

Arkiv: GBNR-318/12, FA-L42, HistSak-19/2058
JournalpostID: 20/2981
Saksbehandlar: Anne Lise Molvik
Dato: 17.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
010/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Dispensasjon og rammeløyve på vilkår for oppføring av ny bustad - gbnr 318/12 Sagstad øvre

Vedlegg i saken:

09.01.2020	Søknad om rammetillatelse GBNR 318/12 - Sagstad	1337796
10.01.2020	3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_f-lgebrev-sknad-dispensasjon-pdf.pdf (544704)	1338038
10.01.2020	17_TEGN_TegningNyFasade_a40-03-fasade--st-pdf.pdf (544687)	1338077
10.01.2020	18_TEGN_TegningNyFasade_a50-3-illustrasjon--st-pdf.pdf (544688)	1338078
10.01.2020	19_TEGN_TegningNyFasade_a50-4-illustrasjon-s-r-st-pdf.pdf (544689)	1338080
10.01.2020	20_TEGN_TegningNyFasade_a50-1-illustrasjon-s-r-pdf.pdf (544690)	1338081
10.01.2020	16_TEGN_TegningNyFasade_a40-04-fasade-vest-pdf.pdf (544700)	1338083
10.01.2020	11_KART_Situasjonsplan_a10-02-plassering-tiltak-p--g-rdskart-pdf.pdf (544695)	1338084
10.01.2020	9_KART_Situasjonsplan_a10-03-sit-plan-koordinater-pdf.pdf (544693)	1338085
10.01.2020	8_KART_Situasjonsplan_a10-1-situasjonsplan-pdf.pdf (544703)	1338086
10.01.2020	10_KART_Situasjonsplan_a10-01-situasjonsplan-pdf.pdf (544694)	1338087
10.01.2020	12_ANKO_UnderlagUtnyttning_a10-04-utnyttelse-bra-pdf.pdf (544696)	1338088
10.01.2020	14_TEGN_TegningNyFasade_a50-2-illustrasjon-nordvest-pdf.pdf (544698)	1338091
10.01.2020	26_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-03-snitt-bb-pdf.pdf (544683)	1338094
10.01.2020	15_TEGN_TegningNyFasade_a40-02-fasade-nord-pdf.pdf (544699)	1338095
10.01.2020	22_TEGN_TegningNyFasade_a40-1-fasader-pdf.pdf (544705)	1338096

10.01.2020	13_TEGN_TegningNyFasade_a50-1-illustrasjoner-pdf.pdf (544697)	1338097
10.01.2020	23_TEGN_TegningNyPlan_a20-01-plan-1--etasje-pdf.pdf (544681)	1338098
10.01.2020	24_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-02-snitt-aa-pdf.pdf (544682)	1338099
10.01.2020	27_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-01-snitt-pdf.pdf (544684)	1338100
10.01.2020	34__Erklæring om ansvarsrett.pdf (544575)	1338101
10.01.2020	21_TEGN_TegningNyFasade_a40-01-fasade-s-r-pdf.pdf (544691)	1338105
10.01.2020	25_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-1-snitt-pdf.pdf (544692)	1338106
10.01.2020	28_KORR_Folgebrev_forsidebrev-rammes-knad-pdf.pdf (544685)	1338107
24.01.2020	Klageavgjørelse i byggesak gbnr 18-12 Sagstad øvre	1343717

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for Meland jf. plan- og bygningslova § 11-6 som gjeld rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av ny bustad på gbn 318/12, på følgjande vilkår:

1. Eksisterande bustad skal rivast.
2. Det skal vera søkt om og gitt løyve til riving av eksisterande bustad før det vert gitt igangsetjingsløyve for ny bustad.
3. Det skal vert gitt ferdigattest for riving av eksisterande bustad før det vert gitt ferdigattest for ny bustad.
4. Ny bustad skal koplast til offentleg vass- og avløpsanlegg.
5. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av ny bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.
4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. **Søknad om riving av eksisterande bustad.**
2. **Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308**
3. **Søknad om tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.**

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.**
2. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Før det vert gitt ferdigattest for bustaden skal det liggja føre ferdigattest for riving av eksisterande bustad.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

Behandling:

Mottatt tilleggsbrev frå Arkitekt, Tyark AS vart tilsendt utvalet - 31.01.2020.

