

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
121/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	18/1715

Dispensasjon og løyve til riving av bustad og oppføring av ny bustad - gbnr180/19 Leivestad søndre

Vedlegg :

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 180/19 Leivestadteikningar og profilarteikningarreddegjøreldiverse dokumentasjonskøyte og annan dokumentasjonSøknad om utsleppSøknad om dispensasjonVedlegg til saka - gbnr 180/19 Leivestad søndreuttale frå landbrukskontoretBer om meir informasjon - gbnr 180/19 Leivestad søndreFoto av Kårhus (L)(245252)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av ny bustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt bustadhus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.06.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 18/1715, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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.

Plan- og miljøutvalet - 121/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av ny bustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt bustadhus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.06.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 18/1715, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til avgjerd i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 180/19

Adresse: Vassbygdvegen 773

Tiltakshavar/eigar: Oddvar Magne Hopsdal

Grunneigedom: 1376 m2

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande våningshus og oppføring av ny bustadhus. Nytt bustadhus har ei storleik på 143,8 m2 BRA og 162 m2 BYA. Grad av utnytting er berekna til 16,57 % BYA. Ny bustad har ei litt anna form enn eksisterande våningshus men skal primært plasserast der eksisterande våningshus ligg i dag. Vidare inneheld søknad også etablering av tilkomstveg fram til eigedomen og etablering av privat avlaupsanlegg.

Tomta er i arealdelen av kommuneplanen sett av til LNF-føremål og det vert søkt om dispensasjon i frå dette føremålet.

Historikk:

Det vart gjeve løyve til frådeing av tomt gbnr 180/19 i politisk vedtak datert 02.05.2014. I vedtaket vart det gjeve løyve til eit mindre areal enn omsøkt på bakgrunn av uttale i frå Fylkesmannen i Hordaland. Vedtaket vart av tiltakshavar påklaga på grunnlag av storleiken. Saka vart handsama av setjefylkesmann i Sogn og fjordande den 28.01.2015 der Lindås kommune sitt vedtak av dato 02.05.2014 vart stadfesta.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg og privat borehol.

Søknad inneheld også søknad om utslepp, denne vert endeleg handsama ved positiv vedtak om oppføring av bustad på tomte.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

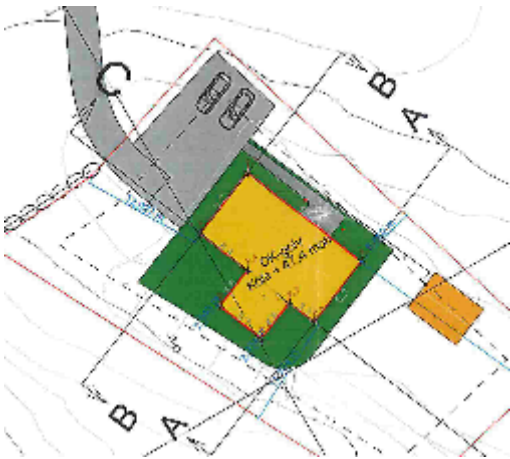
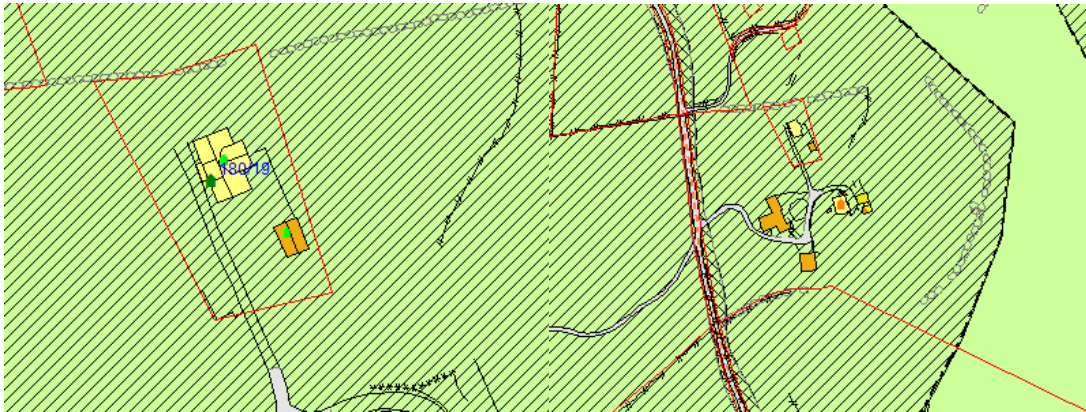
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrslø til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 31.10.2017 . Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 180/1 av 06.12.2016.

