

SAKSPAPIR

Saknr	Utval	Type	Dato
23/14	Plan- og miljøutvalet	PS	05.03.2014

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ole Jakob Aarland	Gbnr - 188/14	14/654

Avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring frå hytte til bustad - gbnr 188/14 Gjervik ytre.

Vedlegg:

Saknr 2013-3404 3D bilde eksisterande situasjon

Saknr 2013-3404 3D bilde ny situasjon

Saknr 2013-3404 Fasadeteikn 1

Saknr 2013-3404 Fasadeteikn 2

Saknr 2013-3404 førehandsvurdering bygg

Saknr 2013-3404 Oversendingsbrev - disp

Saknr 2013-3404 Planteikning

Saknr 2013-3404 sitplan eksisterande

Saknr 2013-3404 sitplan med MUA

Saknr 2013-3404 Sitplan ny

Saknr 2013-3404 Snitt

avkjøringsloyve

Saknr 2013-3404 vedlegg disp

Saknr 2013-3404 Uttale frå fagavd plan

Saknr 2013-3404 uttale frå fagavd landbruk

Saknr 2013-3404 søknad om disp

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen avslår med heime i plan- og bygningslova, § 19-1, jf § 19-2 og grunngevinga i saksutgreiinga, søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen, jf pbl § 11-6, for bruksendring frå hytte til bustad på gbnr 188/14 Gjervik ytre.

Framlegg frå Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:

Fellesframlegg:

Plan og miljøvalet innvilgar med heimen i Pbl § 19-2 søknad om dispensasjon frå hytte til bustad på gbnr 188/14

Vilkår for dispensasjon er at det vert gjeve dispensasjon etter jordlova for omdisponering av areal for tilkomstveg til tiltaket.

Grunngjeving:

-Dette er eit allereia eksisterande bygg. Tiltaket vil difor ikkje gje ytterligere forringing i området.

Hytta ligg i område som er eit naturleg einebustadområde. Det vil ikkje vera hytter i området i framtida jfr. kommunedelplan.

-Aktuelt område inneheld ikkje element fra gardsdrift.

Samla sett er fordelane ved å gje dispensasjon vesentleg større enn ulempene.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF - føremålet i kommunedelplan for Knarvik - Alversund for bruksendring frå fritidsbustad til bustad, etablering av tilkomstveg og avløpsanlegg for gbnr 188/14. Etablering av veg og avløpsanlegg omfattar også gbnr 188/6. Fritidsbustaden vert i dag nytta til bustadføremål.

Eigedomen er omfatta av kommunedelplanen for Knarvik- Alversund og ligg i område avsett til LNF-føremål og innanfor omsynssone med særskilde kulturlandskapsinteresser. Område er spreiddbygd med bustadar og hytter.

Eigedomen har tilkomst frå E 39 via privat veg. Det ligg føre rett til å nytta privat veg frå eigarane av denne.

Statens vegvesen har gjeve løyve til å nytta eksisterande avkjørsle frå E 39, jf skriv av 26.04.2013.

Eigedomen har i dag privat vassforsyning frå borehol. Det er dokumentert hygienisk trygg og tilstrekkeleg kapasitet på vassforsyninga. Fritidsbustaden har i dag toalettløysing med «snurredass» og utslepp av gråvatn til infiltrasjonsgrøft. Planlagt avlaupsløysing er installasjon av minireinseanlegg som stettar strengaste reinsekrav. Anlegget skal plasserast på gbnr 188/6 og det er planlagt at naboeigedomen gbnr 188/307 også skal inn på dette anlegget. Det ligg føre erklæring med løyve til å leggja avlaupsanlegget på naboeigedomen.

Eigedomen har i dag ikkje veg fram. Planlagt vegframføring går fram av situasjonsplanen. Det ligg føre erklæring med løyve til å leggja veg over naboeigedomen. Lengde- og tverrprofil over vegen følgjer vedlagt søknaden.

Fritidsbustaden er opphavelig frå 1947, men vart oppgradert i 1995/96. Det er opplyst at eigedomen i dag har gode bu-kvalitetar, men at oppgradering i samsvar med TEK 10 vil skje i samband med ei eventuell byggjesak.

