

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
023/16	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.03.2016
046/16	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	18.05.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	15/3700

53/26 - Midtre Mjelde - Søknad om dispensasjon - riving av eksisterande bustadhus og oppføring av nytt bustadhus

Vedlegg:

Midtre Mjelde gnr 53 bnr 26 - Osterøy kommune - Søknad om dispensasjon - riving av SEFRAC-registrert hus - oppføring av nytt hus i LNF- Kulturminnefråsegn

Oversending av søknad til uttale gbnr 53/26

Dispensasjonssøknad

Situasjonsplan - fasadar - snitt

Planteikningar

Estetisk utgreiing

Foto

Dispensasjon og uttale veglova

53/26 - referat førehandskonferanse 20.01.2016

Uttale og handsaming ved oppretting av eigedom

53/26 - Mjelde Midtre - Stadfesting av klagesak - Oppføring av garasje

53-26 kommuneplan 1-1000

53-26 kommuneplan 1-5000

53-26 ortofoto 1-1000

53-26 ortofoto 1-5000

163670 5326 - Midtre Mjelde - Gjeld søknad om dispensasjon - riving av SEFRAC-registrert hus - oppføring av nytt hus i LNF - Kulturminnefråsegn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

"Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til riving av eksisterande bustadhus og oppføring av nytt bustadhus på gnr. 53, bnr. 26, Midtre Mjelde, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Plan- og kommunalteknisk utval - 023/16

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Osterøy kommune gjev løyve som omsøkt."

Framlegget vart ikkje røysta over.

Atle Solberg, H, gjorde slikt framlegg: "Saka vert ikkje vurdert før pålagt endringssøknad for garasje er godkjend, eller eventuelt riving av garasje er gjennomført, jfr. vedtak i sak 133/15."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 15.45 - kl. 15. 55 med gruppemøte for FRP, H, MDG og SP

AVRØYSTING

Atle Solberg sitt framlegg - fall med 5 røyster (2AP,2FRP,1MDG) mot 2 røyster (1H,1SP)

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 16.00 - kl. 16.10 med gruppemøte for FRP, H og SP

Lars Fjeldstad, SP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring i samband med utvalsmøtet i mai."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart vedteke med 4 røyster (1H,1SP,2FRP) mot 3 røyster (2AP,1MDG)

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring i samband med utvalsmøtet i mai."

Plan- og kommunalteknisk utval - 046/16

PL - behandling:

Det vart halde synfaring på saka før møtet.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 13.45 - kl. 14.10 med gruppemøte for FRP, SP, H og KRF

Siren Tyssebotn, FRP, gjorde på vegner av FRP, H og KRF slikt framlegg: "Det vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jfr. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7,nr. 5, bokstav a, til riving av eksisterande bustadhus og oppføring av nytt bustadhus på gnr. 53/bnr. 26, Midtre Mjelde, jfr. plan- og bygningslova § 19-2. Nytt bustadhus skal byggast i tråd med opprinneleg byggestil og med same mønehøgde som eksisterande hus."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.20 - kl. 14.25 med gruppemøte for AP

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	2 røyster (2AP)
Fellesframlegg frå FRP, H og KRF	-	5 røyster (2FRP,1H,1KRF,1SP)

PL - vedtak:

"Det vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jfr. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til riving av eksisterande bustadhus og oppføring av nytt bustadhus på gnr. 53/bnr. 26, Midtre Mjelde, jfr. plan- og bygningslova § 19-2. Nytt bustadhus skal byggast i tråd med opprinneleg byggestil og med same mønehøgde som eksisterande hus."

Saksopplysningar:

Ansvarleg søkjar: Byggmester Øystein Mosevoll AS, Røskeland, 5281 Valestrandsfossen.

Tiltakshavar: Georg Aasheim, Midtre Mjelde, 5286 Haus.

Søknad motteke: 08.02.2016.

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av SEFRAK-registrert bustadhus og oppføring av nytt bustadhus på gnr. 53, bnr. 26, Midtre Mjelde. (SEFRAK: Sekretariatet for registrering av faste kulturminne i Noreg).

Planstatus

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

Det er krav om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden

I dispensasjonssøknaden er det mellom anna synt til jordlova, førearbeid til jordlova, plan- og bygningslova (pbl), forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), at det alt er hus på tomte, at tiltaka ikkje kjem i konflikt med eksisterande bruk av arealet, eigedomen er ei einbustadtomt utan gardsdrift, verdiauke på eigedomen og kostnader med oppgradering.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har i brev av 09.02.2016 send saka på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune.

