

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
079/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	22.08.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	18/371

Byggesak GBNR 41/10 Mæle - Søknad om løyve til tiltak

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 / §§ 12-4 og 12-5 / 12-6 / 12-7 til oppføring av bustadhus på gnr. 41 bnr. 10, 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.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av bustadhus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad og kotehøgd overkant såle vert godkjent til + 215,2 , jf. pbl. § 29-4, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 6-3. Toleransegrensa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.
2. Det vert godkjend bygging av avlaup med minireinseanlegg
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Her er eksisterande avkjørsle til tomta.
4. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
5. Kommunen legg til grunn at tiltaket er dekkja med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

Det vert med heimel i ureiningslova, føresegn om ureining kap. 12 gjeve løyve til utslepp som omsøkt.

Plan- og kommunalteknisk utval - 079/18

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 / §§ 12-4 og 12-5 / 12-6 / 12-7 til oppføring av bustadhus på gnr. 41 bnr. 10, 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.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av bustadhus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad og kotehøgde overkant såle vert godkjent til + 215,2 , jf. pbl. § 29-4, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
Toleransegrensa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.
2. Det vert godkjend bygging av avlaup med minireinseanlegg
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Her er eksisterande avkjørsle til tomta.
4. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
5. Kommunen legg til grunn at tiltaket er dekkja med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

Det vert med heimel i ureiningslova, føresegn om ureining kap. 12 gjeve løyve til utslepp som omsøkt.

Saksopplysningar:

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for og løyve til tiltak om bygging av bustadhus på eksisterande tomt. Det er gjeve løyve til rivning av eldre bustadhus på tomta, denne saka trong ikkje dispensasjon då arealet vert meir i tråd med LNF – føresegna.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale mynde som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Mæle, 41/10

