

Arkiv: GBNR-58/177, FA-L42
JournalpostID: <jplD> 20/30287
Saksbehandlar:
Dato: 27.05.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
085/20	Utval for areal, plan og miljø	10.06.2020

Dispensasjon til riving av bustad og løe, og rammeløyve til oppføring av bustad - GBNR 58/177 Lygre indre Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) i arealdelen til kommunedelplanen for riving av bustad og løe og oppføring av ny bustad på gbnr. 58/177 i Alver kommune.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 a) og e) rammeløyve for riving av bustad og løe og oppføring av ny bustad på gbnr. 58/177 på følgjande villkår:

1. Tiltaket skal utførast i samsvar med teikningar motteke 25.05.20.
2. Det skal takast vare på døra i 2.etasje i bustaden som skal rivast etter avtale med Kulturavdelinga i Alver kommune.
3. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.01.20, mottatt 10.02.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
4. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
5. Det skal søkjast om tilkopling til privat vatn (borehol), etablering av privat utsleppsanlegg i samsvar med utsleppsløyve av 05.03.2020 i sak 20/5085 og om igangsettingsløyve før tiltaket kan setjast igang.
6. Dokumentasjon på tinglyst vegrett på gbnr 58/7, tinglyst rett for bruk av borehol, tinglyst rett til evt.plassering av vass-avlaupsleidningar over anna manns grunn skal sendast inn før søknad om igangsetting kan godkjennast.
7. Dersom det i byggjeprosessen vert det avdekka freda kulturminne, skal dette meldast til Vestland fylkeskommune og byggjearbeidet stansast i samsvar med Kulturminnelova § 8.

Dispensasjon og byggjeløyve er gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 10.02.20 og teikningar motteke 25.05.20.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering nedanfor. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå kommunedelplan.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestand fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 085/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) i arealdelen til kommunedelplanen for riving av bustad og løe og oppføring av ny bustad på gbnr. 58/177 i Alver kommune.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 a) og e) rammeløyve for riving av bustad og løe og oppføring av ny bustad på gbnr. 58/177 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast i samsvar med teikningar motteke 25.05.20.
2. Det skal takast vare på døra i 2.etasje i bustaden som skal rivast etter avtale med Kulturavdelinga i Alver kommune.
3. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.01.20, mottatt 10.02.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
4. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
5. Det skal søkjast om tilkopling til privat vatn (borehol), etablering av privat utsleppsanlegg i samsvar med utsleppsløyve av 05.03.2020 i sak 20/5085 og om igangsettingsløyve før tiltaket kan setjast igang.
6. Dokumentasjon på tinglyst vegrett på gbnr 58/7, tinglyst rett for bruk av borehol, tinglyst rett til evt.plassering av vass-avløpsleidningar over anna manns grunn skal sendast inn før søknad om igangsetting kan godkjennast.
7. Dersom det i byggjeprosessen vert det avdekka freda kulturminne, skal dette meldast til Vestland fylkeskommune og byggjearbeidet stansast i samsvar med Kulturminnelova § 8.

Dispensasjon og byggjeløyve er gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak

journalført motteke 10.02.20 og teikningar motteke 25.05.20.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering nedanfor. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå kommunedelplan.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

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

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 58/177 Lygre indre
Adresse: Lurevegen 1447 5912 Seim
Tiltakshavar/eigar: Karoline F Lygre og Krister Langenes
Ansvarleg søkjar: Langenes Bygg as

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om riving av bustad bygd i 1926 og løe bygd i 1912 og oppføring av ny bustad med integrert garasje på gbnr. 58/177 med bruksareal på ca. 360 m². Eigedomen har eit areal på ca. 2998 m². Det er per i dag oppført bruksareal på ca. 429 m² på eigedommen, det skal rivast ca. 391 m² og ny samla bruksareal skal vere på ca. 399 m².