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for Meland jf. plan- og bygningslova § 11-6 som gjeld rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, og dispensasjon frå føresegn 1.6.14 som gjeld samla bruksareal, for oppføring av ny bustad på gbn 318/12, på følgjande vilkår:

1. Ny bustad skal koplast til offentleg vass- og avløpsanlegg.
2. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av ny bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.
4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308
2. Søknad om tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Framlegget vart samrøystes vedteke

APM- 010/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for Meland jf. plan- og bygningslova § 11-6 som gjeld rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, og dispensasjon frå føresegn 1.6.14 som gjeld samla bruksareal, for oppføring av ny bustad på gbn 318/12, på følgjande vilkår:

1. Ny bustad skal koplast til offentleg vass- og avløpsanlegg.
2. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av ny bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.
4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308
2. Søknad om tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for Areal, plan og miljø.

Dersom utalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Dersom utvalet vel å gje dispensasjon til oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks, må utvalet også gje dispensasjon frå føresegn 1.6.14 då samla bruksareal for eksisterande bustad, ny bustad og uthus vil vera 413,4 m². Alternativt må det setjast vilkår om at uthuset vert rive.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 318/12

Adresse: Sagstadvegen 127

Tiltakshavar/eigar: Erik Knag Johannesen

Ansvarleg søkjar: Tysseland Arkitektur AS

Administrasjonen var på synfaring 16.01.2020.

Saka gjeld

Tysseland Arkitektur AS har i søknad journalført 23.10.2019 søkt om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av ny einebustad og bruksendring frå våningshus til anneks for eksisterande bustad på gbnr 318/12 Sagstad øvre.

Gbnr 318/12 er ein liten landbrukseigedom med eit matrikkelregistrert areal på om lag 29,5 daa. Det er ikkje drift på garden. Eigedomen er i dag bygd ut

med bustad, uthus og løe. Eksisterande bustad er oppført rundt 1930. Bustaden går over 2 etasjar og har i tillegg kjellar. Bruksarealet for eksisterande bustad er opplyst til 86 m². Uthuset har eit bruksareal oppgitt til 14 m².

Ny bustad går over eitt plan, inneheld både bustaddel og garasjedel og har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 313,4 m². Garasjedelen sitt areal er opplyst til 44,8 m². Samla bruksareal for eksisterande og ny bustad er opplyst til 399,4 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNFR (landbruks, natur, friluftsliv og reindrift) i kommuneplanen sin arealdel for Meland.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 23.10.2019.

Historikk

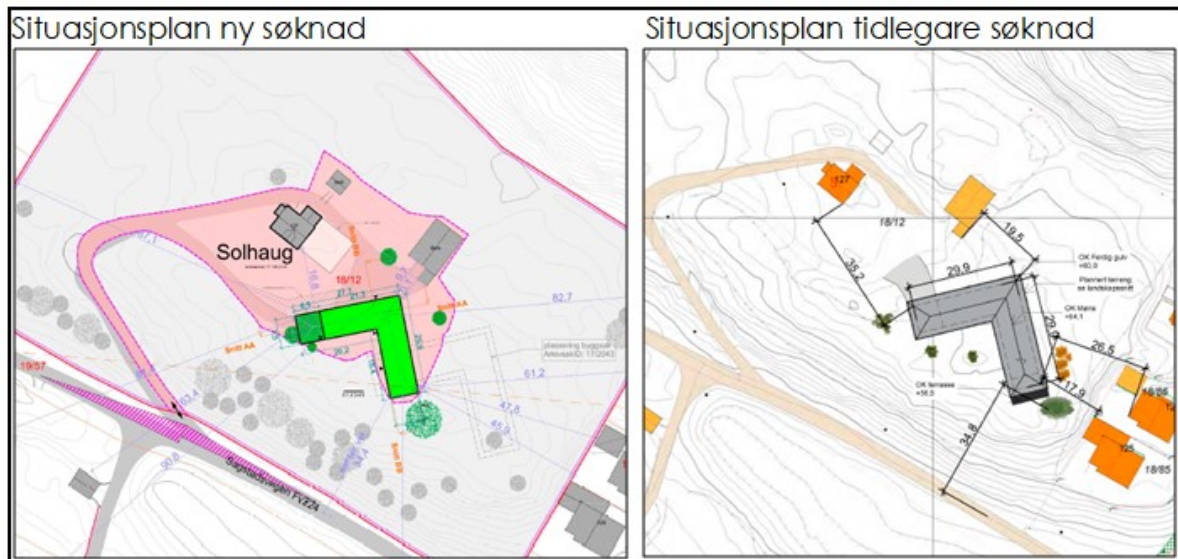
Tysseland Arkitektur As søkte også i 2017 om oppføring av ny bustad på eigedomen og bruksendring frå bustad til anneks for eksisterande bustad, jf. arkivsak 17/2043. Ny bustad hadde eit bruksareal oppgitt til 405 m². Samla bruksareal for ny bustad, eksisterande bustad og uthus var opplyst til 489 m². Ny bustad var plassert lenger søraust på tomten.