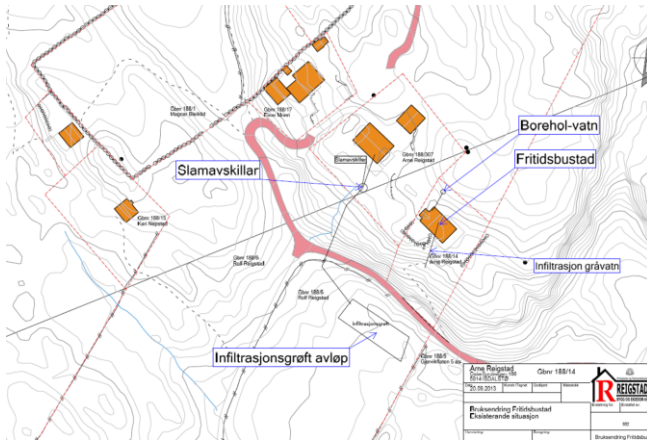
Kart og teikningar:



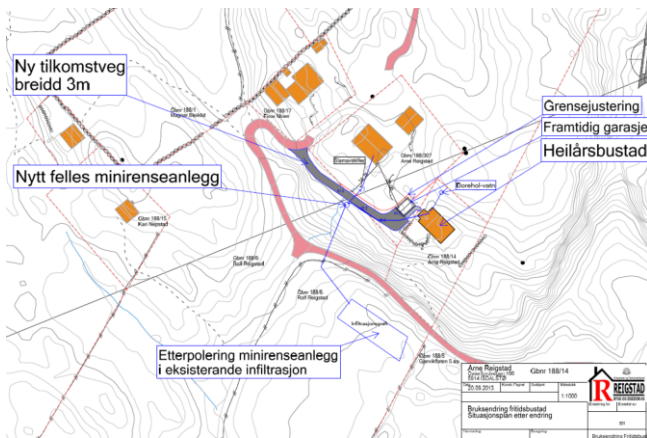
Utdrag frå kommunedelplanen for Knarvik - Alversund



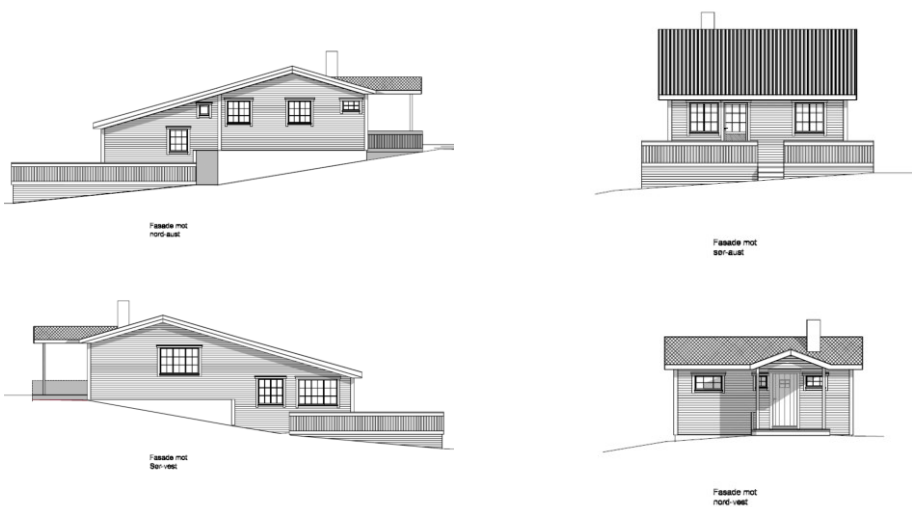
Skråfoto



Situasjonsplan eksisterende situasjon



Situasjonsplan etter endring



Nabotilhøve og andre sine kommentarar

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje registrert

merknader i saka.

Uttale frå anna mynde

Søknaden har vore send på høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland. Det er ikkje motteke uttalar.

Det ligg føre uttale frå fagavdeling plan, jf skriv av 13.02.2014.

Det ligg føre uttale frå fagavdeing landbruk, jf skriv av 13.02.2014.

Dispensasjonssøknaden

Søkjjar skriv i dispensasjonssøknaden:

I medhald av Plan og bygningslova (pbl) §19-1, vert det søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på eigedomen gbnr 188/14. Vidare vert det og søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet til framføring av veg og avløpsløyising på gbnr 188/6 fram til gbnr 188/14, eigedomen gbnr 188/307 er også omfatta av denne løysinga.

Eigarforhold

Eigedomane gbnr 188/14 (fritidsbustad) og nabo gbnr 188/307 (einebustad) er eigd av søkjar Arne Reigstad. Gbnr 188/6 (landbrukseigedom) er eigd av Rolf Reigstad.