Historikk i saka

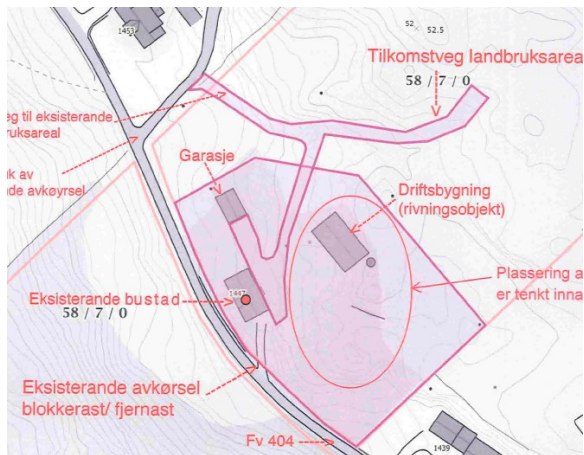
Søklar og tiltakshavar var i dialog med kommunen frå 2017 vedrørande både delingssak på gbnr 58/7 og dette byggjeprojektet. Det vart gjeve løyve for etablering av ny avkjørsle frå fylkesveg 5476 den 18.06.19 i tilknytning til delingssaka 18/2262. Statens vegvesen har gitt bruksløyve for ny avkjørsle den 06.11.19.

Det vart gjeve dispensasjon frå LNF-føremål, delingsløyve og løyve for etablering av veg på gbnr 58/7 i tilknytning til delingssak 18/2262. Vegtilkomst og ny avkjørsel til gbnr 58/177 er ferdigstilt, gamle avkjørsle frå fylkesveg er stengt i samsvar med vilkår frå Statens vegvesen.

I delingssaka 18/2262 på gbnr 58/7 har Lindås kommune gitt den 02.07.19

delingsløyve og byggeløyve for etablering av veg til tun på gbnr 58/7 og nåverande gbnr

58/177 i samsvar med situasjonsplan, datert 22.06.19:



Både fylkesmannen og fylkeskommunen har uttalt seg positivt til vegtrase i delingssaka.

Det vart laga rapport frå synfaringa den 17.04.20 av Kulturverntenesta i Nordhordland for å få meir opplysningar om stand til våningshus og løa som er omsøkt rive. Konklusjonen var følgjande:

« I følgje Norske gardsbruk er løa bygd i 1912 og våningshuset i 1926. Løa er ei grindbygd løe med vernemur og køyrebru i tørrmur i sør, og tørrmura motting på vestsida. Floren er og i tørrmur, men i 1. etg i nore delen er det pussa tegl. Taket er tekt med dropeskifer 12/18 og veggane er kledde med liggande kledning og bølgeblekk. Under synfaringa var det ikkje tilrådeleg å gå inn i løa for å undersøke tilstanden då den er i ferd med å ramle ned. Alle observasjonar er gjort frå utsida.

Løa er illustrert på bilete nedanfor:



Det er teknisk mulig å sette huset i stand. Det er og mulig å sette det i stand slik at det er mulig å bu i huset, men dette vil vere svært ressurs og kostnadskrevjande om det skal tilfredstille byggteknisk føreskrift (TEK17). Taket må leggest om; dvs takstein må ned, råteskader i sutak og kring takvindu og piper og sløysar må bytast ut. Ny undertekking, sløfer og lekter må på plass for steinen kan leggest oppatt på nytt. All innvendig og utvendig kledning må demonterast for å undersøke tilstand og for å få tilfredstillande tetting og isolasjon på plass. Alle vindu i 1.etg må bytast ut. Eldre vindu kan settast i stand, noko som og er kostnadskrevjande. Det mest truleg råteskade i etasjeskiljarar og i veggjar innvendig. I tillegg kjem oppgradering av el og vvs.»

Bustad er illustrert på bilete nedanfor:



Rapporten vart vidaresendt til Vestland fylkeskommune.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til privat vassverk (borehol) og privat avlaup (slamavskiljar til eksisterande leidning til sjø). Utsleppsløyve er gjeve i eigen sak 20/ 5085 den 05.03.20.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 5.01.20, mottatt 10.02.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6,0 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig fylkesveg er opplyst å vere ca. 36 meter.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig fylkesveg via privat veg.

