

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
145/18	Plan- og miljøutvalet	PS	21.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	17/1211

Dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP Alverstraumen for oppføring av einebustad - gbnr 132/30 Soltveit nordre

Vedlegg :

Søknad om dispensasjon - gbnr 132/30 Soltveit nordreKvittering nabovarsel_sign.B1-Søknad om disp LNF og reg. planOpplysninger gitt i nabovarsel_signIntern høyring - notat - gbnr 132/30 Soltveit nordreSvar på intern høyring - notat - gbnr 32/30 Soltveit nordre[BULK] Tilleggsinformasjon disp gbnr 13230Tilleggsinformasjon gbnr 132_30_2017-07-31Fullmakt signertForenkla foreløpig situasjonsplaTegning disp 2013_0048Tilleggsinformasjon - gbnr 132/30 Soltveit nordreC2-Kvittering nabovarsel_sign.Tilleggsinformasjon gbnr 132_30 - 2_2018-01-06D-2 - Situasjonsskart avkjøring forenklaC-1-Opplysninger gitt i nabovarsel_sign.Q-1 Avtale om veg på 132_41Val av avkjørsel - gbnr 132/30 Soltveit nordreUttale - gbnr 132/30 Soltveit nordreUttale i sak 17/1211 vedkomande avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 132/30Situasjonsskart

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), vert det gjeve dispensasjon for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad på gbnr 132/30. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- einebustaden har ei bueining utan sekundærhusvære.
- einebustaden skal koplast til offentleg vatn- og avløp i tråd med uttale frå vatn- og avløpsavdelinga datert 23.06.2017.
- einebustaden skal nytte ny avkjørsel frå Fjellsendevegen.
- privatrettslege høve må vere dokumentert før sjølvbyggjesaka.
- einebustaden held seg innanfor føresegnene i KPA punkt 5.14.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkleidningar for vatn og avløp, intern veg, ny avkjørsel og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Plan- og miljøutvalet - 145/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), vert det gjeve dispensasjon for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad på gbnr 132/30. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- einebustaden har ei bueining utan sekundærhusvære.
- einebustaden skal koplust til offentleg vatn- og avløp i tråd med uttale frå vatn- og avløpsavdelinga datert 23.06.2017.
- einebustaden skal nytte ny avkøyrse frå Fjellsendevegen.
- privatrettslege høve må vere dokumentert før sjølvbyggjesaka.
- einebustaden held seg innanfor føresegnene i KPA punkt 5.14.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkleidningar for vatn og avløp, intern veg, ny avkøyrse og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 132/30
Adresse: Soltveitvegen 60

Tiltakshavar/eigar: Jan Helge Alvær

Saka gjeld

Det er i søknad motteke 08.04.2017 søkt om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Alverstraumen for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad på gbnr 132/30. Det er motteke endringssøknad den 14.02.2018 for oppføring av 2-mannsbustad med carport. Saka har vore prega av ein lengre prosess med å få avklart val av alternativ for avkøyring for eigedomen. Alternativ 1 var kommunal veg Soltveitvegen. Alternativ 2 var privat veg Fjellsendevegen. Dette er no avklart. Vegavdelinga har i uttale datert 25.09.2018 fremja Fjellsendevegen som den optimale løysinga. Ansvarleg søkjar har i e-post av 01.10.2018 fremja Fjellsendevegen som rett løysing. Både vegavdelinga og tiltakshavar er samstemte om at ny avkøyring for eigedomen skal vere Fjellsendevegen for eigedomen – gbnr 132/30.

Eigedomen er i matrikkelen registrert som fritidseigedom, etablert 07.11.1964 og er på ca. 2050m². På eigedomen er det etablert ein forfallen fritidsbustad som ikkje er i bruk og som tiltakshavar har delvis rive av omsyn til tryggleik..

