

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
122/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.11.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/3126

135/15 Runhovda - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg, fasadeendring, ombygging og endra konstruksjonar

Vedlegg:

135/15 - Rundhovda - Søknad om endring av bygg innvendig/utvendig og oppføring av carport og terrasse

6_KART_Situasjonsplan_Situasjonskart.pdf

7_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Eks. fasade.pdf

8_TEGN_TegningEksisterendePlan_Eks. kjeller.pdf

9_TEGN_TegningEksisterendePlan_Eks. plantegninger.pdf

10_TEGN_TegningEksisterendeSnitt_Eks. snitt.pdf

11_TEGN_TegningNyFasade_Fasader.pdf

12_TEGN_TegningNyPlan_1. etasje.pdf

13_TEGN_TegningNyPlan_2. etasje.pdf

14_TEGN_TegningNyPlan_Kjeller.pdf

15_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt.pdf

135-15 kommuneplan 1-1000

135-15 kommuneplan 1-5000

135-15 situasjonskart 1-1000

135-15 ortofoto 1-1000

135-15 ortofoto 1-5000

135/15 - Tilleggsdokumentasjon

Utrekning utnyttelse

Eks. snitt

1. etasje

Kjeller

2. etasje

Snitt

135/15 - tilleggsdokument

135/15 - Tilbakemelding om avlaup

Situasjonskart

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 til oppføring av tilbygg, fasadeendring, ombygging og endra konstruksjonar i einebustad på gnr. 135 bnr. 15, 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.

Plan- og kommunalteknisk utval - 122/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 til oppføring av tilbygg, fasadeendring, ombygging og endra konstruksjonar i einebustad på gnr. 135 bnr. 15, 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: Gnr. 135 bnr. 15 Runhovda.

Tiltakshavar: Jonas Hauge.

Ansvarleg søkjar: S.I.A. AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 03.10.2022.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF-område i arealdelen i kommuneplanen.

Tiltaket omfattar ny carport og terrasse, fasadeendringar, ombygging og endring av berande konstruksjonar. Teikningane syner at eksisterande skorstein skal rivast og det skal oppførast ny skorstein i 2. etasje. Kjøken og stove skal flyttast frå 1. etasje til 2. etasje medan soveromma skal flyttast frå 2. etasje til 1. etasje. Det skal byggast nytt vaskerom i 1. etasje. Badet i 1. etasje skal utvidast og det skal byggast nytt bad i 2. etasje. Trapp frå 1. etasje til kjellar skal rivast. Trapp frå 1. etasje til 2. etasje skal flyttast.

Nabovarsel

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

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå gjeldande arealføremål i arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at eigedomen alt er bygd og tiltaket vil ikkje gje ny eller endra bruk. Det vert synt til kommunal praksis med å gje dispensasjon til mindre tiltak knytt til eksisterande bustader i LNF-område. Dersom dispensasjonen vert innvilga vil det verte lagt til rette for oppgradering og tilrettelegging av eksisterande bygningsmasse ved oppføring av nye tiltak.

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 plan- og bygningslova § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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.

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. plan- og bygningslova § 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 eksisterande einebustad på frådelt tomt i LNF-område.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eigar av bustaden får nytta og oppgradert bustaden på tilsvarande måte som bustader i regulerte område.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltaket vert utført i strid med gjeldande kommuneplan.

Rådmannen legg til grunn at eigedomen gnr. 135 bnr. 15 vart oppretta ved skylddeling i 1921, pluss eit tilleggsareal i 1958, jf. matrikkelinformasjon. Det er ikkje opplyst når eksisterande bustadhus vart oppført, men kommunen har godkjent oppføring av tilbygg til bustadhuset i 1968. Gnr. 135 bnr. 15 er i dag på om lag 1,1 daa.

Nasjonale eller regionale interesser vil i LNF-område gjere seg direkte gjeldande på landbrukseigedom og spesielt langs sjø og vassdrag. Sidan dette ikkje gjeld nokre av desse alternativa, eigedomen vart etablert for vel 100 år sidan og er på om lag 1,1 daa, vurderer rådmannen at nasjonale og regionale interesser ikkje vert direkte råka.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltak skjer i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det er ikkje søkt om andre dispensasjonar enn frå gjeldande arealføremål. Rådmannen legg til grunn at dei andre reglane i plan- og bygningslova med forskrifter dermed skal tilfredsstillast.

Rådmannen vurderer at omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå berre i mindre grad vert tilsidesett sidan det gjeld ei frådelt tomt og eit eksisterande bustadhus. Det er betre at eksisterande bustadhus vert nytta enn at dei forfell. For å nytta gamle hus er det nødvendig med vedlikehald. Vidare er det nødvendig med oppgradering og ombygging, dersom gamle hus skal få liknande standard som nyare hus. At ein bur i eit LNF-område bør ikkje medføre at det vert forbod mot oppgradering og framleis bruk av eksisterande bustadhus. Standarden på bustadhusa bør ikkje vere dårlegare berre fordi bygningane står i LNF-område. Dette kan vidare vere ein helsevinst for tiltakshavar. Rådmannen kan ikkje sjå at det er aktuelle konsekvensar for jordvernet det skal leggjast vekt på i dette konkrete tilfellet. Arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert ikkje direkte råka.

Ansvarleg søkjar i tilbakemeldinga av 18.10.2022 skrive at utskifting av septiktank skal takast med i søknaden. I ny tilbakemelding av 27.10.2022 vert det opplyst at eksisterande septiktank er i god tilstand, det kan verte aktuelt med tilkopling til kommunalt avlaup om nokre år og det er ikkje hensiktsmessig å skifte ut eit fungerande avlaupsanlegg no. Utskifting av avlaupsanlegget går difor ut av søknaden.

Rådmannen vurderer at eksisterande avlaupsanlegg ofte bør skiftast ut i samband med oppgradering av bustadhus. Gamle anlegg er ikkje bygd etter dagens standard, krava til storleik på tank, reinsegrad med vidare har vorte strengare. Oppgradering og forbetring av hus, spesielt bad, vaskerom og liknande, fører stort sett til auka bruk. Det er difor viktig for miljøet å redusere faren for auka ureining. Sidan det kan vere aktuelt med utbygging av kommunalt avlaup i området, og eksisterande anlegg framleis fungerer tilfredsstillande, vurderer rådmannen at det ikkje skal krevjast utskifting av avlaupsanlegget endå. Kommunen vil derimot gjere ei ny vurdering av tilhøvet seinare.

Når det gjeld tryggleik og tilgjenge vurderer rådmannen at dette ikkje vil ha noko innverknad på vurderinga.

Rådmannen vurderer at fordelane ved å gje dispensasjon vil vere klårt større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld eit eksisterande bustadhus på ei frådelt tomt i LNF-område og kommunal forvaltningspraksis.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen 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 vert gjeve dispensasjon til oppføring av tilbygg, fasadeendring og ombygging av eksisterande einebustad på gnr. 135 bnr. 15.