Tiltakshavar/eigar: For eigarane, Sveinung Mæhle, Lekneset, 5286 Haus

Ansvarleg søkjar: Vestlandshus Mjelde AS

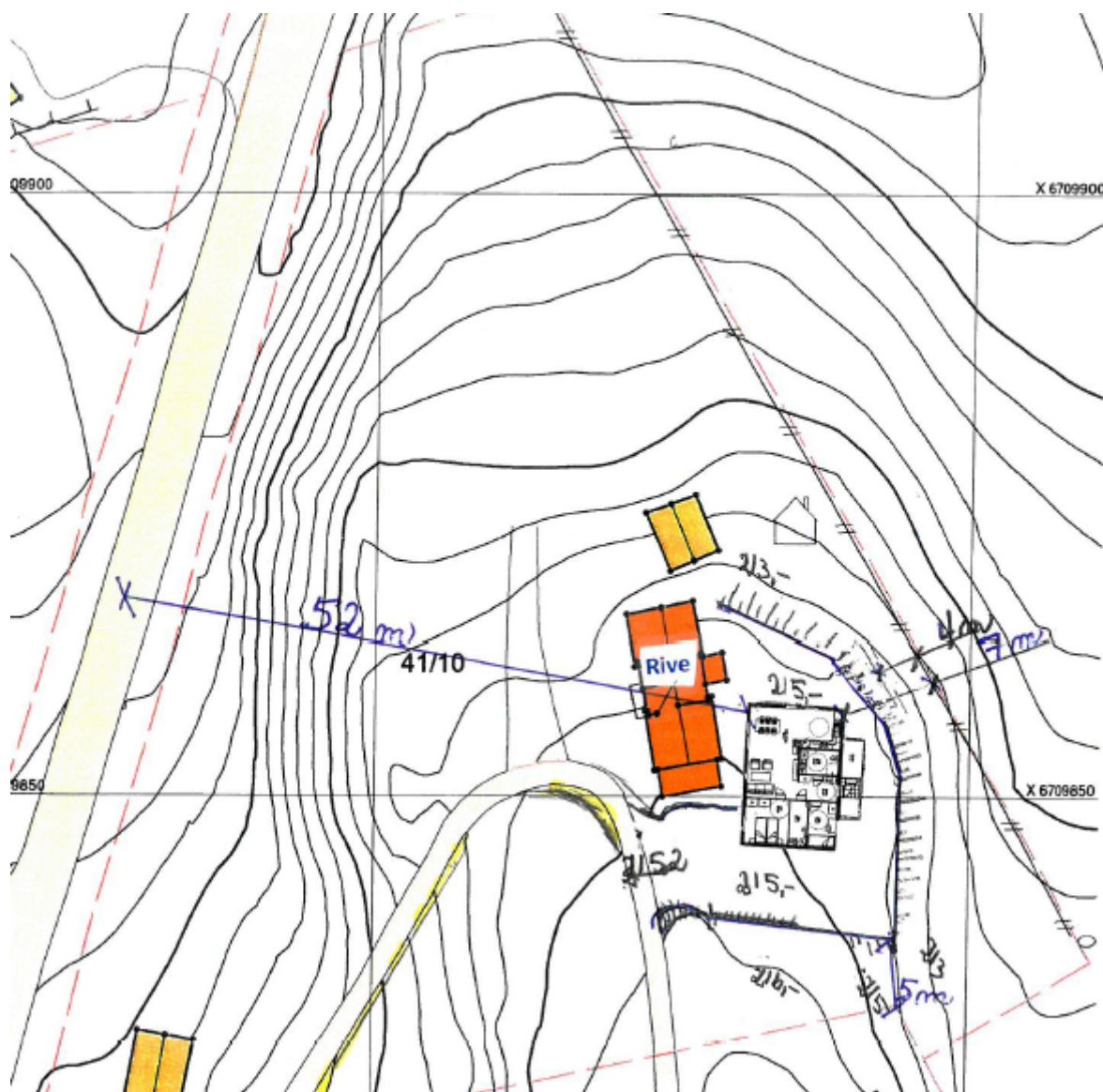
Tiltak

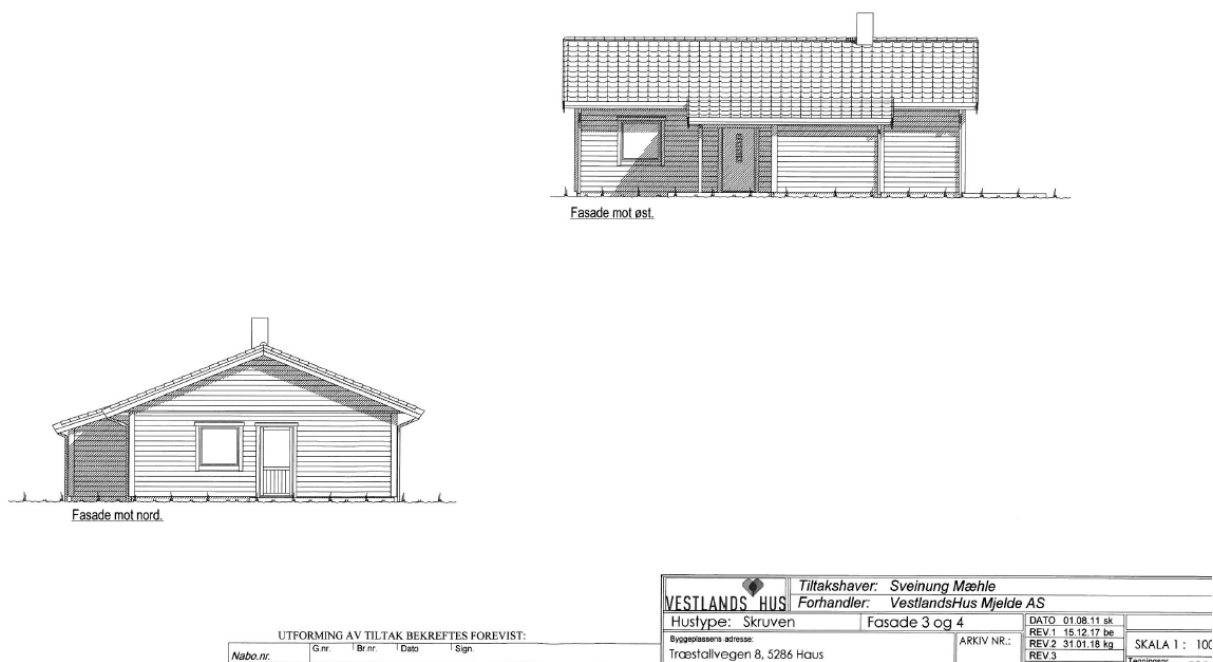
Saka gjeld og søknad om oppføring av bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 101 m² og bygd areal ca. 98 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 3,7 % BYA. Dersom det vert gjeve positivt vedtak om dispensasjon, vert og tiltaket handsama i saka.

[Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering].

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF.

Situasjonsplan:





Fasader

Sakshandsamingsfrist

Dokumentasjon for alder av hus som er gjeve rivningsløyve på vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 25/06/2018.