I den opphævelege søknaden var det planlagt å byggje ein arkitektonisk tradisjonell einebustad med ein planløysing på eit plan som vil gjere det mogleg for tiltakshavar å kunne bu i einebustaden inn i alderdommen. Det er ikkje lagt ved teikningar i opphæveleg søknad.

I endringssøknaden for 2-mannsbustaden er grunngjevinga økonomiske forhold. Utvikling og tilrettelegging av eigedomen og infrastruktur er dei økonomiske forholda som framhevast. I tillegg er det tiltakshavars oppfatning at det vil vere behov for fleire bustadar i området som er baa lettstelte og tilpassa. Bustaden vil halde seg innanfor krava til BYA og BRA. Teikningar er sendt inn med endringssøknaden.

Teikningar over planlagt 2-mannsbustad bustad

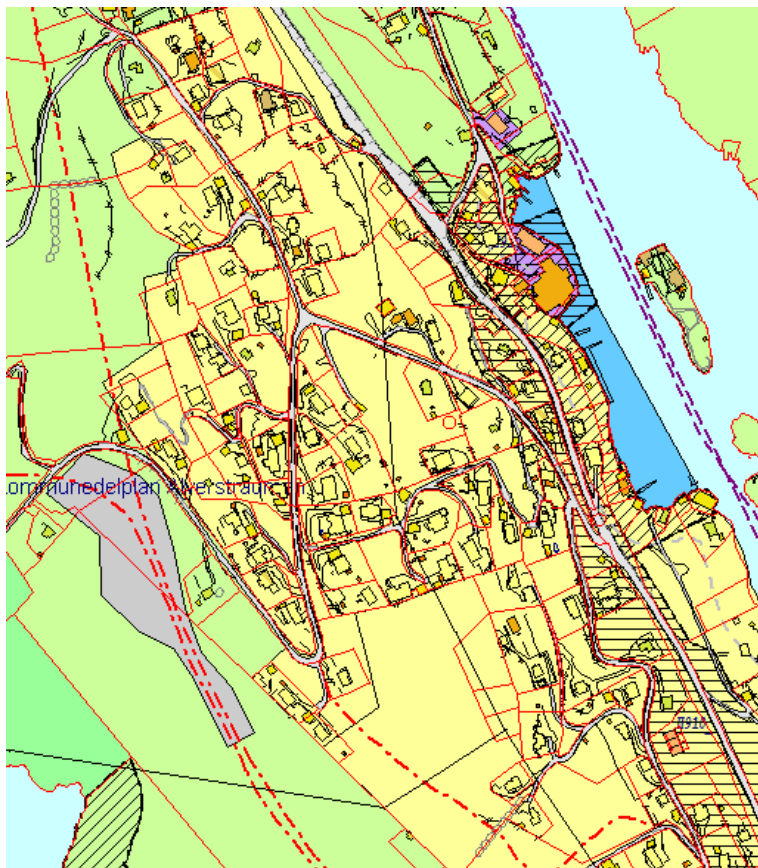


Planstatus

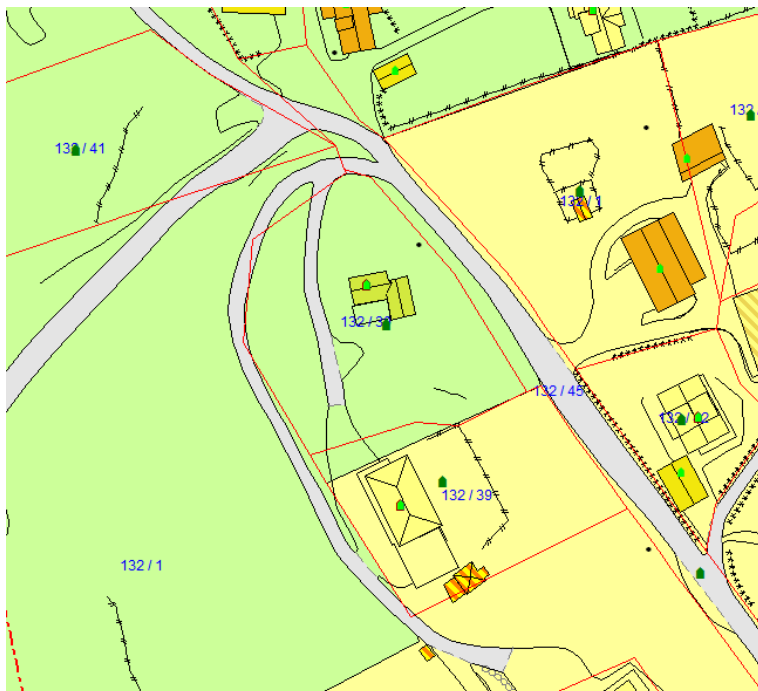
Eigedomen ligg i område som er omfatta av kommunedelplan (KDP) Alverstraumen. Området er avsett til LNF føremål.

