

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
073/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	31.05.2017
082/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	22.06.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marlene Sørli	16/1662

152/3 - Bruvik - Søknad om dispensasjon - oppføring av tilbygg

Vedlegg:

152/3 - Bruvik - Søknad om løyve til tiltak - tilbygg til bustadhus
Vedlegg A-1 - Opplysninger om tiltaket ytre rammer og bygningsspesifikasjon
Vedlegg B-1 - Søknad om dispensasjon
Vedlegg D-1 - Situasjonsplan
Vedlegg E-4 - E-6 - Fasadeteikningar og snitteikning
Vedlegg E-1 - E-3 - Planteikningar
152-3 kommuneplan 1-1000
152-3 kommuneplan 1-5000
152-3 ortofoto 1-1000
152-3 ortofoto 1-5000
Bruvik gnr 152 bnr 3 - dispensasjon - Tilbygg til enebolig - Kulturminnefagleg fråsegn
Bruvik- brev frå Riksantikvaren.pdf
17_16094-6Uttale - Søknad om dispensasjon - Gnr. 152 bnr. 3 - Oppføring av tilbygg - Osterøy kommune med vedlegg
17_01503-7Bruvik kyrkje - Osterøy - Bygging på gnbnn 1523 - nærare kyrkja enn 60 m.
152-3 - Kommentarer til fråsegn
1033N06 - Fotomontasjer
Vedlegg Q-1 - Følggebrev tilknyttet nabovarsel

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå kommuneplanføresegn § 1.1 for oppføring av tilbygg til eksisterande bustadhus på gnr. 152 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Plan- og kommunalteknisk utval - 073/17

PL - behandling:

Atle Solberg, H, bad om vurdering av gildskap for sitt vedkomande då sonen eigar av Byggmester Solberg - han tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap.

Åshild Rød, V, møtte som vara. Ho opplyste om at ho er tremenning med Dag Ove Solberg - ho tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap.

6 medlemmer/varamedlemmer til stades

AVRØYSTING - gildskap

Åshild Rød vart samrøystes kjend gild då utvalet fann at det ikkje låg føre ugildskap etter fvl. § 6, 1. eller 2. ledd.

Åshild Rød kom tilbake til møtet - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Atle Solberg vart samrøystes kjend ugild. Vedtaket vart gjort i medhald av fvl. § 6, 1. ledd, bokstav b ... *når han er i slekt eller svogerskap med en part i opp- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søsen;*

Siren Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn § 1.1 for oppføring av tilbygg til eksisterande bustadhus på gnr. 152, bnr. 3, jfr. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving: Me ser ingen grunn til å nekte dette tiltaket. Opprinneleg bygningskropp er rett nok frå før 1900. Det som ikkje kjem fram av saksframlegget, er at huset har vore endra og påbygd i 1954 og seinare på midten av 1970-talet. Slik huset framstår i dag, er det ikkje noko som tilseier at fasaden bør vernast, då den er betydeleg endra som følgje av desse utbyggingane. Me meiner difor at det er rett å gje denne familien høve til å tilpasse slektshuset til dei behov som ein stor familie har i 2017."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 15.10- kl. 15.25 med gruppemøte for AP, V, MDG og SP.

Torunn Åsheim, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett til neste møte for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart vedteke med 5 røyster (2AP,1V,1MDg, 1SP) mot 2 røyster (2FRP)

PL - vedtak:

"Saka vert utsett til neste møte for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 082/17

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

Atle Solberg, H, bad om vurdering av gildskap for sitt vedkomande då sonen står som ansvarleg søkjar. Han tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - Silje Midtbø Vevle møtte som vara - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades. Øyvind Litland overtok som møteleiar.

AVRØYSTING - GILDSKAP

Atle Solberg, H, vart samrøystes kjend ugild. Vedtaket vart gjort i medhald av fvl. § 6, 1.l, bokstav b *En offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelege grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak når han er i slekt eller svogerskap med en part i opp- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søsken...* .

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn § 1.1 for oppføring av tilbygg til eksisterande bustadhus på gnr. 152, bnr. 3, jfr. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving: Me ser ingen grunn til å nekte dette tiltaket. Opprinneleg bygningskropp er rett nok frå før 1900. Det som ikkje kjem fram av saksframlegget, er at huset har vore endra og påbygd i 1954 og seinare på midten av 1970-talet. Slik huset framstår i dag , er det ikkje noko som tilseier at fasaden bør vernast, då den er betydeleg endra som følgje av desse utbyggingane. Me meiner difor at det er rett å gje denne familien høve til å tilpasse slektshuset til dei behov som ein stor familie har i 2017."