Søknaden var komplett og klar for handsaming denne dato og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til uttale hjå regionale og statlege styresmakter, jf. plan- og bygningslova § 19-1, jf. § 21-7, 4. ledd.

Planstatus

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

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til privat vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om utsleppsløyve i denne saka.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

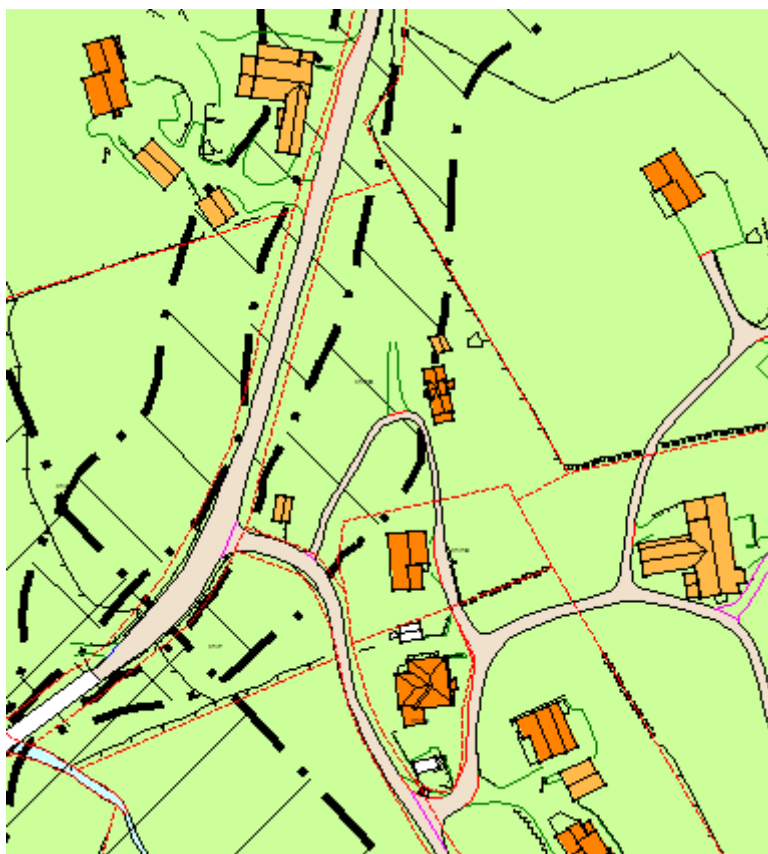
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Planstatus

Tiltaket ligg i LNF-område, saka gjeld eit areal som er frådelt som bustadtomt for lenge sidan.(1956)

Kart/Foto

KPA = LNF



Ortofoto av tomt



Dispensasjon

Dispensasjonssøknad etter Plan- og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i Plan- og bygningsloven med forskrifter, Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon: Tomten ligger i kommuneplanens arealdel i LNF område. Tomten er på 4989 m². På tomten er en gammel bolig, som det søkes riving på. Boligen er Sefrak registrert. Hordaland fylkeskommune har ingen kommentarer til riving og er derfor ikke negativ til riving av denne. Riving av denne, vil foregå etter at den nye er bygd opp. Planløsningen / oppbyggingen er slik, at det er utenkelig å bo i bygningen. Ny bolig på denne tomten vil ikke etter vår vurdering medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak LNF-formålet.

Lovgjemmelen for å gi dispensasjon er inntatt i pbl § 19-2 og inneholder to kumulative vilkår, hvorav den ene ivaretar at de mer generelle retningslinjene ikke skal bli vesentlig tilsidesatt og en andre som handler om at fordelene ved dispensasjon må være "klart større enn ulempene etter en samlet vurdering" Kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt eller i medhold av denne lov. Den nye boligen er tidsmessig og har en form som vil passe inn i omgivelsene på en god måte. Boligen er tilpasset tilgjengelig bolig. Å rive den gamle ubeboelige boligen for å erstatte den med en ny tidsmessig bolig vil og heve strøkets karakter.

Vilkårene for å innvilge dispensasjon fra arealformålet er etter vårt skjønn innfridd.

Uttale

Det er ikke henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 landbruk, 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.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å gje dispensasjon for bygging på eksisterande bustadtomt i LNF-område.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket erstattar eit bustadhus og at her ikkje vert endra bruk av arealet. Ein ser difor ikkje nokon konsekvens for landbruk, helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føresegna i KPA er oppfylt.

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.