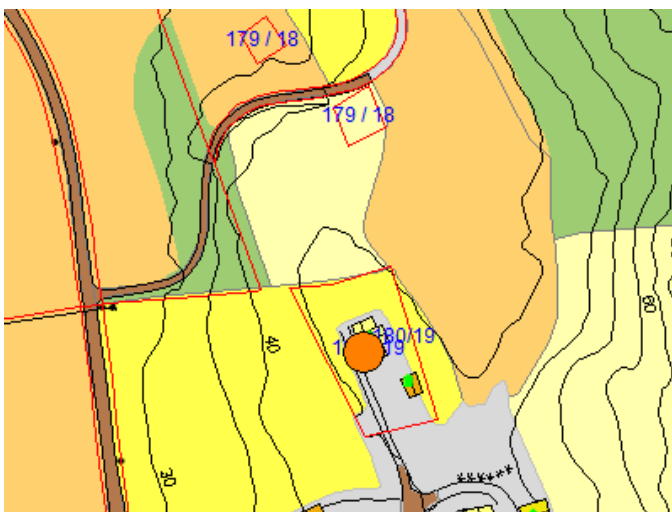
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Kart/Foto



Gardskart/NIBIO kartbase:



	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite

Teikningar av omsøkte bustad:



Fasade mot Aust
1 : 100



Fasade mot Nord
1 : 100



Fasade Mot Vest
1 : 100



Fasade mot Sør
1 : 100

Bileter av eksisterande våningshus ligg som vedlegg til dette saksframlegget.

Dispensasjon

Den gamle boligen er i så dårlig forfatning at det ikke vil være formålstjenlig å sette den i stand. I tillegg ønskes det nå en mer moderne bolig med livsløpsstandard.

Den nye boligen er i samme stil som den gamle, men er på ett plan og får derfor en større grunnflate enn det eksisterende bolig har. Fordelene med å ha alt på ett plan er at den nye bustaden får livsløpsstandard og vil få et lavere tak enn bustaden som står der i dag.

Landbruk

Eiendommen er delt i fra og er ikke en del av gården lenger. Bygging av ny veg vil beslaglegge noe landbruksareal, men fordelene ved at det ikke lenger vil bli nødvendig å kjøre gjennom gårdstunet for å komme til den nye bustaden gjør at vi samlet sett mener at tiltaket har større fordeler enn ulemper for landbruket.

Naturmangfold

Vi undersøkt Naturbase og artskart for å sjå om det er registrert naturmangfold som kan bli skadelidende av omsøkte tiltak. Det er ikke registrert spesielle arter eller naturtyper i området.

Friluftsliv

Tiltaket vil ikke være negativt for friluftslivet.

Reindrift

Det er ikke reindrift i området.

Oppsummering

Vi kan ikke se at riving av eksisterende bolig og oppføring av en ny bolig med veg og renseanlegg vil være negativt for landbruk, natur, friluftsliv eller reindrift. Fordelene anses som klart større enn ulempene. Dette begrunnes med at tiltakshaver får en moderne bolig med livsløpsstandard, bedre rensing av avløpet og en adkomst som ikke vil være til sjenanse for gårdstunet.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Dei har ikkje gjeve uttale i saka.

Vidare er søknad sendt til kommunens landbrukskontor, der det er gjeve slik uttale den 01.03.2017:

«Underteikna var på synfaring på eigedomen gbnr 180/19 onsdag 22.februar. Vart der orientert om søkjar sine planar og fekk sjå kva som er gjennomført av tiltak for å oppnå ei god løysing mellom bustadtomt og landbrukseigedomen gbnr 180/1.

Søkjar ynskjer å riva det gamle våningshuset på gbnr 180/19. Huset er frå 2.halvdel av 1880

— talet med eit tilbygg frå 1960— talet. 1,5 etasje utan kjeller. Huset stettar ikkje dagens krav til standard og krev omfattande ombygging / rehabilitering for å stetta dagens krav.

Underteikna meiner at bygget ikkje har noko kulturhistorisk verdi.