Kort om løysinga

Vi ønskjer å gjere om eksisterande fritidsbustad på gbnr 188/14 til heilårsbustad. For å få dette til lyt det av synlege tiltak i hovudsak framførast omlag 50 m veg over gbnr 188/6 og 188/307 som synt på vedlagte materiell. Vidare lyt det lagast til godkjent avløpsløyising for fritidsbustaden, her planlagt som minirensaneanlegg, plassert på gbnr 188/6. Fritidsbustaden lyt også oppgraderast noko byggeteknisk for å nærme seg krava som vert stilt til ny bustad.

Kort om fritidseigedomen

Gbnr 188/14 (f.bustad) har tomtestorleik på 1484 m², og har i dag tilkomst via trapp/sti (50m) frå privat fellesveg. Bustaden har godkjent vatn frå eige borehol og toalettløysing med snurredass. Anna avløp (gråvatn) går i enkel infiltrasjonsgrøft på eigedomen.

Den eksisterande bygningen er bygd i 1947, er påbygd og totalrehabilitert i 1995/96. Bustaden inneheld dei rom som inngår i ein vanleg bustad; vindfang, 2 soverom, stove, kjøkken, bad, innvending og utvendig bod og har eit totalt bruksareal(BRA) på 89 m², bruttoareal er 124 m².

Uteområdet er dels opparbeid med gode uteareal plenar, stiar og beplantning.

Tekniske krav til eigedomen og bustaden.

For å kunne omgjere eigedomen til heilårsbustad, lyt ein så langt det er mogeleg følgje dagens krav. Dette gjeld både krav til eigedomen direkte i pbl; tilkomst (veg), vatn og avløp. Vidare lyt kvalitetane ved sjølve bustaden vere i høve Teknisk forskrift (TEK10). Det er likevel eigen heimel i Pbl §31-2 i høve unntak for "nye" tekniske krav for eksisterande bygningar, ved t.d bruksendring. Dette lyt gjerast innanfor begrepet "forsvarleg", med vurdering av kost/nytte/HMS/tryggleik, desse forholda vert teke i vare gjennom byggesakshandsaminga.

I samband med søknad om bruksendring jf. LNF føremålet, sansynleggjer vi at bygningen har gode bu-kvalitetar. Vidare at framføring av ny tilkomst og avløp, samt justering av bygningen mot dagens tekniske krav, vil gjere tiltaket forsvarleg i høve heilårsbruk til bustad. Dette vil då vere eit tilstrekkeleg grunnlag når ein skal ta stilling til bruksendinga i høve LNF-føremålet. Dersom det vert

gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet til bruksendring og framføring av veg og avløp, er neste steg byggesak, der ein vil kunne gjere ei nærare vurdering av bygningen, og eventuelt setje vilkår i vedtak om bruksendring.

Ny løysing

Tilkomst/parkering

Det er av Statens Vegvesen gjeve løyve til utvida bruk av avkjørsle mot E39 (vedlegg)

Eigarar av eksisterande felles tilkomstveg, gbnr 188/6, 188/1, 188/2, har alle samtykkja/gjeve rett til utvida bruk av felles veg (vedlegg). Eigar av 188/6 har gjeve vegrett til framføring av ny tilkomstveg til eigedomen (vedlegg). Når det gjeld framføring av veg over 188/307, vil det her verte gjennomført ei grensejustering, slik at vegarealet og areal til framtidig garasje vil bli overført til gbnr 188/14.

Ny tilkomstveg vil ha breidd 3m. Stigningsforholda vert moderate med eit snitt på 1:1,5, maks stigning 1:8 eit kortare strekk. Det er laga løysing for parkering/framtidig garasje med 2 p. plassar samt snuareal for bil ved bustaden (på eigen grunn)

Avløp

Gbnr 188/307 (einebustad) har i dag ei godkjent løysing med utslepp via slamavskillar til rensing i sandfilteranlegg på gbnr 188/6. Hjelmås VVS har forprosjektert ei løysing med felles minirensanlegg for gbnr 188/307 og 188/14, der ein nyttar eksisterande sandfiltergrøft/anlegg som etterpolering (vedlegg). Eigar av 188/6 har gjeve rett til tillaging av ny avløpsløysing på sin eigedom (vedlegg).