Rådmannen v/leiar for teknisk forvaltning viste til heradsstyret sitt vedtak i h.t. Sjø- og strandsoneplanen.

Det vart halde pause i drøftingane kl. 12.45 - kl. 13.00 med gruppemøte for AP, MDG, SP og KRF

Det vart halde pause i drøftingane med gruppemøte for AP, MDG og KRF kl. 13.15 - kl. 13.20.

Silje Midtbø Vevle, MDG, gjorde på vegner av MDG, AP og KRF, slikt framlegg:"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn § 1.1 for oppføring av tilbygg til eksisterande bustadhus på gnr.152 bnr.3, jmf Plan- og bygningslova § 19-2. Kommunen gjev ikkje byggeløyve før planutvalet har vurdert nye teikningar av tilbygg. Tiltakshavar blir oppfordra til å gå i dialog med fylkeskonservator, riksantikvar og bispedømmeråd for å finne ei arkitektonisk utforming på tilbygg

som regional styresmakt kan godkjenne. Når dette er gjort vil planutvalet vurdere byggesøknad, jmf. §29-1 PBL.

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

FRP sitt framlegg	-	3 røyster (2FRP,1SP)
AP/MDG/KRF	-	4 røyster (2AP,1MDG,1KRF)
Rådmannen sitt framlegg	-	2 røyster (2FRP)
AP/MDG/KRF sitt framlegg	-	5 røyster (2AP,1MDG,1KrF,1SP)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn § 1.1 for oppføring av tilbygg til eksisterande bustadhus på gnr.152 bnr.3, jmf Plan- og bygningslova § 19-2. Kommunen gjev ikkje byggeløyve før planutvalet har vurdert nye teikningar av tilbygg. Tiltakshavar blir oppfordra til å gå i dialog med fylkeskonservator, riksantikvar og bispedømmeråd for å finne ei arkitektonisk utforming på tilbygg som regional styresmakt kan godkjenne. Når dette er gjort vil planutvalet vurdere byggesøknad, jmf. §29-1 PBL."

Saksopplysningar:

SAKSUTGREIING

Heimelshavar/tiltakshavar: Trond Vidar Faugstad, Bruvikvegen 1123, 5285 Bruvik.

Ansvarleg søker: Byggmester Solberg AS, Kleiveland, 5281 Valestrandsfossen.

Dispensasjonssøknaden motteke: 21.03.2017.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterande bustadhus på gnr. 152 bnr. 3.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i arealdelen i kommuneplanen er definert som sentrumsføremaal.

Dispensasjon

Plan- og bygningslov

Det er krav om dispensasjon frå kommuneplanføresegn § 1.1, jf. plan- og bygningslova §§ 1-6, 11-6 og 11-7.

Det er vidare send inn søknad om dispensasjon frå avstandskrav til nabogrense, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

Veglov

Søknad om dispensasjon frå veglova § 29 skal handsamast av Statens vegvesen og kommunal vegstyresmakt.

Kyrkjelov

Søknad om dispensasjon frå kyrkjelova § 21, 5. ledd skal handsamast av Bjørgvin biskop.

Grunngjeving

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tiltaket ikkje vil ha negativ konsekvens for området rundt. Tiltaket sin storleik er av ein slik karakter at det ikkje er naudsynt med reguleringsplan. Tiltaket vil ikkje kome nærare nabogrensa enn eksisterande bygning. Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt til uttale til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Riksantikvaren, Bjørgvin biskop og Statens vegvesen.

Hordaland fylkeskommune v/ Fylkeskonservatoren og Riksantikvaren har i brev av 19.04.2017 kome med kulturminnefråsegn:

"Kulturminnefagleg vurdering"

Hordaland fylkeskommune viser til at omsøkt tiltak ligg like i nærleiken av Bruvik mellomalderkyrkjegard som er automatisk freda jf. kulturminnelova §.4 første ledd, Askeladden id. 83962-4. Mellomalderkyrkja, som stod her tidlegare, var truleg ei stavkyrkje. Denne vart erstatta av ei tømmerkyrkje på 1600-talet, mest sannsynleg reist på same tuftested. Noverande Bruvik kyrkje er ei listeført kyrkje frå 1867, bygd på same staden der tømmerkyrkja stod. Kyrkja og kyrkja sine omgjevnadar har soleis regional og nasjonal verdi. Det er generelt høgt potensial for funn av automatisk freda kulturminne i dei nære omgjevnadene til mellomalderkyrkjestadene, då dei ligg sentralt og har lang tradisjon for busetjing og som religiøst og sosialt møtestad