Hordaland fylkeskommune v/fylkeskonservatoren har i brev av 18.02.2016 kome med kulturminnefråsegn:

"Kulturminnefagleg vurdering"

Det omsøkte tiltaket, med riving av eit eldre bustadhus, ligg i Mjelledalen som har eit godt ivareteke kulturlandskap med mykje eldre bygningsmasse. Dei gamle bustadhusa er ein viktig del av den eldre bygningsmassen som er godt tilpassa landskapet og som bør takast vare på for ettertida.

Huset som ein ynskjer å rive er eit godt døme på ei klassisk lemstove, som innan vestlandsk byggeskikk var særleg vanleg frå midten av 1800-talet og fram mot 1900. Det er eit bustadhus som er bygd opp av to laftekassar av lik størrelse med eit skot i mellom. Skotet vart brukt til kjøkken og arbeidsrom på kalde dagar, mens den eine laftekassen var kvardagstove og den andre finstove. Heile konstruksjonen har kleding av bord. Då det vart innlagt pipe kunne ein ha lem i halv etasje over stovene. Lemmen/loftet vart brukt som soverom.

Dispensasjonssøknaden vert grunngjeve med dårleg tilstand og bukvalitetar. Hordaland fylkeskommune kan ikkje sjå at tilstanden på huset er i så dårleg stand at det bør rivast. Når det gjeld tilstanden utvendes, ser me at det er trong for vøling. Om det er trong for å betre standarden på kjøkken og toalett, kan det la seg gjere utan å rive huset. Det kan og lagast tilbygg som gjer større areal til bustaden. Vi ber difor kommunen om å informere tiltakshavar om at bygningsvernkonsulenten ved Kulturverntenesta, Museumssenteret i Hordaland kan nyttast som rådgjevar i høve til dette arbeidet. Fylkeskonservatoren kan og bidra med kulturminnefaglege råd om det er ynskjeleg.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sine «Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging» har presisert at kommunane har hovudansvaret for å identifisere, verdsetje og forvalte verneverdige kulturminne i tråd med nasjonale mål, mellom anna at tap av verneverdige kulturminne skal minimerast. Osterøy kommune har såleis ansvar for eigne kulturminne og kulturmiljø. Kommunen er no i gang med ein kulturminneplan og det er viktig at kommunen tek stilling til kulturminner som t.d. gamle lemstover, då fleire av desse både har lokal og regional kulturminneverdi.

Hordaland fylkeskommune meiner at ulempene ved å gje dispensasjon er klart større enn fordelane, då tiltaket vil få negative konsekvensar for lokale og regionale kulturminneinteresse. 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 òg i strid i høve til at det ikkje sikrar vern av verdifulle landskap og kulturmiljø jf. pbl 3-1.

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune rår til at Osterøy kommune gjer avslag på søknad om dispensasjon til riving av verneverdig lemstove og oppføring av nybygg på gnr 53, bnr 26 i Osterøy kommune. Vi ber om at kommunen informerer tiltakshavar om at Museumssenteret i Hordaland eller Fylkeskonservatoren kan bidra med kulturminnefagleg rådgjeving om nødvendig."

Veglova

Statens vegvesen har i brev av 21.12.2015, ref. 15/246467-2 kome med førehandsuttale til dispensasjonssøknaden.

Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltak er synt i situasjonsplan datert 18.09.2014 sist revidert 25.11.2015 og motteke 08.02.2016.

LOVGRUNNLAG

Det fylgjer 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 føresegner 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 føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, 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

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.

Jordlova

Rådmannen kan ikkje sjå at det er krav om ny handsaming etter jordlova, jf. vedtak i formannskapet av 18.03.2009 saknr. 052/09, og denne delen av søknaden vert ikkje vurdert.

Dispensasjonssøknad

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. Landskapsomsyn og verneinteresser vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg lyt avgrensast.

I motteken dispensasjonssøknad er det mellom anna synt til søknad om oppføring av garasje. Rådmannen syner til tidlegare sak om søknad om løyve til oppføring av garasje ref. 14/4077, med vedtak frå Fylkesmannen i Hordaland av 03.11.2015, ref. 2015/12721 423.1.