Vatn

Det er dokumentert at vatn frå eksisterande borehol har rett kvalitet og har tilstrekkeleg mengde og trykk. (vedlegg)

Bygg

Bygningen inneheld dei rom som er det er krav om etter TEK10. Standarden elles er om lag som bustadbygg etter byggeforskrift av 1987 i høve energi, ventilasjon m.v

Når det gjeld avvik å høve TEK10 er dette i hovudsak tilgjengeleg bad (krav om snusirkel), energi, og ventilasjon. Tiltakshavar er innstilt på å oppgradere bustaden mot krava i TEK10 i høve desse forholda, om det vert gjeve dispensasjon til bruksendring. (vedlegg)

Uteareal/MUA

Etter løysinga vil restarealet for tomta (tomtestorleik +/- parkering/veg/bygg) vere om lag 1300 m². Areal med MUA stigning 1:3 vert om lag 500 m².

Dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplan

Dei nemnde eigedomane har som nemnd LNF-føremål (med vekt på kulturlandskap) i kommunedelplanen. Å gjere endringar på/med eigedomen t.d bruksendring krev dispensasjon. Eigedomen lyt ha tilfredsstillande tilkomst og avløpsløysing. Dette lyt leggjast over gbnr 188/6 og 188/307 som og ligg i LNF, tiltaka krev då og dispensasjon.

Dispensasjon.

I høve søknad om dispensasjon, skal denne jf. pbl §19-1 grunngjevast av søkjar.

Kommunen skal jf. PBL §19-2 gjere vurdering om omsyna bak føremålet ikkje vert vesentleg skadelidande, og at fordelane ved å gje dispensasjon skal klart vere i overvekt i høve ulempe. Vidare kan det ikkje gjevast dispensasjon om omsynet til bestemmelsen gjer seg gjeldande med styrkje.

Kort Grunngjeving.

1. At eigne vaksne barn og barnebarn kan nytte egedomen til bustad har stor verdi for søkjar.
2. Omgjering til heilårsbustad vil gje området bruksmessig heilskap (3 einestader på rad).
3. Nabo ønskjer tiltaket og nye born i området velkommen (vedlegg).
4. Knarvik/Gjervik er ikkje lenger attraktiv som hytteområde
5. Dei fleste hyttene i Knarvik/Gjervik med moglegheit for veg/VA er omgjort til heilårsbustad.
6. Naboeigedom (188/17) har fått bruksendring- likskapsomsyn talar for å gje dispensasjon
7. Kommunen har i nylege saker gjeve løyve til bruksendring- ønskje om fleire innbuarar
8. Kommunen ønskjer ikkje fleire fritidsbustader innan K.planen (jf Kplan. pkt 2.2.1)

9. Omgjering til bustad i seg sjølv vil ikkje vere negativt i høve LNF føremålet.
10. Landbruksinteressene vert ikkje råka- ingen negative konsekvensar for drift.
11. Heilårsbruk vil medføre at området vert nytta meir og dermed halde i hevd
12. Tilkomstveg vil gje små inngrep og ligg i nedbygd område mellom eksisterande bustad og tilkomstveg.
13. Framtidig garasje vil liggje mellom bustadene og ha liten verknad på landskapet.
14. Urørt natur og landskap vert ikkje råka- Området er nedbygd frå før.

15. I høve føremålet *LNF- områder, med særskilde kulturlandskapsinteresser*, vil tiltak i dette området ha særsmå verknader då området er nedbygd frå før.
16. Tiltaket får ikkje verknad for dei viktige landskapsromma nord og vest for noverande tilkomstveg.
17. Tiltaket berører ikkje lokale kulturelement som steingarder, stiar, spesielle bygningsmiljø m.v
18. Det er ikkje registrert freda kulturminner i nærområdet. Det er heller ikkje særskilde registreringar i høve naturmangfald.

19. I høve bruk av området til friluftsliv/rekreasjon for allmenta vil tiltaket ikkje ha noko negativ verknad- tiltaket skjer i område som er nedbygd, og vil ikkje privatisere område meir.
20. Med fleire heilårsbebuuarar i området, vil desse trekke til seg andre, som igjen vil gjere at området vert meir brukt noko som er i samsvar med NF føremålet.

Søkjar har utdjupa grunngjevinga i eige skriv som er lagt ved saka.

Vurdering:

Søknaden gjeld egedom som vert omfatta av kommunedelplan Knarvik – Alversund. Planen vart godkjend i 2007. Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk. Tiltak kan ikkje vera i strid med verken fastsatt arealbruk eller føresegnene i planen. Planen er vedtatt

etter ein omfattande planprosess og det skal ikkje vera kurant å fråvika planen.