Tiltaket kravde dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen for Meland sin arealdel og føresegn 1.6.14 i forhold til storleik på tiltaket då samla bruksareal var større enn 400 m². Ny bustad var plassert på areal klassifisert som innmarkbeite i NIBIO sitt gardskart og kravde difor løyve til omdisponering etter jordlova § 9.

Utval for drift og utvikling gav i møte 05.06.2018 dispensasjon og løyve til omdisponering for omsøkt tiltak. Fylkesmannen i Hordaland klaga på vedtaket i brev datert 22.06.2018.

Saka vart endeleg avgjort Fylkesmannen i Rogaland (settefylkesmann) som i vedtak datert 07.09.2018 gjorde om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje vart gitt dispensasjon frå arealføremål og føresegn 1.6.14. i kommuneplanen.

Kart og teikningar



I ny søknad er ny bustad flytta slik at bygget i sin heilskap ligg innanfor areal klassifisert som bygd areal i NIBIO sitt gardskart, sjå farga område på situasjonsplane. (Tidlegare omsøkt plassering er også vist på ny situasjonsplan med stipla linje.)

Tiltaket krev ikkje løyve til omdisponering etter jordlova § 9. I tillegg er storleiken på bustaden redusert slik at dispensasjon frå føresegn 1.6.4 ikkje er nødvendig. Uthus på 14 m² er ikkje medrekna.