Rådmannen syner og til tidlegare sak om deling av grunneigedom ref. 08/1267 med uttale frå Fylkesmannen i Hordaland, jf. brev av 13.11.2008, ref. 2008/11955 421.3, endra søknad om frådeling motteke 23.12.2008, uttale frå Fylkesmannen i Hordaland, jf. brev av 12.01.2009 og vedtak i formannskapet av 18.03.2009, saksnr. 052/09.

I planskildringa i kommuneplanen sin arealdel er det i dei overordna arealstrategiane mellom anna synt til at gjeldande kommunedelplan for landbruk legg føringar for bygging i LNF-område. Tema som har konsekvensar ved ny arealbruk i LNF-område er både konsekvensar for landbruksproduksjon og konsekvensar for kulturlandskapsverdiar.

Andre tema som har konsekvensar ved ny arealbruk er mellom anna kulturminne og kulturmiljø, der det mellom anna skal leggjast vekt på verneverdige kulturminne, kulturmiljø, eldre busetnad og gardstun.

Rådmannen er negativ til at eit SEFRAK-registrert bygg vert riven utan at det vert gjennomført ei vurdering av bygget sin verneverdi som grunnlag for handsaming. Mjelddalen representerer eit viktig kulturlandskap med store verdiar. Enkelttiltak må sjåast i lys av denne heilskapen.

I kommunen sitt SEFRAK-register er det dokumentert at våningshuset er flytta frå eit klyngetun i 1878. Det er difor sannsynleg at busetnaden er oppført før 1850. Dette gjev grunnlag for bevaring. Våningshuset vart dokumentert til å vere i god stand då SEFRAK-registreringa vart gjennomført i 1985. Med bakgrunn i dette vurderer rådmannen at det bør gjennomførast ei vurdering av bygget sin verneverdi som grunnlag for handsaming av dispensasjonen.

Då eigedomen vart søkt frådelt i 2009 skildra søkjar at våningshuset vart best ivaretatt ved at eigedomen vart skild ifrå. I søknaden står det mellom anna:

"Dette huset som er frå 1850 og dermed verna kan best verta ivaretatt som ei eiga eining. Det vert med dette ingen nedbygging av dyrka mark eller endringar i kulturlandskapet i form av nybygg eller anna, men ein forsterkning av eksisterande kvaliteter i området."

Ettersom søkjar her hevdar at utskillinga av eigedomen ville sikre ivaretaking av huset og det

historiske landskapet stiller kommunen seg kritisk til søknaden som no ligg føre. I den aktuelle søknaden om dispensasjon hevdar søkjar at huset er i for dårleg stand til å kunne bevarast. Vidare ynskjer ein å auke det totale volumet og dimensjonar på bebygd areal betydeleg. Ved ei slik endring fell grunngevinga for frådelinga bort, både med tanke på ivaretaking av bygget og kulturlandskapet. Ved ei eventuell riving eller flytting bør ein vurdere om eigedomen skal tilbakeførast til hovudeigedomen og nyttast som landbruksareal.

Rådmannen legg til grunn at sjølv om eit våningshus vert frådelt ein landbrukseigedom i LNF-område, endrar ikkje frådelinga arealstatusen for eigedomen, og ved nye tiltak på eigedomen vil det og vere krav om ny dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen. Rådmannen vurderer at sjølv om arealdisponeringsomsyna ikkje vert direkte råka ved enkelte tiltak, til dømes på grunn av at eigedomen er frådelt, kan det vere andre omsyn som vert råka, til dømes konsekvensar for kulturlandskapsverdiar.

Rådmannen legg til grunn at Hordaland fylkeskommune opnar for at standarden på bustadhuset kan betrast utan å rive huset og at det mellom anna kan vere aktuelt å oppføre tilbygg til bustadhuset.

Kommunen har i e-post av 19.02.2016 informert tiltakshavar at bygningsvernkonsulenten ved Kulturverntenesta, Museumssenteret i Hordaland kan nyttast som rådgjevar i høve til arbeid med bustadhuset, jf. brev av 18.02.2016 frå Hordaland fylkeskommune v/fylkeskonservatoren.

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

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føreseigna det vert dispensert i frå.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til riving av eksisterande bustadhus og oppføring av nytt bustadhus på gnr. 53, bnr. 26, Midtre Mjelde, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Dato for saksutgreiing: 23.02.2016