Kart/Foto

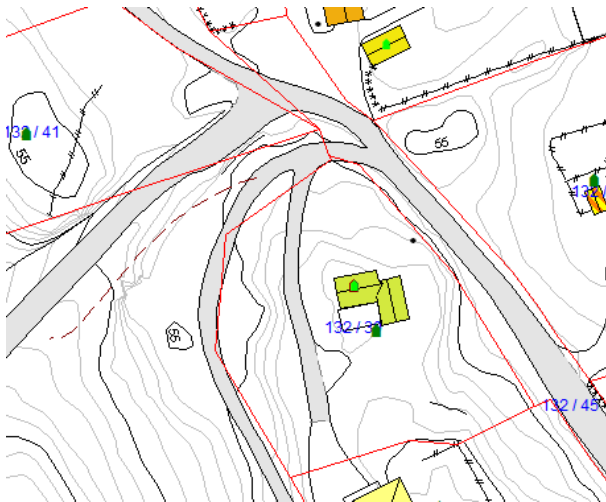
Kommuneplankart oversikt



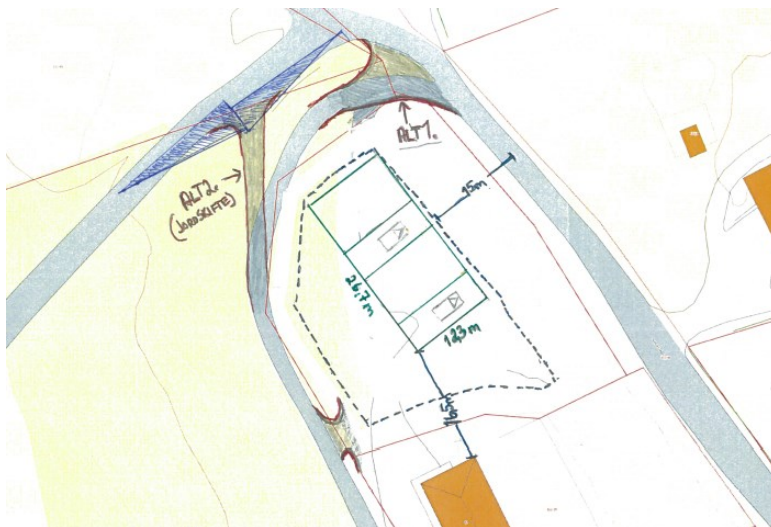
Kommuneplankart



Grunnkart



Situasjonsplan, datert 30.07.2017



Ortofoto 2015



Dispensasjon

I endringssøknaden vert det søkt om dispensasjon for 2-mannsbustad med følgjande grunngeving:

Vedlagt ligg det eksempel teikningar som syner kva type bygg som er tenkt. Ein gjer oppmerksom på at justeringar og tilpassingar av teikning kan bli gjort ved ein eventuell byggesak, men dette syner kva som er tenkt av arkitektonisk uttrykk og utforming. Tiltakshavar har etter vurdering komme til at han ynskjer å utnytte arealet ved å byggje 2-mannsbustad. Det er begrunna i økonomiske forhold med tanke på utvikling og tilrettelegging av eigedomen og infrastruktur, samt at det synes som eit behov for fleire i området å få meir lettstelte og tilpassa husvære framover.