Illustrasjon ny bustad

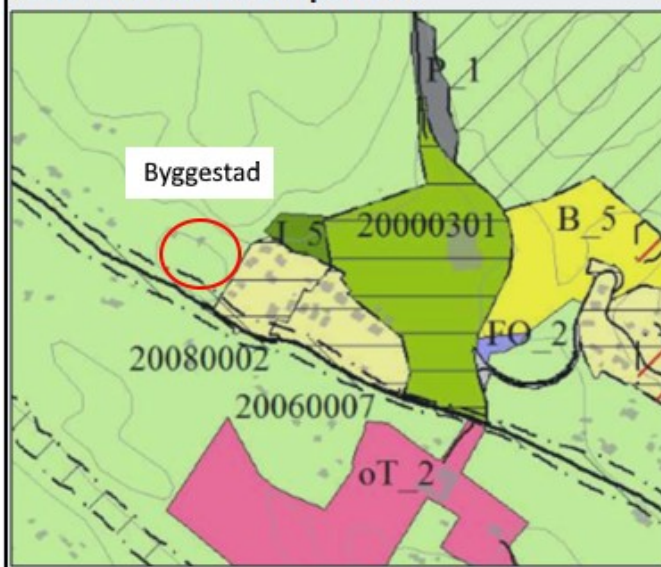


Planstatus

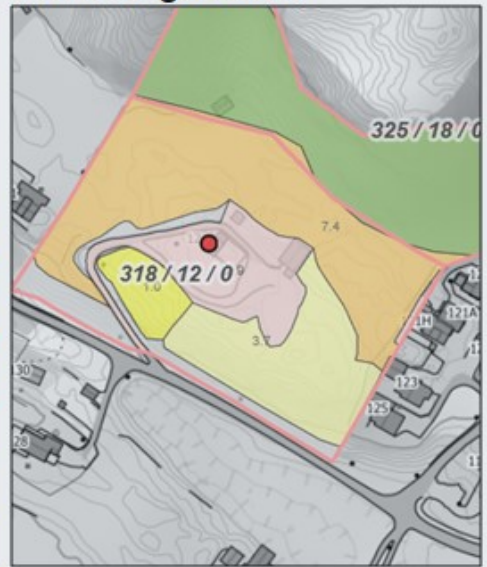
Gbnr 318/12 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen for Meland sin arealdel er vist som LNFR-føremål. Det er ikkje drift på eigedomen og tiltaket krev difor dispensasjon frå LNFR-føremålet, jf. føresegn 3.1 til kommunedelplanen.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er gitt ved føresegn 1.6.14 der samla bruksareal for bustad, garasje og uthus ikkje skal overstiga 400 m² og bygd areal ikkje skal overstiga 30 %.

Utsnitt frå kommuneplanen



Utsnitt frå gardskart



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Det søkes herved dispensasjon for oppføring av et nytt bolighus på bruket Solhaug (GNR/BNR 18/12). Tiltakshaver, Erik Knag Johannesen, ervervet eiendommen i 2010. I 2014 flyttet Kristine Oline B. Larsen inn. De har nå to barn, født 2014 og 2017.

Eksisterende situasjon

Bygningen som i dag står på tomten er trolig oppført rundt 1930. For småbarnsfamilien er boligen blitt for liten og uegnet. Samlet BRA er på om lag 85 m². Planløsningen fungerer dårlig sammenlignet med moderne hus. Boligen har kun ett egnet soverom. Det er flere steder utilfredsstillende takhøyde. Videre er det flere problemer med fukt i kjeller pga. dårlige grunnforhold under kjellergulv og rundt

grunnmur.

Familien ønsker å bli boende på eiendommen. To alternative løsninger ville sikre familien en tilfredsstillende bosituasjon:

1. påbygg/ombygging av eksisterende bolighus
2. nybygg og i tillegg omgjøring av eksisterende våningshus til anneks/uthus

Grunnet konstruksjonsmessige utfordringer og vanskelige grunnforhold er det begrensninger knyttet til en evt. utvidelse av det eksisterende huset. Det er flere argumenter for å beholde det eksisterende huset slik det fremstår i dag. Tiltakshaver har investert betydelige summer i oppgradering av bygningen. Videre er huset SEFRAK-registrert på grunn av alder og gir et typisk uttrykk for et våningshus fra den tiden det ble oppført. Det er derfor gode grunner til at andre løsninger en rivning må kunne aksepteres for det gamle huset.

Eiendommen har ikke vært drevet siden 1990-tallet som landbruk. Det har

vært sporadisk beite på deler av markene fra forpaktere. Fra deres side er det ikke blitt slått eller kultivert på lang tid. Markene er i dag overgrodd av ugress som lyssiv, tistel, einer og små buskvekster.

Det har ikke lyktes eier å finne noen som er interessert i å leie markene. Store deler av markene er svært kupert og det er vanskelig å drive mekanisert drift. Jordsmonnet er for øvrig langt skinnere enn det landbrukskartet gir indikasjon om, og arealberegningen «fulldyrka jord» samsvarer derfor ikke med dagens reelle situasjon.

Omsøkt prosjekt – ny enebolig

Nytt bolighus som søkes oppført, er planlagt å ligge i det sørvestlige hjørnet av gardstunet til GNR/BNR1 8/12. Plasseringen sikrer også at det eksisterende tunet fremstår kompakt og intakt. Tegning A10-01 Situasjonsplan viser nytt bolighus plassert på eiendommen. Huset ligger innenfor område «bebygd areal» etter definisjon fra gårdskart/Nibio. Tiltaket kommer således ikke i konflikt med områder definert som innmarksbeite eller øvrige dyrkbare jordarealer.

Eiendommen har per dags dato status som LNFR-område i kommuneplanen. I utkast til nåværende kommuneplan var det aktuelle området foreslått til spredt bebyggelse uten krav til reguleringsplan. Fylkesmannen i Hordaland krevde at dette ble omgjort, med begrunnelse om at området er sentrumsnært og at det bør kreves reguleringsplan ved utbygging.

Som et vilkår foreslår vi at det skal søkes om bruksendring av nåværende bolighus til anneks/uthus samtidig ved søknad om ferdigattest for nybygg. Vi mener derfor søknaden kan likestilles med en søknad om rivning og gjenoppbygging av eksisterende bolig på eiendommen.

