

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
020/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	02.03.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	21/3310

Byggesak GBNR 27/1 Birkeland - Søknad om dispensasjon til oppføring av tilbygg til einebustad

Vedlegg:

27/1 - Birkeland - Søknad om oppføring av tilbygg til enebolig
6_KART_Situasjonsplan_Situasjonskart.pdf
7_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Eksisterende fasade.pdf
8_TEGN_TegningEksisterendePlan_Eksisterende plantegning.pdf
9_TEGN_TegningNyFasade_Fasader.pdf
10_TEGN_TegningNyPlan_1. etasjer.pdf
11_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt.pdf
27-1 Ortofoto 1-1000
27-1 Ortofoto 1-5000
27-1 Plan 1-1000
27-1 Plan 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av tilbygg med terrasse til einebustad på gnr. 27 bnr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 020/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av tilbygg med terrasse til einebustad på gnr. 27 bnr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 27/1

Tiltakshavar: Kjell Arild Løtveit

Ansvarleg søkjar: Bergan Bygg AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg med terrasse til einebustad.

Tiltaket gjeld i tillegg riving av eksisterande terrasse.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

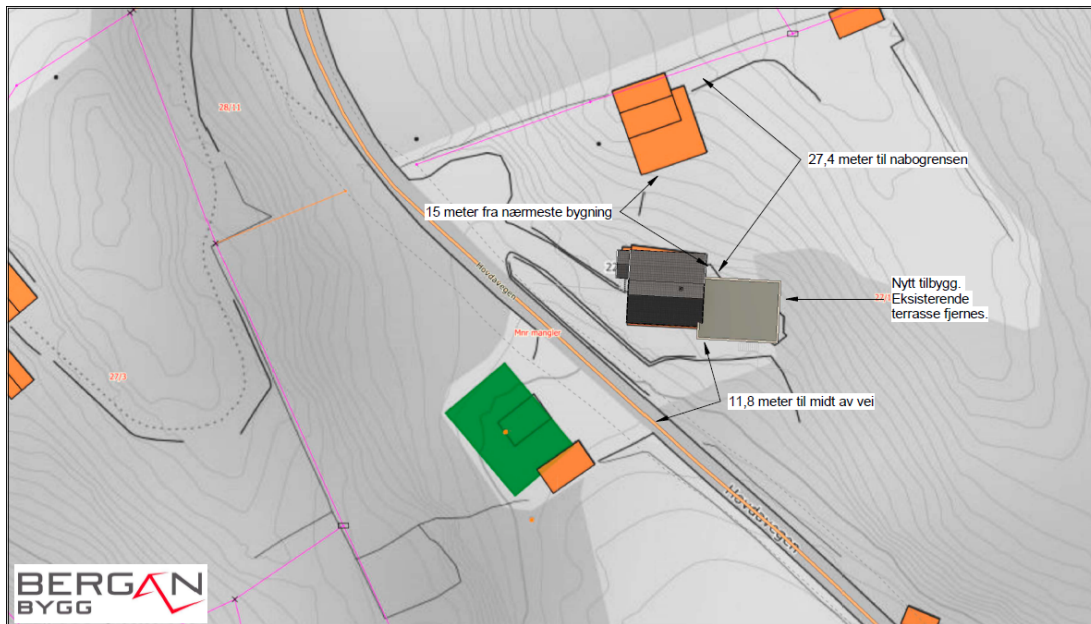
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

