

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
158/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	14/4973

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggegrensa mot veg for oppføring av tilbygg, påbygg og fasadeendring - gbnr 215/19 Eidsnes ytre

Vedlegg :

Ny søknad om løyve til tiltak - gbnr 215/19 Eidsnes ytre
Opplysningar om tiltakets ytre rammer
Dispensasjonssøknad
Situasjonsplan
Teikningar
Gbnr 215-19 oversiktskart
Uttale til dispensasjon frå byggegrense langs veg - gbnr 215/19 Eidsnes ytre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon LNF-føremålet og byggegrensa mot fylkesveg 393 for etablering av tilbygg, påbygg og fasadeendring på bustad på gbnr 215/19 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- **Minste avstand mellom bygning og midt veg skal vera 9,5 meter.**

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 - 158/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon LNF-føremålet og byggjegrensa mot fylkesveg 393 for etablering av tilbygg, påbygg og fasadeendring på bustad på gbnr 215/19 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom bygning og midt veg skal vera 9,5 meter.

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 avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 215/19

Adresse: Eidsnesvegen 91

Tiltakshavar/eigar: Lars Ludvig Eidsnes

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av tilbygg, påbygg og fasadeendringar på bustad på gbnr 215/19 slik det går fram av søknad mottatt 17.10.2018.

Søknaden omfattar etablering av nytt tilbygg mot nordaust, tilbygg mot nordvest, endra takvinkel frå 50 til 45 grader, justering av kjellarvegg og fasadeendringar for bustad. I tillegg er det søkt om andre mindre tiltak som utviding av terrasse og etablering av utvendig trapp på garasje. I søknaden er nytt bruksareal er oppgitt til å vera omlag 90 m2 .

Søknaden er knytt til tidlegare godkjend tiltak på eigedomen der dei godkjende tiltaka har blitt

endra gjennom byggjeprosessen. Endringane er vurdert til å vera for omfattande til å kunne handsamast som søknad om endring av eksisterande tiltak og det er difor send inn ny søknad om løyve til tiltak, jf. avvist søknad om endring av løyve datert 25.09.2018. Som følgje av dette vil tiltaket også krevja at det vert gitt ny dispensasjon frå kommuneplanen når det gjeld arealføremål og byggjegrænse mot veg for endringar som gjeld bustaden. Dei omsøkte tiltaka er etablert.

Tidlegare gjevne vedtak i saka

Dispensasjon, rammeløyve og igangsetjingsløyve for delar av tiltaket gitt i vedtak datert 09.07.2015.

Løyve til igangsetjing for riving av tilbygg og uthus, samt oppføring av nytt tilbygg og garasje datert 08.12.2015.

Løyve til endring av godkjend tiltak datert 31.03.2016.

Avvist søknad om endring av løyve datert 25.09.2018.

I tillegg er det gitt fleire løyve knytt til etablering av nytt avløpsanlegg for eigedomen.

