eigar og familien kan halda fram med å bu på garden.

Landbruk har ingen merknader til saka og vil rå til at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt.»

Søknaden har ikkje vore send på ny høyring. Endringa i tiltaket imøtegår klagen frå Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samband med tidlegare behandling av søknaden.

Statens vegvesen skreiv i brev datert 04.10.2019 at dei ikkje har merknader til tiltaket, men gjer merksam på at tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesvegen då tiltaket er plassert mindre enn 50 meter frå vegmidte.

Tiltaket er ikkje nabovarsla på ny. Omsøkt tiltak er uendra, det er ikkje nye naboar med unnatak av for eigedommen gbnr 318/14/3 som har fått ny eigar. Det låg ikkje føre nabomerknadar ved førre behandling av søknaden ut over merknaden frå Statens vegvesen som vert tatt inn i vedtaket.

Kommunen vurderer at nytt nabovarsel ikkje er nødvendig, men at eigar av gbnr 318/14/3 får vedtaket til klagevurdering.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.10.2019.

Avstand til fylkesveg 5308 (tidlegare fylkesveg 244) er opplyst å vera 34,4 meter. Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg.

Det er søkt om topp golv garasje på kote +59,0, toppgolv stove på kote +59,7 og topp golv hovudplan på kote +60,0. Gesimshøgda er oppgitt til kote +63,4 og mønehøgda til kote +64,0.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avløpsløyving.

Eksisterande bustad er tilknytt offentleg vassverk og privat avløpsanlegg. Det er opplyst i søknaden at nytt tiltak skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Det er sett av tilstrekkeleg areal til parkering.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassering og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Allt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindra uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstruktur og elles leggja til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Eigedomen gbnr 318/12 er ein liten landbrukseigedom med eit matrikelregistrert areal på om lag 29,5 daa. Det er ikkje drift på bruket. Eigedomen består av 7,7 daa fulldyrka jord, 4,1 daa overflatedyrka jord, 12,6 daa innmarksbeite, 13,8 daa skog og 5,1 daa anna areal.

Tiltakshavar har opplyst at eksisterande eldre einebustad (våningshus frå om lag 1930), på grunn av størrelse og standard, ikkje lenger er tenleg som bustad for familien. Tiltakshavar ønskjer å føra opp ny bustad slik vist på situasjonsplanen, og ber om at det vert sett vilkår om at eksisterande bustad vert riven før det vert gitt ferdigattest for ny bustad.

Administrasjonen vurderer at å gje dispensasjon for oppføring av ny bustad ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side når det vert sett vilkår om at eksisterande bustad skal rivast. Dei faktiske forhold på eigedomen vil ikkje verta endra og det vil framleis berre vera ein bustad på garden. Ny bustad er planlagt oppført i eksisterande gardstun, og vil ikkje

føra til fragmentering av landbruksareal, eller leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord. Omdisponeringsløyve etter jordlova er ikkje nødvendig.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt særleg vekt på at dei faktiske forhold på eigedommen ikkje vert endra, at tiltaket ikkje vil leggja beslag på, eller stykka opp landbruksareal, eller medføra uheldig presedens. Fordelane ved tiltaket vert vurdert større enn ulempene.

Dispensasjon for oppføring av ny bustad vert gitt på vilkår av at det vert søkt om riving av eksisterande bustad før det vert gitt igangsetjingsløyve for ny bustad, og at det ikkje vert gitt ferdigattest for ny bustad før det ligg føre ferdigattest for riving av eksisterande bustad. Det vert vidare sett vilkår om at ny bustad skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg og at avkøyringa til fylkesveg vert utbetra i samsvar med gjeldande vilkår. Dispensasjon frå byggjegransa langs fylkesveg 5308 må liggja føre før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.

Plassering

Ny bustad vert godkjend plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Nabomerknad

Merknadar frå Statens vegvesen er tatt inn som vilkår i vedtaket.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.

- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/1192

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Siril Therese Sylta

Are Frøysland Grande

Tenesteleiar

Avdelingsleiar plan- og byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

9_KART_Situasjonsplan_a10-03-sit-plan-koordinater-pdf.pdf (544693)

10_KART_Situasjonsplan_a10-01-situasjonsplan-pdf.pdf (544694)

17_TEGN_TegningNyFasade_a40-03-fasade--st-pdf.pdf (544687)

16_TEGN_TegningNyFasade_a40-04-fasade-vest-pdf.pdf (544700)

26_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-03-snitt-bb-pdf.pdf (544683)

15_TEGN_TegningNyFasade_a40-02-fasade-nord-pdf.pdf (544699)

23_TEGN_TegningNyPlan_a20-01-plan-1--etasje-pdf.pdf (544681)

24_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-02-snitt-aa-pdf.pdf (544682)

21_TEGN_TegningNyFasade_a40-01-fasade-s-r-pdf.pdf (544691)

Kopi til:

Erik Knag Johannesen

Sagstadvegen 127

5919

FREKHAUG

Mottakarar:

TysseLand Arkitektur AS

Strandgaten 19

5013

BERGEN