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av Statens vegvesen i vedtak datert 18.06.19.

Det skal liggje føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 58/7 før søknad om gangsetting skal handsamast.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknad til utforming etter søkjar har utarbeida reviderte teikningar mottatt 25.05.20.





Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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 for både riving og nybygg.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF-føremål. Tiltaka ligg i særskild omsynssone Landbruk.

Kartutsnitt



Dispensasjon

Søkjær kjem med følgjande argumentasjon for dispensasjon i søknad motteke 10.02.20:

Begrunning:

Eksisterende bustad på tomten har gammaldags og lav standard, den har stått tom og ikke blitt vedlikeholdt over lang tid og står til forfall. Den ligg og svært tett inn til fylkesvegen.

Det vil medføre uforholdsmessige store kostnader å sette i stand dette huset for å få det opp til dagens krav og standard. En vil allikevel ikke kunne få et fullgodt resultat med dette utgangspunktet. Ut fra dette vil den beste løsningen være å rive eksisterende hus og sette opp et nytt i henhold til dagens krav og standard.

Eksisterende tun har i dag tre bygninger, bustad, løe som er delvis sammenrast og frittstående garasje. Garasje beholdes, men bustad og løe rives.

Den nye bustaden plasseres på samme sted som eksisterende løe står i dag.

Fordeler ved å gi dispensasjon til dette er at det da kan settes opp en ny bustad som tilfredsstillir dagens krav til standard, energiforbruk og tetthet. Dette vil og medføre at en småbarnsfamilie vi etablere seg på plassen noe det er stor mangel på i dette området. Det vil då bli liv og røre i et tun som har stått ubebood i flere år.

Ulemper

Vi kan ikke se at det er mange ulemper med å gi dispensasjon for oppsetting av ny bustad.

Oppsetting av ny bustad er i strid med LNF arealformålet, men arealformålet blir ikke tilsidesatt da den nye bustaden blir plassert i eksisterende tun og på samme plass som eksisterende løe står. Området er etablert som tun og har ikke vert i bruk som dyrka mark eller beite.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune, Kulturavdelinga og Landbruksavdelinga i Alver kommune.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen, datert 26.04.20:

Vi viser til at arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen har i utgangspunktet ikkje vesentlege merknader til riving og nybygg av bustad, men vi vurderer ny tilkomstveg som meir uheldig for landbruket enn eksisterande veg. Etter det vi kan sjå så vil ny tilkomstveg gå over overflatedyrka mark. Vegen vil både omdisponere og splitte opp dyrka mark. Fylkesmannen meiner dette er uheldig. Kommunen må vurdere både omdisponering av dyrka mark og moglege driftsulemper i vidare sakshandsaming.

Fylkesmannen ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga, datert 15.04.20:

«Syner til oversendt søknad om riving av eldre våningshus og driftsbygning på gbnr 58/177 Lygra Indre. Det vert også søkt om oppføring av nytt våningshus.

Endringane vil ikkje ha negative følgjer for landbruket i området og tiltaket råkar ikkje dyrka jord.

Landbrukavdelinga har såleis ingen merknader til at det vert gjeve løyve til tiltaket.»

Det er henta inn slik uttale frå Vestland Fylkeskommunen avd. Forvaltning og utgreiing, datert 27.04.20:

«Fylkesveg 5476 er smal og svingete og manglar tilbod til mjuke trafikantar på denne strekninga. Vi meiner det på sikt er behov for å utbetre strekninga. Terrenget nedanfor fylkesvegen er sidebratt og det er viktig å setje att tilstrekkeleg areal på oppsida av vegen til framtidig utbetring av fylkesvegen. Vi syner også til ulempene som følgjer ved å bu tett på vegen i høve til støy og faren for ulukker der til dømes born kjem ut i vegbana under leik.

Etter ei samla vurdering av tilhøva på staden har vi ikkje vesentlege merknader til søknaden dersom alle tiltak er plassert utanfor regulert byggjegrænse og ikkje nærare fylkesvegen enn 15 meter frå vegmidte gjeldande for alle typar tiltak.