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

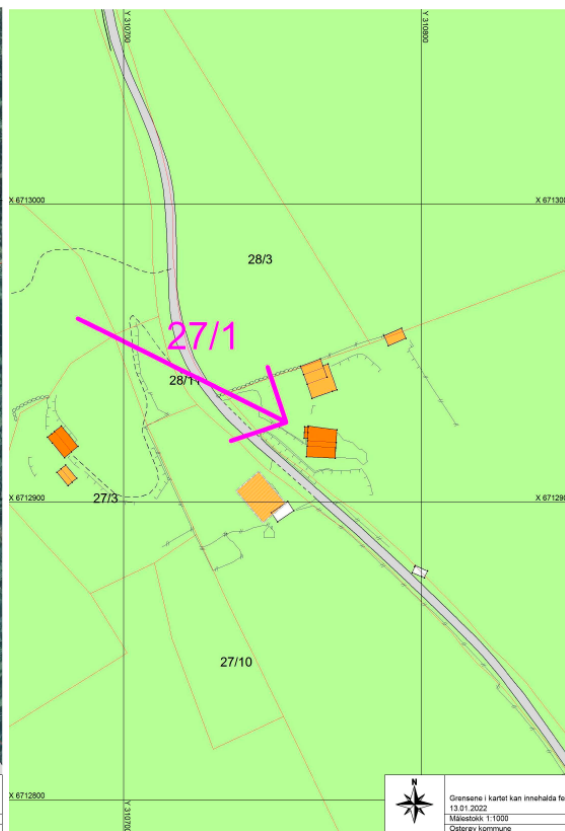
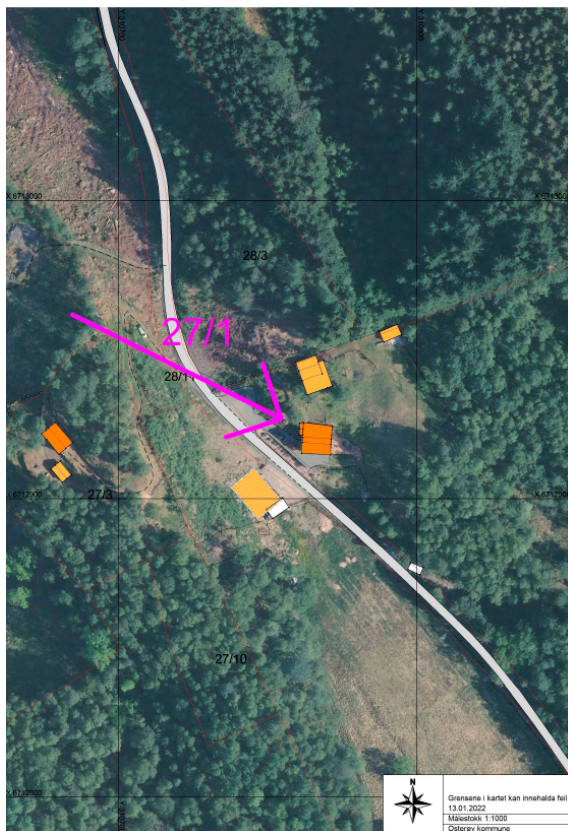
Kart/Foto

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Ortofoto:

Kommuneplan:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealplanar.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at

«Eiendommen er allerede bebygd. Den vil ikke få ny eller endret bruk. Forvaltningspraksis i kommunen er å gi dispensasjon til mindre tiltak knyttet til eksisterende bolig i LNF-områder. Tiltaket vil ikke få noen konsekvenser for allmenhetens tilgang til friluftsområder.»

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

VURDERING

Dispensasjon

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 føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 innafor 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til oppføring av tilbygg til bustadhus i LNF-område.

Rådmannen legg til grunn at gnr. 27 bnr. 1 er ein landbrukseigedom med mellom anna eit våningshus, ein einebustad, og ein fritidsbustad. Dette tiltaket gjeld riving av eksisterande terrasse og oppføring av tilbygg og ny terrasse som tilbygg til einebustaden. Det er dermed krav om dispensasjon for oppføring av nytt tilbygg med terrasse.

Fordele med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eigar får oppgradert og utvide bruken av einebustaden ved bygging av tilbygg med terrasse.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve løyve til tiltak i strid med gjeldande plan.

Einebustaden ligg i ytterkanten av eigedommen og arealet er delvis teke i bruk ved oppføring av terrasse. Riving av terrasse og oppføring av nytt tilbygg og terrasse endrar berre i mindre grad på arealbruken. Rådmannen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka ved tiltaket.

Rådmannen vurderer at eigedomen allereie er privatisert ved oppføring av einebustaden, og eventuell ferdsle ved einebustaden vil berre i mindre grad verte endra. Dermed vil ålmenta sine interesser berre i mindre grad verte råka ved tiltaket. Rådmannen kan ikkje sjå at det er spesielle landskapsomsyn eller verneinteresser som vil verte råka ved å gje dispensasjon til tiltaket.

Tiltaket omfattar nytt soverom, vaskerom, bad og stove. Rådmannen vurderer at oppgradering av eksisterande bustadhus er positivt då bygningane kan nyttast lengre og ein slepp å føre opp heilt nye bustadbygg. Rådmannen vurderer at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempe.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på forvaltningspraksis og at tiltaket er til fordel for eigar av einebustaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. 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 naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det blir gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel til oppføring av tilbygg med terrasse til einebustad på gnr. 27 bnr. 1.