Konklusjon

Vi mener vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-1 er oppfylt da tiltaket ikke er i konflikt med hensyn til landbruksinteresser eller hensyn til miljø, helse og sikkerhet. (jf. KPA for Meland pkt. 3.1.1) Det er ikke kjent at det foreligger planer for den aktuelle eiendommen, og tomten har aldri vært nærmere regulert i plan. Fordelene ved å dispensere vil være at det SEFRAK-registrerte

våningshuset ikke må rives eller

endres betydelig for å skaffe familien en tilfredsstillende bolig. Dette er av stor betydning for familiens økonomi, og en god samfunnsmessig løsning. Vi finner derfor at fordelene her overgår ulempene ved å gi dispensasjon.»

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen.

Statens vegvesen har gitt uttale i skriv datert 28.11.2019. Dei skriv:

Statens vegvesen har ingen merknader til at det tillates bygging av ny bustad på eigedom gnr. 18 bnr. 12, med ein bustadeining. Vi legg til grunn at eksisterande bustad ikkje skal nyttast til bustadføremål, næringsverksemd eller tilsvarande, som vi gi auka bruk av avkjørsla til eigedomen eller auka trafikk på fylkesveg 244.

Eigedomen har ein dårleg utforma avkjørsla som kjem skrått på hovudvegen og har dårleg sikt. Vi vil difor oppmode til at avkjørsla vert utbetra.

Kommunen si landbruksavdeling har i brev datert 10.12.2019 gitt uttale i saka. Dei skriv:

Denne var handsama etter jordlova i samband med den første søknaden i 2018 sjå 17/2043. For opplysningar om storleik og drift vert det vist til denne saka. Slik det nye huset var plassert den gongen ville det gå med om lag 0,5 daa innmarksbeite, men i søknaden som no er sendt inn er huset flytta og redusert i storleik, slik at det er plassert i tunet innanfor det som i gardskartet er sett av til bebyggd/samferdsel m.m.

Dyrka eller dyrkbar jord vert ikkje råka og det er difor ikkje naudsynt med omdisponering etter jordlova. Vurderingane for kulturlandskap og samfunnsgagn vil vera dei same som i den førre saka, og plasseringa er

ikkje til ulempe for ei eventuell framtidig drift av jord-og skogareala. Det er positivt for kulturlandskapet att det gamle våningshuset vert teke vare på, og ein har ingen merknader til at det vert gjort om til anneks. Den nye plasseringa vil utnytta eksisterande infrastruktur slik at dei fysiske inngrepa vert små. Det er og betre for landskapsverknaden at huset er i ein etasje og er betre tilpassa terrenget.

Forsking har synt at landbrukseigedomar vert best skjøtta og ivareteke dersom eigar bur på garden. Det er og praksis at dei som bur på ein landbrukseigedom må kunna få høve til å ha same bustandard som andre som bur på frådelt tomte i LNF-område. Soleis er det positivt for landbruket at det vert lagt til rette for at eigar og familien kan halda fram med å bu på garden.

Landbruk har ingen merknader til saka og vil rå til at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Statens vegvesen skriv i brev datert 04.10.2019 at dei ikkje har merknader til tiltaket, men gjer merksam på at tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesvegen då tiltaket er plassert mindre enn 50 meter frå vegmidte.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.10.2019.

Avstand til fylkesveg 5308 (tidlegare fylkesveg 244) er opplyst å vera 34,4 meter. Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg.

Det er søkt om topp golv garasje på kote +59,0, toppgolv stove på kote +59,7 og topp golv hovudplan på kote +60,0. Gesimshøgde er oppgitt til kote +63,4 og mønehøgda til kote +64,0.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløpsløyning.

Eksisterande bustad er tilknytt offentleg vassverk og privat avløpsanlegg. Det er opplyst i søknaden at nytt tiltak skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Det er sett av tilstrekkeleg areal til parkering.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassering og avkøyrse.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova, ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra er kumulative, det vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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.