Dersom det ikkje føreligg avkøyrsløyve for bustad på bnr. 177, må dette søkast om dersom kommunen gjev løyve til tiltaket. På bakgrunn av at avkøyrsla nyleg vart oppgradert og siktforholda vurderte som adekvate, kan eit avkøyrsløyve påreknast dersom dette vert søkt om.»

Det er henta inn slik uttale frå Kulturavdelinga v /Alver kommune, datert 30.04.20:

«Me viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om riving av våningshus og driftsbygning, og oppføring av ny einbustad på gbnr 58/177 Lygra indre datert 3. april 2020.

Eigedomen er i Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden definert som omsynssone H510. I føresegnene står det at det skal «takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafør områda. Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.»

Lygra ligg sentralt i området «Den indre farleia», som har fått status som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Dei delane av «Den indre farleia» som vart omfatta av rulleringa av kommuneplanen til Lindås sist, har fått omsynssone H570 i kommuneplanen. I denne omsynssona skal det mellom anna takast omsyn til små og store landskapsrom som pregar det langstrakte landskapet med landtunger og øyer, kulturminne som viser tidlegare vestlandskap byggeskikk som lemstover og bygningar med bruk av stein som byggjemateriale, og kyrkjestadene og særleg dei som er synlege frå leia. Sjølv om Lygra ikkje er omfatta av denne omsynssona i kommuneplanen er området sine kvalitetar ein viktig grunn til at området «Den indre farleia» fekk status som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Området ville nok også fått omsynssone H570 dersom det ikkje hadde vore ein del av ein allereie vedtatt kommunedelplan og halde utanfor rulleringa av kommuneplanen.

Lygra er eit område av stor kulturhistorisk interesse – både som mogleg kongsgard, kyrkjestad frå mellomalderen og eit unikt og godt bevart kulturlandskap med mange kulturminne. Kulturlandskapet er prega av velhalde gardar, steingardar og andre konstruksjonar med tørrmur og ikkje minst eit uvanleg høgt tal på lemstover. Området er også synleg frå sjøen når ein ferdast på «den indre farleia». Desse kvalitetane, som gav «Den indre farleia status som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse», gjer at ein bør visa varsemd og ta omsyn til dei kulturhistoriske verdiane og kvalitetane i kulturlandskapet på Lygra. Desse vurderingane er også i tråd med føresegnene for omsynssone H510 i Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Når det gjeld dei omsøkte bygningane er vår vurdering at lemstova i seg sjølv ikkje har ein unik kulturhistorisk verdi, men at den som del av kulturmiljøet på Lygra har ein betydeleg verneverdi. Rivingsløyve bør difor ikkje gjevast. Når det gjeld løa vurderer me at verneverdien er lågare, og me har ingen merknader til at denne vert rive.

Dersom det skal oppførast ny bustad på eigedomen bør byggjestilen spela på lag med dei kulturhistoriske verdiane i området, og plasserast slik at den ikkje vert dominerande i landskapet og i høve til kringliggjande bygningar.»

Vestland Fylkeskommune avd. Kultur, idrett og inkludering har ikkje uttalt seg i saka men ba om tilleggsopplysningar den 8.04.20 og den 12.05.20:

«Vi viser til dykkar brev av 03.04. 2020 med søknad om dispensasjon i ovanfor nemnde sak, vår e-post av 08.04. 2020 der vi gjer merksam på at vi må be om tilleggsinformasjon i saka, og vårt brev av 22.04. 2020 der vi presiserer nærare kva for tilleggsinformasjon vi treng for å kunne vurdere og gje eit fråsegn i saka. Vidare viser vi til dykkar e-post av 05.05. 2020, med oversending av eit fråsegn i saka frå kommunen si Avdeling for kulturutvikling, idrett og frivilligheit. Det som dermed står att å sende inn jf. vårt brev av 22.04. 2020, er: For automatisk freda kulturminne: Ei utgreiing som viser behovet for den delen av vegen som går ut i marka nord for omsøkte nybygg. Ei utgreiing som viser behovet for ein veg av eit slikt omfang i tilknytning til omsøkte bustadbygg. Ein målsett situasjonsplan som viser dei ulike breiddene til vegtraseen og den totale lengda. Gravhaugen med tilhøyrande sikringssone skal også visast på situasjonsplanen. Eventuelle terrengingrep skal visast på snitt teikning(ar), og situasjonsplan. Illustrasjonar/foto som skildrar den estetiske verknaden dei omsøkte tiltaka vil ha på gravhaugen, og som visualiserer både nærverknad og fjernverknad. For nyare tids kulturminne: Illustrasjonar/foto som