Revisjon av planen er planlagt starta opp i siste del av 2014.

Om dispensasjonsvedtaket heiter det i plan- og bygningslova:

§ 19-2 Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon frå bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikkje gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsparagraf 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 forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søknaden har ei utfyllande grunngjeving.

Når det gjeld tilhøvet til LNF-føremålet skriv søkjar at omgjerung frå hytte til bustad ikkje i seg sjølv vil vera i negativt, at landbruksinteressene ikkje vert råka og at tiltaket heller ikkje vil ha negative konsekvensar for drifta. Tilkomsstvegen vil gje små inngrep i terrenget og framtidig garasje vil ha små verknader på landskapet då han skal plasserast mellom eksisterande bygg og veg. Området er å sjå på som nedbygd. Søkjar skriv vidare at tiltaket ikkje vil koma i konflikt med lokale kulturminne som steingardar stiar, bygningsmiljø mm og at det ikkje er freda kulturminne i området.

Søkjar meiner at ei bruksendring vil gje bruksmessig heilskap i området ved at ein får tre heilårsbustadar på rekkje, at dei fleste fritidsbustadane i området har fått bruksendring der veg og VA kan løysast, at Knarvik/Gjervik ikkje lenger er attraktiv som hytteområde og at kommunen ikkje ønskjer fleire fritidsbustadar innanfor kommunedelplanen, jf bestemmelsane pkt 2.2.1, Det vert også vist til andre saker det det er gjeve løyve til bruksendring og at det difor av likskapsomsyn bør gjevast dispensasjon.

Søkjar skriv at verdien av at egne barn og barnebarn kan nytta eigeidomen er stor for søkjar og at naboar er positiv til tiltaket.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengjande landbruksområde og å hindra oppstykking av areala. I tillegg vil ein unngå uheldig

omdisponering og fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. I områda avsett til LNF-føremål er det berre tillatt å føra opp bygningar og anlegg som er naudsynte for drift av primærnæring og for natur- og friluftaktivitetar, jf punkt 2.9 i føresegnene. Jord- og skoglova gjeld for området.

Fagavdeling plan uttalar:

«Arealet ligg innanfor kommunedelplan for Knarvik – Alversund. Planen gjeld for perioden 2007 – 2019. Det vert lagt opp til att arbeidet med revisjon av denne planen startar opp i siste del av 2014. I føresegne 2.9 er det gjort nærare greie for kva tiltak som er i samsvar med plan. Jorddlova og skoglova gjeld framleis for dette område. Arealet ligg også innanfor "LNF-område med særskilde kulturlandskapinteresser.

Den aktuelle eigedomen ligg attmed to eigedomar som er nytta til bustader. Samstundes ligg det i nærområdet 5-6 andre fritidseigeomar i varierende stand. Sjølv om det isolert for bnr 14 er framført argument som talar for omdisponering, er det etter fagavdeling arealplan sitt syn fare for at eit omdisponeringsløyve vil kunne skapa presedens for naboeigedomane. Ei viktig avklaring som skal gjerast i revisjon av kommunedelplanen er å fastsetja framtidig grense mellom utbyggingsareal og grøntareal. Likeins vil planarbeidet avklar kva slags arealbruk det skal opnast for dersom grensa for utbygging vert flytta nærare Gjervik. Sett i lys av dette bør ein vera restriktiv med å tillata dispensasjonar/ omdisponeringar som kan skapa presedens og ein ikkje planlagt arealbruk for området.»

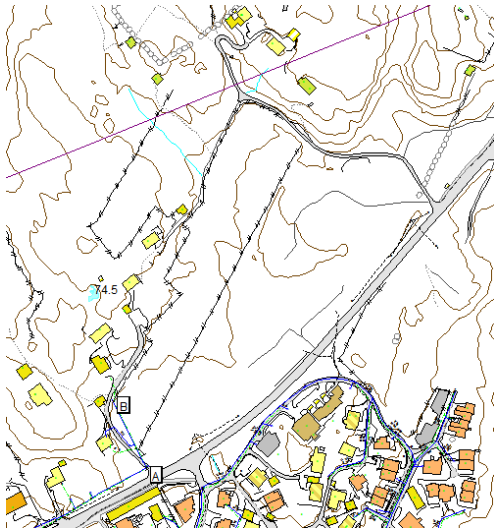
Fagavdeling landbruk uttalar:

«Frå landbruk si side har vi ikkje merknader utover det som kjem fram frå plan, bortsett frå at om det vert gjeve dispensasjon, så må det søkjast om løyve etter jordlova for omdisponering av areal til veg.»