I kommunedelplanen for sjø og strandsone for Osterøy kommune som no er på 2. gongs høyring, er eit større areal rundt Bruvik kyrkjestad foreslått regulert til omsynssone for bevaring kulturmiljø H 570.-20 for kirke, gravlund, prestekai og friområde for Bruvik. Ved tiltak i omsynssonen skal det takast særleg omsyn til eksisterande kulturmiljø. I kommunedelplanen for sjø og strandsonen står det også at: «Kyrkjestadene på Osterøy har stor lokalhistorisk betydning og at det difor er viktig å ta vare på miljøet rundt kyrkjene for i framtida å kunne lese og forstå denne konteksten. Samstundes er det også viktig å ta særleg hensyn til landskapsrommet rundt kyrkjene for at ikkje kulturminnet i seg sjølv skal reduserast i verdi.»

Den omsøkte bygningen er registrert i SEFRAX- registeret som eit søknadspliktig tiltak, bygning eldre enn 1850. Bygningen er ei leirstove som og har en eigenverdi som kulturminne. Saman med prestegarden og Bruvik kyrkje står den gamle leirstova som ein viktig del av det samla kulturmiljøet.

Saka er sendt til Riksantikvaren som er kulturminnemynde for automatisk freda kyrkjestadar frå mellomalderen. Riksantikvaren er fagmynde for tiltak som gjeld automatisk freda kulturminner som kyrker, kyrkjegardar, kloster og kyrkjelege anlegg frå mellomalderen. Fylkeskommunane har ansvar for listeførte kyrkja sine omgjevnadar som kulturminnemyndighet når det gjelder listeførte kyrkars omgjevnadar i plan- og byggesaker. Det inneberer mellom anna at i byggesaker, er det nå fylkeskommunen som skal vurdere planens verknad på kyrka og de omgjevnadar med omsyn til kulturminneinteresser.

Link til Riksantikvaren sin informasjonsskriv om Kyrkens omgjevnadar:

https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/175276/1/infoark_211.pdf

Rundskrivet T-3/2000 «Forvaltning av kirke, kirkegård og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø» forklarer regelverket og gir retningslinjer for arbeid med vern av kirkegårder og gravminner.

Kyrkjestaden Bruvik er sårbart for inngrep. Kulturmiljøet ligg sentralt til ved fjorden, eit viktig historieforteljande og identitet skapande element i landskapet. Tiltak som omhandlar nytt tilbygg i den størrelsen som dei omsøkte planane omhandlar, er for det samla kulturmiljøet særleg skjemmande.

Vi viser til tidlegare kontakt i saka med møte der det har vore førehandsvurdering, med eit klårt avslag, av eit eventuelt tilbygg i utgangspunktet på ca. 250 m², som no ligg over denne storleiken og går over tre etasjar, inkludert kjellar.

Eventuelle tiltaket på denne eigedommen må vurderast og godkjennast av både Riksantikvaren, Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren (HFK), Biskopen og kommunen. Riksantikvaren, HFK og Biskopen har diskutert saken og konkludert med at sjølv om tiltaket er justert ned er det framleis for stort, og vil få stor negativ konsekvens for kulturminneinteressene, i forhold til kyrkja og kyrkja sine omgjevnadar.

Det er no sendt inn nytt teiknemateriale til handsaming som er tilnærma lik storleik som dei første skissene. Vi meiner at det omsøkte tiltaket vil få ein dominerande verknad i dette velhaldne kulturlandskapet og vil verta eit framandelement. Bygningen vil og få ein uheldig siluettverknad med si plassering på ei lita høgd rett ovanfor Bruvik kyrkje. Området vil miste sitt autentiske særpreg og nær og fjernverknad er ikkje vurdert.

Hordaland fylkeskommune vil sterkt rå i frå det omsøkte tiltaket når det gjeld omsynet til kulturminne. Slik tiltaket no ligg føre er det i strid med regional og nasjonalt viktig kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune meiner at ulempene ved å gje dispensasjon er klart større enn fordelane då det vil få negative konsekvensar for kulturminneinteressene. Vi minner difor om at kulturminne er ikkje- fornybare ressursar som bør takast vare på for nolevande og kommande generasjonars oppleving, sjølvforståing, trivsel og verksemd jf. kml § 1. Omsynet til føremålet med pbl § 1 vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeven dispensasjon med omsyn til at: Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Tiltaket er og i strid i høve til at ein skal sikre kvalitet i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljø jf. pbl 3-1. Vi oppmodar difor søkjar om å finne alternativ plassering for tiltaket, som er i tråd med kommuneplanen.

