

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-110/3, FA-L42
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 27.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
155/20	Utval for areal, plan og miljø	11.11.2020

**Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og rammeløyve for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny - gbnr 110/3 Syslak
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk-, natur- og friluftsføremål) for riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus på gbnr 110/3 slik det er søkt om.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.3.2020, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve løyve til igangsetjing av tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Utsleppsløyve.
2. Dokumentasjon på at eigedomen har tilstrekkeleg og hygienisk trygg drikkevassforsyning.
3. Høgdeplasseringa av bygget skal gjevast opp ved kotehøgd.
4. Gjennomføringsplan der alle fag- og arbeidsområde går fram.

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

1. 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.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Bortfall av løyve

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

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.

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.

Utval for areal, plan og miljø 11.11.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 155/20 Vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk-, natur- og friluftsføremål) for riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus på gbnr 110/3 slik det er søkt om.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.3.2020, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve løyve til igangsetjing av tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Utsleppsløyve.
2. Dokumentasjon på at eigedomen har tilstrekkeleg og hygienisk trygg drikkevassforsyning.
3. Høgdeplasseringa av bygget skal gjevast opp ved kotehøgd.
4. Gjennomføringsplan der alle fag- og arbeidsområde går fram.

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

1. 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.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Bortfall av løyve

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

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.

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.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 110/3
Adresse: Skornesvegen 91
Ansvarleg søkjar: Byggraad AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og rammeløyve for riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt.

Eksisterande våningshus har eit bygd areal opplyst til 101,7 m² og eit samla bruksareal på 154 m². Bygget er i svært dårleg stand. Det nye våningshuset har eit bygd areal opplyst til 164 m² og eit samla bruksareal opplyst til 239,4 m². Bygget skal plasserast på same stad som eksisterandande våningshus. Bygget går over 2 etasjar og skal oppførast i tradisjonell byggestil.

Eigedomen er eit gardsbruk på 516,5 dekar. Eigedomen består av 4 teigar der 10,2 daa er klassifisert som fulldyrka jord, 29,1 daa som innmarksbeite, 37,2 daa som produktiv skog, 434,7 daa som anna markslag og 5,4 daa som bygd areal, vatn m.m. Det er ikkje aktiv gardsdrift på eigedomen.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF.

Administrasjonen har ikkje vore på synfaring.

Kart/teikningar/foto

Situasjonsplan



Eksisterende situasjon



Eksisterende bustad



Ny bustad



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Fylkesmannen har ikkje gitt uttale.

Bustaden skal plasserast på areal som i NIBIO sitt gardskart er avsett til bebygd areal. Tiltaket krev ikkje behandling etter jordlova.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål). Det er ikkje drift på bruket og tiltaket krev derfor dispensasjon frå plangrunnlaget.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Søknaden gjelder sanering av eksisterende bolighus, og etablering av nytt. Ifølge

kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNF-område.

Etablering av nytt bolighus krever derfor dispensasjon fra byggerestriksjonene knyttet til LNF-områder.

Som nevnt vil det nye huset erstatte eksisterende bolighus. Forfallet på dette huset er kommet så langt at det er ubeboelig. Skadene er så omfattende at det ikke vil være forsvarlig verken teknisk eller økonomisk å prøve på en restaurering.

Det nye huset er planlagt bygget på samme sted som det opprinnelige huset er plassert, og uformet i henhold til tradisjonell vestlandsk byggestil.

Etablering av nytt bolighus vil ikke medføre endring i antall boenheter på eiendommen. Vår vurdering er at bruken av eiendommen heller ikke vil endres som følge av at det bygges nytt hus. Det er kun bokvaliteten som endres, og da i positiv

retning.

Ettersom det nye huset skal bygges på samme sted som det opprinnelige, og det allerede er anlagt vei frem til boligen, vil tiltaket ikke medføre fragmentering av eiendommen utover allerede etablert situasjon.

Dagens eier overtok eiendommen i august 2019, og har planer om å ruste opp både løe og naust, i tillegg til å etablere et godt bolighus. Disse planene henger sammen med ønske om mer permanent bruk av eiendommen. Noe som igjen er avhengig av et bolighus med tilfredsstillende bokvalitet.

Vi er kjent med at dispensasjon kun kan gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Videre følger det av formålsbestemmelsen i Plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Vår vurdering er at vernehensynet som ligger bak restriksjonene knyttet til LNFområder ikke blir satt til side, ettersom det omsøkte tiltaket i realiteten er en videreføring av eksisterende forhold.