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. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindra uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar og elles leggja til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Eigedomen gbnr 318/12 er ein liten landbrukseigedom med eit matrikkelregistrert areal på om lag 29,5 daa. Det er ikkje drift på bruket. Eigedomen består av 7,7 daa fulldyrka jord, 4,1 daa overflatedyrka jord, 12,6 daa innmarksbeite, 13,8 daa skog og 5,1 daa anna areal.

Tiltakshavar har opplyst at eksisterande eldre einebustad (våningshus frå om lag 1930), på grunn av størrelse og standard, ikkje lenger er tenleg som bustad for familien. Tiltakshavar ønskjer å byggja ny bustad og samstundes bruksendra eksisterande våningshus til anneks/uthus (byggningskode 181). Denne løysinga er valt fordi eksisterande bygg er SEFRAK-registrert og fortel ei historie, samstundes som det er brukt mykje midlar på å vedlikehalde bygget slik at det ikkje er føremålstenleg å riva dette.

Oppføring av ny bustad knytt til landbruket kan berre tillatast når det vert dokumentert at det er nødvendig på grunn av tradisjonell landbruksdrift på garden. Omsøkte tiltak vil medføra at det vert 2 bustadar på eigedomen. Å bruksendra den eksisterande bustaden til anneks vil etter administrasjonen si vurdering ikkje endra dette.

Med anneks forstår vi eit frittliggjande bygg i tilknytning til ein bustad eller fritidsbustad, som skal fungera saman med hovudbygningen. Ofte vil eit anneks vera eit mindre bygg med soverom/opphaldsrom slik at ein t.d. kan husa fleire gjestar. Eit anneks kan ikkje ha alle hovudfunksjonar som ein bustad.

Ved bruksendring av eit bygg må bygget framstå som det ein bruksendrar til. I dette tilfelle kan administrasjonen ikkje sjå at det er grunnlag for å bruksendra bygget til anneks då bygget klart framstår som ein bustad og framleis vil kunne nyttast til bustadføremål.

Eksisterande bustad



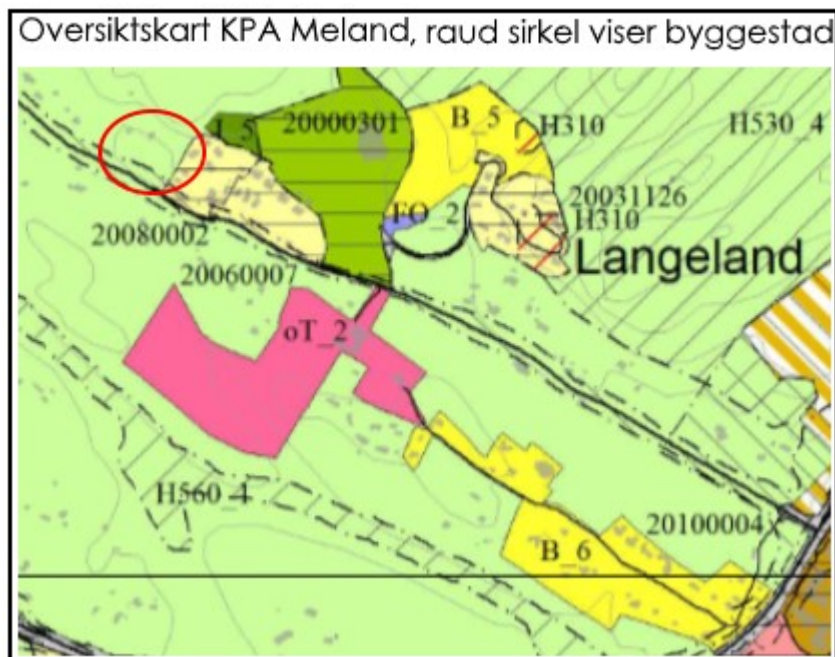
Administrasjonen vurderer at å gje dispensasjon for omsøkt tiltak isolert sett ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side. Bygget er planlagt oppført i eksisterande gardstun, vil ikkje berøra dyrka eller dyrkbar jord og heller ikkje stykka opp viktige landbruksareal på eigedomen. Omdisponeringsløyve etter jordlova er ikkje nødvendig.

I denne saka er det dei langsiktige verknadane av eit vedtak som må vektleggjast. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er særlege grunnar i denne saka som ikkje er relevante også for andre saker. Få eller ingen gardsbruk i Alver kommune har ei drift som kan forsvare to bustadar. Eigedomen det her er tale om er i tillegg ein liten landbrukseigedom utan aktiv drift. Å gje dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og medføra ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.