Saka er sendt til Riksantikvaren som er kulturminnemynde for automatisk freda kyrkjestadar frå mellomalderen. Utdrag frå brev frå Riksantikvaren av 11.04.17 :

«Riksantikvaren mener at utformingen av tilbygget ikke tar hensyn til nærheten til middelalderkirkestedet og det kulturmiljøet som kirkestedet inngår i. Utsynet fra kirkestedet mot nord blir forringet og muligheten til å oppleve sammenhengene i det historiske landskapet svekkes.

Riksantikvaren vurderer det slik at det er viktig av kirkestedets opprinnelige posisjon i landskapet bevares. En bygging som planlagt vil kunne medføre endringer i kirkestedets omgivelser som vil medføre utilbørlig skjemming av kirkestedet. Vi fraråder derfor at Osterøy kommune gir dispensasjon fra kommuneplan-bestemmelser og plan - og bygningsloven. Vi fraråder videre at Bjørgvin biskop gir dispensasjon fra kirkeloven. Vi ber Hordaland fylkeskommune ta med våre kommentarer i sin vurdering av tiltaket.»

Konklusjon

Tiltaket er i strid med nasjonal og regionale kulturminneinteresser. Hordaland fylkeskommune rår frå at det vert gjeve dispensasjon til tilbygg på gnr 152 bnr 3 på Bruvik i Osterøy kommune. Kulturminnemynde vurderer at tiltaket vil kunne medføre utilbørleg skjemming av kyrkjestaden og tiltaket er dermed i konflikt med kulturminnelova § 3."

Det vert elles vist til motteke uttale av 11.04.2017 og 19.04.2017.

Kyrkjelova

Bjørgvin bispedømeråd har i brev av 04.05.2017 kome med uttale i saka:

"...biskopen i Bjørgvin kan ikkje tilrå ei så omfattande utbygging ved Bruvik kyrkje. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter skal godkjennast av biskopen, og i dette tilfellet vil ei slik godkjenning ikkje bli gjeve med det omfanget på tilbygget som vi ser i søknaden."

Rådmannen syner elles til motteken uttale.

Veglova

Statens vegvesen har i brev av 02.02.2017 ref. 17/16094-4 kome med førehandsuttale til dispensasjonssøknaden.

Rådmannen syner til motteken uttale.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.01.2017.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegnar gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegnar det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

VURDERING

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Dispensasjonssøknad

Rådmannen legg til grunn at det er søknad om dispensasjon frå kommuneplanføresegn § 1.1 og plan- og bygningslova § 29-4 som skal handsamast av plan- og kommunalteknisk utval.

Føremålet med eit krav om reguleringsplan er å sikre ei heilskapeleg utvikling. Eigedomen ligg i område for sentrumsområde i kommuneplan. I planskilddinga i kommuneplanen sin arealdel er det for sentrumsområde synt til at det for alle nye tiltak vil vere fokus på stadutvikling. Nokre faktorar må ein leggja til rette for gjennom reguleringsplan, men mykje handlar òg om korleis ein tilpassar nye byggetiltak, mellom anna til eksisterande bygningar.

I uttalen frå fylkeskonservatoren er det synt til at kyrkjestaden Bruvik ligg i eit kulturmiljø sentralt ved fjorden, og er eit viktig historieforteljande og identitetsskapande element i landskapet. Det er vidare synt til at kyrkjestaden Bruvik er sårbar for inngrep og at tiltaket det er søkt om vil få ein dominerande verknad i det velhalde kulturlandskapet og vil verta eit framandelement.

Rådmannen legg til grunn at Bjørgvin bispedømmeråd ikkje har godkjent tiltaket etter kyrkelova § 21, 5. ledd. Vidare legg rådmannen til grunn at Fylkeskonservatoren og Riksantikvaren har gjeve ei negativ tilråding til søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til ein bustad på gnr. 152 bnr. 3. Rådmannen vurderer at tilbygget det er søkt om vil få ein negativ påverknad på det eksisterande kulturmiljøet slik tilbygget no er prosjektert og søkt om.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at fylkeskonservatoren, riksantikvaren og Bjørgvin biskop har kome med negativ uttale til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd, 2. punktum.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.1 ikkje er oppfylt.

Rådmannen vurderer at søknad om dispensasjon for plassering av tiltak nærare eigedomsgrensa enn 4 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, difor ikkje treng handsaming.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn § 1.1 for oppføring av tilbygg til eksisterande bustadhus på gnr. 152 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 19-2.