For tiltakshaver vil det være en stor fordel å kunne etablere et nytt bolighus med de kvaliteter som ønskes og kreves i dag.

For barn og unges oppvekstmiljø vil det nye huset, og dets brukere være et positivt tilskudd i lokalmiljøet.

Vi kan ikke se noen ulemper ved at dispensasjonen innvilges, og at tiltaket realiseres slik som omsøkt.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.03.2020.

Ny bustad skal plasserast på eksisterande planert terreng. Gesimshøgda er oppgitt til 2,70 meter og mønehøgda til 6,94 meter. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst i søknaden at vassforsyning skal skje frå privat borehol og at det skal etablerast privat avløpsløyving der utsleppet vert reinsa i minireinseanlegg. Utsleppsløyve ligg ikkje føre.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg. Eksisterande avkøyrsløp til eigedomen skal nyttast.

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 byggtknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt 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 føreseigna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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.

Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er eit mål å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

I LNF-områda skal det berre etablerast nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. føresegn 4.1 i kommunedelplanen.

Tiltakshavar overtok eigedomen i 2019. Det går fram av konsesjonssaka at garden har stort totalareal, men store delar er ikkje eigna og lite produktivt. Jord- og beiteressursane er for små til at garden skal kunne ha sjølvstendig drift utan ein stor del leigejord. Det går vidare fram at bygningane på eigedomen er dårlege og vil krevja store investeringar.

Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til å riva

eksisterande våningshus og føra opp nytt. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at dei faktiske forhold på eigedomen ikkje vert endra som følgje av tiltaket. Det vil framleis berre vera eitt våningshus på garden. Nytt våningshus skal plasserast på same stad som eksisterande våningshus og vil ikkje føra til ytterlegare fragmentering av landbruksareal eller leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord. Eksisterande tilkomst skal nyttast. Den nye bustaden vert oppført i tradisjonell byggestil og vil ikkje avvika vesentleg i form og uttrykk i forhold til eksisterande bygg.

I vurderinga av føremoner og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at det omsøkte tiltaket ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet til side og at gardsbruket vil få eit godt og tenleg våningshus i tråd med dei krav som gjeld i dag. Ny bustad vil på denne måten leggja til rette for meir permanent bruk og vil vera nødvendig for framtidig busetjing og drift på garden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt. Dispensasjon vert gitt.

Plassering

Tiltaket vert godkjend plassert slik det er søkt om.

Det må sendast inn teikningar der høgdeplassering av bygget er oppgjeve ved kotehøgde.

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.

Vatn og avløp

Før det vert gitt igangsetjingsløyve må det dokumenterast at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp. Det skal dokumenterast at eigedomen har tilstrekkeleg og hygienisk trygg vassforsyning og det skal liggja føre godkjend utsleppsløyve. Etablering av avløpsanlegget kan inngå i rammesøknaden ved innsending av søknad om endring.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det vert lagt til grunn at eigedomen har godkjend avkøyrsløp til kommunal veg, og at det er tilstrekkeleg areal for parkering og til å snu på eigen grunn.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn. Før det vert gitt igangsetjingsløyve må det sendast inn oppdatert gjennomføringsplan som viser alle fag- og arbeidsområde for tiltaket.

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.

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggtেকnisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

15.04.2020	Søknad om rammeløyve - gbnr 110/3 Syslak	1372204
15.04.2020	Følggebrev Beskrivelse riving	1372223
15.04.2020	Situasjonsplan redegjørelse	1372210
15.04.2020	Dispensasjonssøknad	1372206
15.04.2020	Situasjonsplan	1372209
15.04.2020	Eksisterende fasadetegninger	1372211
15.04.2020	Eksisterende fasadetegninger	1372212
15.04.2020	Eksisterende plantegninger	1372213
15.04.2020	Eksisterende Plantegninger	1372214
15.04.2020	Eksisterende snitttegninger	1372215
15.04.2020	Ny Fasadetegning	1372216
15.04.2020	Ny Fasadetegning	1372217
15.04.2020	Ny Plantegning	1372218
15.04.2020	Ny Plantegning	1372219
15.04.2020	Ny Snitttegning	1372220
27.10.2020	Arealrekneskap for tiltak - gbnr 110/3 Syslak	1465155
27.10.2020	Oversiktskart med planstaus - gbnr 110-3	1465515