Administrasjonen er samd i at ei bruksendring frå hytte til bustad for omsøkte eigedom, isolert sett ikkje set omsynet til LNF-føremålet vesentleg til side. Området ligg sentralt og attraktivt for utbygging og det er fleire fritidsbustadar i området. Å gje løyve til dispensasjon i denne saka vil kunne danna presedens og gje føringar inn i det planlagte revisjonsarbeidet av kommunedelplanen. Dette kan få uheldige konsekvensar for arealutviklinga i eit område med stort utbyggingspress.

Det er ei viktig avklaring i det føreståande revisjonsarbeidet med kommunedelplanen kor den framtidige grensa mellom utbygging og grøntareal skal gå og kva arealbruk det skal opnast for dersom grensa vert endra i høve til i dag. Ønskje om utnytting av området slik det vert søkt om bør avklarast gjennom arbeidet med rullering av planen.

Området er heller ikkje utbygd med kommunaltekniske anlegg for vatn og avlaup. Dette må i dag løysast med private enkeltanlegg. Kommunalt VA-anlegg er ført fram til bustadområdet sørvest for omsøkte eigedom, jf. kart, i ein avstand på om lag 250 m frå eigedomen.



Administrasjonen ser det som uheldig med ei vidare utbygging av private enkeltanlegg for bustadar i dette området. Arealbruk og teknisk infrastruktur må avklarast gjennom plan.

Søklar viser til andre vedtak som gjeld bruksendring i kommunen og likebehandlingsprinsippet. Når det gjeld naboeigedomen gbnr 188/17 vart løyve til bruksendring frå hytte til bustad gjeve før gjeldande kommuneplan og kommunedelplan var vedteken. Sak 86/12 og 138/12 ligg i område av kommunen der det har vore andre vurderingar som har vore avgjerande for vedtaket som er fatta. Administrasjonen vurderer difor at desse sakene ikkje gjev presedens for omsøkte tiltak.

Når det gjeld vurdering av personlege tilhøve i dispensasjonssaka, jf pbl § 19-2 3. ledd har dep uttalt i pt.prp.nr 32 (2007/2008):

«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.

Dei personlege tilhøva i saka vert i ikkje tillagt vekt.

Konklusjon:

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at ei bruksendring frå hytte til bustad i dette området vil kunne gje presedens og såleis gje uheldige arealmessige følgjer. I tillegg meiner administrasjonen at ulempene er større enn fordelane ved å gje dispensasjon for bruksendring slik det er søkt om. Administrasjonen tilrår på dette grunnlag at søknaden om dispensasjon vert avslått.

Dersom plan- og miljøutvalet likevel gjev dispensasjon må det gjevast løyve på vilkår av at det og vert gjeve løyve til omdisponering etter jordlova for framføring av veg til eigedomen før påfølgjande handsaming av ei byggjesak.

Ved positivt vedtak om dispensasjon skal dispensasjonsvedtaket sendast Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering i samsvar med gjeldande sakshandsamingsrutinar.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ.

C.1.1 Bruk av basiskart	1	Kr 500,-
C.4.1 Dispensasjon frå føresegner gitt i eller i medhald av pbl	1	Kr 7 500,-
Totalt gebyr å betala		Kr 8 000,-

Klagerett

Det er klagerett på vedtaket, jf fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert klaga på (vedtaket) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Plan- og miljøutvalet - 23/14

PM - behandling:

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:

Plan og miljøutvalet innvilgar med heimen i Pbl § 19-2 søknad om dispensasjon frå hytte til bustad på gbnr 188/14

Vilkår for dispensasjon er at det vert gjeve dispensasjon etter jordlova for omdisponering av areal for tilkomstveg til tiltaket.

Grunngjeving:

-Dette er eit allereia eksisterande bygg. Tiltaket vil difor ikkje gje ytterligere forringing i området.

Hytta ligg i område som er eit naturleg einebustadområde. Det vil ikkje vera hytter i området i framtida jfr. kommunedelplan.

-Aktuelt område inneheld ikkje element fra gardsdrift.

Samla sett er fordelane ved å gje dispensasjon vesentleg større enn ulempene.