Eksempel teikningar viser at det er fullt mogleg å få dette tilpassa på eigedomen å likevel halde seg innanfor krav om BYA og BRA. Enkelte justeringar på teikninga vil være naudsynt, blant anna må carport speil vendast og ein vil og gjera den litt kortare for å få eit meir luftig bygg med litt meir brytningar i fasaden. Dette vert gjort i forbindelse med ein eventuell byggesak då vi oppfattar at det viktige no er å synleggjera at det er mogleg å byggja på eigedomen på ein god måte.

Det er gitt nærare grunngeving for noverande og ønskja framtidig bruk av eigedomen, vatn- og avløp samt tilkomst i opphavsleg søknad om dispensasjon om oppføring av einbustad.

Endringssøknaden og opphavsleg søknad følgjer vedlagt i sin heilskap.

Nabovarsel

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

Privatrettslege høve

Det ligg føre avtale mellom gbnr 132/41 og 132/30 til bruk av søraustleg hjørne av eigedom som skal nyttast til del av ny avkøyrse frå Fjellsendevegen.

Tiltakshavar har opplyst at eigedomen har rett til påkopling for bustad til Fjellsendevegen i samsvar med jordskiftedom «Sak 1200-2006-056 Fjeldsende». Administrasjonen legg denne vurderinga til grunn.

Det er ikkje dokumentert ved skriftleg avtale med etablering av ny avkøyrse over deler av gbnr 132/1. Privatrettslege høve må vere dokumentert før sjølv byggjesaka.

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, landbruksavdelinga, vegavdelinga, vatn- og avløpsavdelinga og planavdelinga.

Vegavdelinga har i skriv datert 25.09.2018 i sak 18/2691 – gbnr 132/30 -uttalt følgjande:

Vegavdelinga ser på alternativ 2 som den beste løysinga.

Dersom alternativ 1 skal nyttast krev det ein del tilpasningar før vegavdelinga kan godkjenne ei løysing

Vatn- og avløpsavdelinga har i skriv datert 23.06.2017 uttalt følgjande:

Gbnr. 132/ 30 er ikkje tilknytt offentleg vatn. Dersom det skal byggjast ny bustad på denne tomten, må bustad knyta seg til kommunalt vatn og avløp.

Dette må gjerast via felles private leidningar. For at ny bustad skal kunne knytte seg til felles private leidningar på vatn og avløp, må tiltakshavar inngå avtale med eigara av felles private leidningar.

Tiltakshavar må også inngå avtale om å legge vatn og avløpsleidningar over annan manns grunn.

Desse avtalane skal vera tinglyste, og må følgje med rørleggermelding, når ein søker om tilknytting.

Planavdelinga har i skriv datert 05.11.2018 uttalt følgjande:

Viser til dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP Alverstraumen for oppføring av tomannsbustad - gbnr 132/30 Soltveit nordre.

Planavdelinga vil ikkje tilrå å gje dispensasjon til oppføring av tomannsbustad på gbnr. 132/30 Soltveit nordre.

Eigedommen ligg i eit område med eksisterande einestadbebyggelse, fleire med store eigedommar der det kan være aktuelt å fortetta.

Infrastrukturen i området er ikkje bygd ut for fortetting, det manglar m.a. fortau.

Avstand til skule og servicefunksjonar tilseier at utbygging av dette området i all hovudsak vil være bilbasert.

Uttalane følgjer vedlagt sin heilskap.

Plassering av tiltaket

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.07.2017.

Vatn og avløp (VA)

Det er kommunalt vatn- og kloakkanlegg i området.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedommen har tilkomst frå Fjellsendevegen via privat veg som går delvis over eigen eigedom og delvis over naboeigedom – gbnr 132/1.