Då kommuneplanen for Meland vart vedtatt i 2015 vart det avsett fleire område rundt Frekhaug til nye bustadfelt. Det vart ikkje lagt opp til fortetting av LNFR-områda i randsona av desse. Dette var eit bevisst val i planprosessen. Gbnr 318/12 vart også i utkast til kommuneplan forslått avsett til LNF-føremål med spreidd bustadbygging utan krav til regulering, men vart i endeleg plan tatt ut etter krav frå fylkesmannen.

Omsøkt eigedom grenser mot utbyggingsområde omfatta av reguleringsplanane for Tua og Solhaug. Dette planområdet er i stor grad ferdig utbygd. I forlenging av det eksisterande utbyggingsområdet på Langeland blei det i kommuneplanen avsett eit nytt bustadområde (B_5),

samt eit bustadområde ved Bustølvegen (B_6) .



Administrasjonen har i vurderinga også lagt vekt på at kommuneplanen for Meland er relativt ny og at opning for spreidd bustadbygging på eigedommen vart vurdert i planprosessen, men vart ikkje tatt med i endeleg plan. Å gje dispensasjon i denne saka vil vera uheldig og kunne undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. Oppføring av nye bustader i området bør som utgangspunkt skje innan for dei avsette bustadområda.

Administrasjonen vurderer at tiltaket det no vert søkt om ikkje er vesentleg forskjellig frå tiltaket som vart endeleg avslått av Fylkesmannen i Rogaland i sak 17/2043. Bustaden sin storleik er redusert og bygget er flytta slik at det ikkje er plassert på dyrka eller dyrkbar jord. Vi vurderer likevel at Fylkesmannen i Rogaland sine argument i klagesaka vil gjera seg gjeldande for det omsøkte tiltaket. Dette er også vektlagt i administrasjonen si vurdering.

Administrasjonen si samla vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side ved oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje grunnvilkåret for å gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks er

ikkje oppfylt.

Vi forstår eigar sitt argument om at bustaden på garden ikkje er eit føremålstenleg alternativ for familien ut frå dagens krav. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at eigar sitt behov for bustad må løysast ved utbygging/ombygging av eksisterande bygningsmasse på eigedomen, eller ved at eksisterande bustad vert riven og ny ført opp. Det er også mogleg å løysa behovet for bustad i nærområdet.

Eksisterande bustad på eigedomen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er eit nasjonalt register over eldre bygningar og andre kulturminne bygd før 1900. Det er i enkelte område registrert bygningar fram til 1945. Det at en bygning er SEFRAK-registrert betyr ikkje at bygningen har et formelt vern. Oppføring i registeret medfører i seg sjølv heller ingen restriksjonar for kva som kan gjerast med eit bygg.

Det er opplyst i søknaden at den aktuelle bygningen er oppført rundt år 1930. Bygget er ikkje verna og det er ikkje kjend at bygget har særskilde verdier som gjer at ein ikkje vil tilrå til dømes ny tilbygging, ombygging eller riving.

Administrasjonen finn å kunne gje dispensasjon for oppføring av ny bustad på vilkår av at eksisterande bustad vert riven. Tal bustadar på eigedomen vil då vera uendra og dei utfordringar ein dispensasjon slik omsøkt vil gje, vil ikkje lenger vera relevante i same grad. Dei faktiske forhold på eigedomen vil vera uendra og eigar vil då få ein ny og tenleg bustad i tråd med dei behov familien har. Det vert vurdert at tiltaket ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side og at føremonene ved tiltaket er større enn ulempene.

Dispensasjon for oppføring av ny bustad vert gitt på vilkår av at det vert søkt om riving av eksisterande bustad før det vert gitt igangsetjingsløyve for ny bustad, og at det ikkje vert gitt ferdigattest for ny bustad før det ligg føre ferdigattest for riving av eksisterande bustad. Det vert vidare sett vilkår om at ny bustad skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg og at avkøyringa til fylkesveg vert utbetra i samsvar med gjeldande vilkår.

Plassering

Ny bustad vert godkjend plassert slik det går fram av søknaden.

Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308 må liggja føre før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspiktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.