Søkjar ynskjer å bygge seg eit våningshus for alderdomen på eit plan på eigedomen og overdra land bru kseigedomen til neste generasjon.

Landbrukseigedomen vert i dag hausta av andre og det er i dag ikkje dyr i driftsbygningen.

Gbnr 180/19 har fått ny veg frå nord og har ikkje veg/vegrett gjennom tunet på

landbrukseigedomen gbnr 180/1.

Planstatus i området er LNF.

Landbrukskontoret har ingen innvending mot riving av det eksisterande bustadhuset og

oppføring av nytt bustadhus på eigedomen gbnr 18 /19 Leivestad.»

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 02.05.2014 i sak 14/3150 –søknad om fradeling, og vedtak om omdisponering etter jordlova for vegareal i vedtak datert 05.10.2018:

«Det aktuelle arealet som vegen er bygd på er i Nibio sitt gardskart definert som innmarksbeite og er såleis dyrka jord.

Den nye vegen fram til gbnr 180/19 Leivestad skal liggje på garden. Det er naturleg at garden har bruksrett i vegen, men at eigar av gbnr 180/19 har ansvar og utgifter knytta til vedlikehaldet av vegen. Dersom eigar av tomten har ynskje om å gjerde dyr ute frå vegen må han sjølv ta kostnaden med det. Dette er privatrettslege moment, men meint som ei påminning til partane ved utarbeiding av skøyte.

Vegen vil vere meir til nytte enn ulempe for landbruksdrifta. Veg har stor verdi i landbruket då køyring på innmark i kombinasjon med nedbør ofte er uheldig. Difor er utbetringa av den gamle «bygdevegen» ei god løysing også for landbruket.

Så sant ein finn gode løysingar knytta til eventuelt gjerde langs vegen med grindar for tilkomst med traktor på omkringliggjande areal, vil tiltaket ikkje vera til hinder for landbruksdrifta.

Kulturlandskapet vert ikkje råka ved utbetringa av vegen til tilkomstveg for bustad.

Konklusjon :

Det vert gjeve løyve til omdisponering frå landbruksformål til bustadformål for tilkomstvegen til gbnr 180/19.»

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Tomta ligg innafør LNF-området i kommuneplanen sin arealdel, med hovudvekt på landbruk (oL16). Omsynssona landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksområda i kommunen både med omsyn til dyrka mark, der tema knytt til landbruk skal ha særskild vern innanfor sona.

Sjølve tomta ligg primært innafør open fastmark, og delvis innafør overflate dyrka mark. Jordbruksareala rundt bustaden er marginale og ikkje i bruk til landbruksføremål. Når det gjeld tilkomstveg til og frå eigedomen, ligg denne vegen i skilje mellom areal som har ulike driftsgrunnlag. Aust for vegen ligg fulldyrka mark og på vestsida ligg innmarksbeite. Vegen vil truleg ikkje vere til hinder for drift av desse områda, og sjølve vegareala er i jordlovshandsaminga vurdert til å ligge innafør det ein for denne tomta kan omdisponere jf. Jordlova § 9.

Riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad vil ikkje endre på desse forholda. Tomta inneheld allereie ein bustad, og endringa vil vere at tomta får ei ny bustad etter dagens standard.

Tilkomstvegen er planlagt i trasén der den gamle «bygdevegen» gjekk, og det er funnet ei god løysing for å begrense negativ verknad for landbruksjorda.

I vår vurdering av fordelar og ulemper har administrasjonen særskilt lagt vekt på at det vart opna opp for fradeling av ei eigedom med bustad på tomta i vedtak sak 14/3150. Endringa no er at denne vert reve og ny bustad oppført etter dagens standard, og at bustaden skal

etablerast på same plass som det gamle våningshuset.

Bustaden har tradisjonell utforming og går over eit plan, og vil slik sett legge seg fint i terrenget.

Administrasjonen kan ikkje sjå at vern og bruk av landbruksarealet vert vesentleg satt til side i denne saka, da det allereie er opna opp for å skilje i frå ei tomt med ei bustad på.

Vidare er det syna til at det gjennom jordlovshandsaming er opna opp for at dette er areal ein kan omdisponere til bustadføremål.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen å kunne opne opp for dispensasjon i denne saka i frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av nytt bustadhus og tilkomstveg fram til denne.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001715&