Situasjonskart



Teikningar/bilete

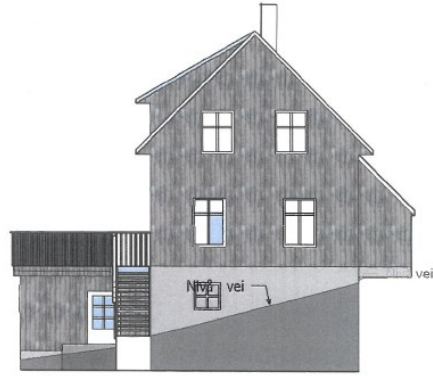
Eksisterande bustad



Omsøkt tiltak



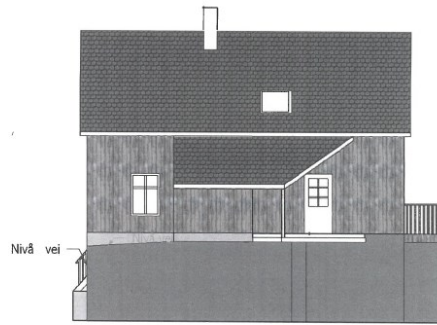
Nord / Vest •



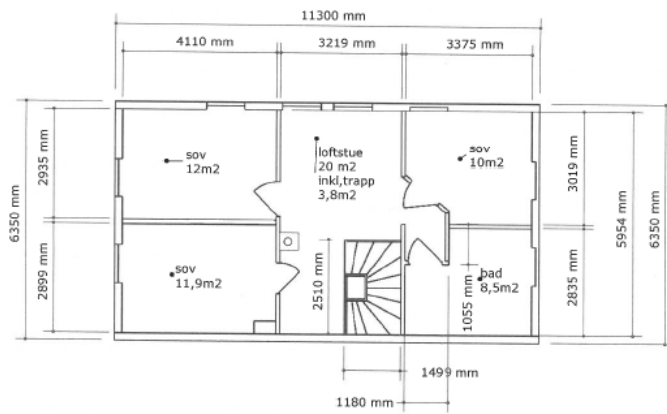
• Sar / Øst

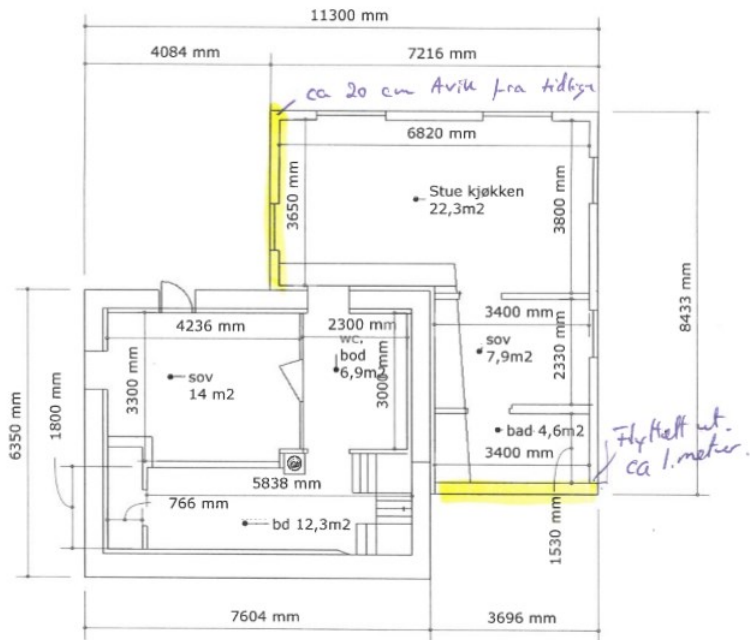
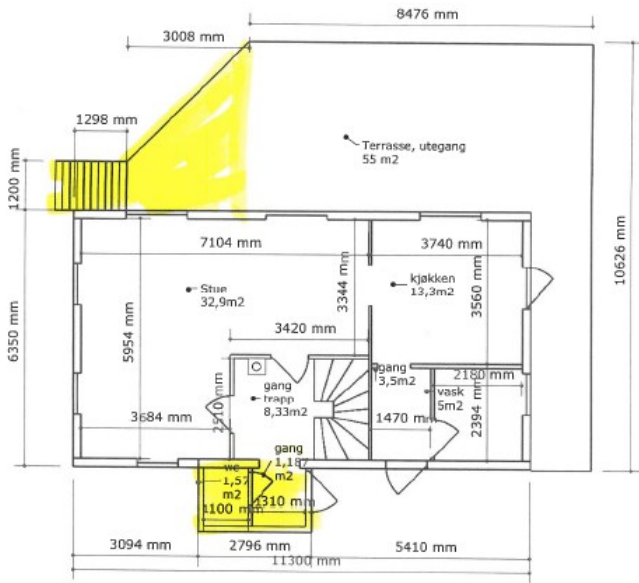


• Sar / vest



• Nord / Øst







Nabovarsel

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk. Byggjegrensa mot fylkesveg 393 er 15 meter frå midt veg, jf. føresegn 1.6 i kommuneplanen.

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål og byggjegrensa mot veg.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Disp. til fylkesveg 393

Huset ble bygget i 1938. Husene ble da ofte sette nært til veien.

Det ble bygget et påbygg opp på inngangsparti i 1979. (2 etasje nytt bad).

Avstanden til midt på fylkesveg (kontrollmålt 12 oktober 2018) fra utbygg. 9.5 meter.

Søker å redusere høyden på dette tilbygget, og ha det som et inngangsparti, som det har vært. Fjerning av 2 etasje fører til bedre sikt for fylkesveg.

Bygge nytt påbygg på nordvest sida av huset, som vil få en avstand på 10,5 meter til senter på veg. Søker om endringene.

Ellers fasadeendringer, Endring av takvinkel fra 50 til 45 grader. se tegninger

Viser til nabovarsel sendt 17.04.18 Svar:19.04.18 Som vedrører denne endringen.