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 føreseigna det vert dispensert i 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.

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 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innanfor 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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

Omsyna til landbruk vert ikkje skadelidande når en ser på eigedomen sine ressursar som landbruksområde. Oppføring av einebustad vil ikkje medføre oppføring av fleire bygg eller auka trafikk enn dagens situasjon, der eigedomen er etablert med ein fritidsbustad. Ny bustad skal førast opp på eksisterande byggjegrunn, kjem ikkje i konflikt med dyrka eller dyrkbar jord og krev ikkje løyve etter jordlova.

Administrasjonen vurderer at omsynet til LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvise dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Ein dispensasjon frå LNF-føremålet på etablert fritidseigedom til ny 2-mannsbustad vil kunne skape forventningar om at det vert gitt dispensasjon til andre fritidseigedomar og bustadeigedomar for tilsvarande bygg. Området er prega av eksisterande einebustadar med store eigedomar. Dispensasjon til oppføring av ny einebustad med ein bueining vil såleis tre meir naturleg inn i det kulturlandskapet som gjer seg gjeldande i området.

Dersom det vert gjeve dispensasjon til 2-mannsbustad, vil det skape større press på dei store eigedomane i området, der det kan vere aktuelt å fortette (presedensverknad). Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommunedelplanen som styringsdokument. Manglande infrastruktur, slik som manglande fortau, inneberer at dette ikkje dette et område som er tiltenkt fortetting. Avstand til skule og servicefunksjonar tilseier at det er naudsynt å nytte bil. Planavdelinga råd på denne bakgrunn ifrå dispensasjon for oppføring av 2-mannsbustad.

Det vert vurdert at fråvik frå den etablerte bygningsmassen i området, bør skje gjennom innspel i ein planprosess, og ikkje som enkelt saker. Det er vidare lagt vekt på at det er store areal etablert med einebustadar i nærområdet og at dispensasjon til bustad med 2 bueiningar såleis er uheldig. Dei ulike interessene i området og arealbruken må difor avklarast i ein større samanheng.

Ny kommunedelplan for Alverstraumen er i prosess. Gjennom revisjon av planen vil arealbruken verta fastsett på bakgrunn av ei heilskapleg vurdering der offentlegheit, samråd og medverknad er sentralt. Sjølv om eigedomen naturleg grenser ned mot eit etablert einebustadområde, så er ikkje eigedomen sitt arealføremål tenkt endra. Tiltakshavar har ikkje spelt inn endra arealføremål for eigedomen ved rullering av kommunedelplanen.

Søknaden om oppføring av ein 2-mannsbustad er i hovudsak grunngitt i økonomiske forhold. Når det gjeld personlege forhold kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggast avgjerande vekt.

På bakgrunn av den presedensverknaden oppføring av ein 2-mannsbustad vil kunne ha for tilsvarande eigedomar, der det kan vere aktuelt å fortette, samt at eigedomen er tiltenkt å vere LNF-føremål også i framtida, er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt.

På bakgrunn av den eksisterande busetnad i området, samt det faktum at eigedomen allereie er etablert med ein fritidsbustad og at veg, vatn og avløp er avklart, er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for ein einebustad med ei bueining er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad er oppfylt.

Dispensasjon vert gitt for oppføring av einebustad utan sekundærhusvære i samsvar med opphавеleg søknad og på vilkår av at ny einebustaden har ei bueining, skal koplast til offentleg vatn- og avløp, skal nytte ny opparbeida avkøyrse frå Fjellsendevegen, privatrettslege høve må vere dokumentert før sjølve byggjesaka samt at einebustaden held seg innanfor rammene som går fram av føresegn 5.14 i kommuneplanen sin arealdel.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkleidningar for vatn og avløp,

intern veg, ny avkøyrse og parkeringsareal.

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](#)