2. Disp. fra LNF.

Tomta ble fraskilt fra gard 215 bnr. 5 i 1937-38. Og har fungert som egen tomt siden da. Det ble bygget et påbygg opp på inngangsparti i 1979. (2 etasje nytt bad). Avstanden til midt på fylkesveg (kontrollmålt 12 oktober 2018) fra utbygg. 9.5 meter. Søker å redusere høyden på dette utbygget, som vil føre til bedre sikt

Vil ha det som et inngangsparti, som det alltid har vært.

Etter nærmere ettersyn er grunnmur bygget under inngangsparti og å fjerne utbygget kunne ført til stor fare for den eksisterende grunnmur, og stor fare for grunnmurskonstruksjonen, og lekkasje.

Søker derfor dispensasjon til utbygg, tilbygg mot nord vest og endre takvinkel fra

50 grader til 45grader. (dette for at ny garasje er 45 grader, huset vil da stå i stil med den. I tillegg er 50 grader svært bratt, og ved å endre til 45 grader gjør bygging og vedlikehold enklere og mer HMS vennlig. Pga. ombygging av tak ved flat ark og påbygg nord vest.

Flytte vindu 20 cm mot midten av gavler (4 stk.). Dette pga., med lavere takvinkel, blir det trangt med vindu helt i gavl kasse / utstikk.

Overbygg over kjellerinngang, med trapp.

Justere ytterveggmål kjeller. Merk. Gult i tegning.

Utvendig trapp garasje. Dette for å få god tilgang til ute bod på garasjeloft. Ved å måtte bygge trapp innvendig, blir det ikke plass til bil som planlagt. Garasje er på 38.5 m² (og ikke 49.9m² som den kan være) Det vil være mer miljømessig, i forhold til ressursbruk i dette tilfelle. i forhold til å forlengte garasjen med 1,2 meter for å få trappen inne.

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Statens vegvesen som har gitt uttale i skriv datert 28.11.2018. Dei skriv følgjande:

«Statens vegvesen har vurdert søknaden ut frå at det gjeld ein eksisterande bustad. Bustaden

ligg nærare vegen enn det ein ville gitt løyve til etter dagens normalkrav, men tilhøva til

vegen vert noko betre enn før ombygging. På den bakgrunn kan vi rå til at kommunen gir

løyve til dispensasjon frå byggjegrensa til veg.

Vi har ingen merknad til kommunens vurdering av dispensasjon frå LNF-formålet.»

VURDERING Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna 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.

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.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

LNF-føremålet

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

Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. I vurderinga har administrasjonen særleg lagt vekt på at søknaden gjeld etablering av nye tiltak knytt til eksisterande bygningsmasse på eigedomen. Tiltaka er godt tilpassa eksisterande bygningsmasse og terreng og vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord. Det er vidare lagt vekt på at alle tiltaka samla sett fell inn under vilkåra i retningslinje 5.6 i føresegnene til kommuneplanen når det gjeld både bygd areal og samla bruksareal.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at dei omsøkte tiltaka vil gje ein tenleg bustad i tråd med tiltakshavar sine ønskjer. Når tiltaka i seg sjølv ikkje får konsekvensar for dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet kan kommunen ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert større enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon er stetta. Dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

Byggjegrensa mot veg

Byggjegrensa langs fylkesveg 393 er 15 meter frå midt veg, jf. føresegn 1.6 i kommuneplanen. Av situasjonsplanen går det fram at minste avstand mellom bustad og midt veg er 9,5 meter, dvs avstanden midt veg til tilbygg/inngangspart mot nordaust. Avstanden mellom midt veg og bygget elles er oppgitt til 10,5 meter.

Omsynet bak byggjegrensa langs veg er knytt til trafikktryggleik og drift og vedlikehald av vegen.

Kommunen vurderer at omsynet bak byggjegrensa ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på Statens vegvesen sin uttale der det vert vist til at omsøkt tiltak vil medføra at situasjonen i forhold til fylkesvegen vert noko betre enn før ombygginga. (Minste avstand mellom bygg og midt veg var då 8,5 meter.)

I vurderinga av fordelar og ulemper er det særleg lagt vekt på at Statens vegvesen er positiv til tiltaket og at det er vurdert at omsynet bak den fastsette byggjegrensa ikkje vert sett vesentleg til side. Når tiltaka i seg sjølv ikkje får konsekvensar for dei omsyna som ligg bak byggjegrensa kan kommunen ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert større enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon er stetta og dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

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.

Vidare handsaming av søknaden

Søknaden omfattar også søknad om løyve til tiltak etter pbl. kap. 20. Denne vil bli handsama når dispensasjonssaka er avgjort.

Lenke til innsyn:

Relevante dokument i saka ligg vedlagt. Saksdokumenta i sin heilskap finn du [her](#)