skildrar den estetiske verknaden til dei omsøkte tiltaka, og som visualiserer både nærverknad og fjernverknad. Ei vurdering av andre moglege løysingar enn riving av våningshuset. Kommunen si vurdering av dei omsøkte tiltaka. Vi reknar med at kommunen har forlenga fristen i saka jf. SAK 10, § 7-5.»

Søkjjar har sendt inn opplysningar den 14.05.20. Alver kommune har sendt etterspurt uttale frå Kulturavdelinga her den 05.05.20.

Det vart henta inn positiv uttale frå Fylkeskommune avd. Kultur, idrett og inkludering, datert 18.10.18 i tidlegare delings sak 18/2262 på gbnr 58/7 vedr. same vegtrase.

Tiltakshavar har endra omfang på vegtrase, breidde i samsvar med kommentarar frå Hordaland fylkeskommune. I ettertid har Hordaland fylkeskommune v/ Sigrun Wølstad, uttalt seg positivt den 18.10.18:

Om tiltaket

Søknaden gjeld frådelling av bustadtomt og etablering av ny tilkomstveg på gnr. 58, bnr. 7 på Lygra indre i Lindås kommune. Hordaland fylkeskommune har tidlegare rådd i frå frådelling i brev datert 21.11.2016. Vår konklusjon var då at det omsøkte tiltaket ville medføre inngrep i automatisk freda kulturminne og verke utilbørlig skjemmande for kulturminnet Sjurhøgjen - ein gravhaug frå jernalder med Askeladden-id. 45456.

Søknaden er nå revidert og vegen er redusert i omfang. Ynskja frådelling av bustadtomt er vist på tomte si sørvestlege del, aust for eksisterande bustadhus på bnr. 7. Me visar i denne samanheng til innsende karts kisse, datert 22.06.18.

Konklusjon

Den omsøkte frådellinga, med føremål bustadtomt og tilhøyrande tilkomstveg, er endra og ikkje lengre i konflikt med den automatisk freda gravhaugen.

Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservator ynskjer å få innsendt byggesøknaden til uttale når denne føreligg, jf. plan- og bygningslovens § 21-5.

Elles gjer me merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar av trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert.

Hordaland fylkeskommune har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.

Rådmannen legg til grunn at vegtilkomst er godkjent og utført i samsvar med løyve av den 02.07.19 i saka 18/2262. Av den grunn finn vi ikkje grunnlag for å utsetje vidare saksbehandling ytterlegare. Fylkeskommunen vil få saka til klagevurdering viss det blir gitt dispensasjon.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[L]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

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 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 dispensasjon kan medføre.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommunedelplanen sin arealdel
- Omsynet til landbruket
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til kulturlandskap
- Omsynet til natur, miljø, friluftsliv

Forvaltningspraksis i kommunen har tillate oppføring av bustad i LNF-område etter riving, dersom infrastrukturen er etablert og tiltaket er tilpassa til omgjevnadene i område.

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for

friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Administrasjonen viser til at det allereie står ein bustad på eigedomen og det ligg til rette for nødvendig infrastruktur som veg, vatn og avlaup. Løa skal rivast og ny bustad skal oppførast på same plass der løa står i dag. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare terrenginngrep eller anna verknad på LNF-område ut over det eksisterande situasjon gjer.

Landbruksavdelinga har sagt i uttale av 15.04.20:

«Endringane vil ikkje ha negative følgjer for landbruket i området og tiltaket råkar ikkje dyrka jord. Landbrukavdelinga har såleis ingen merknader til at det vert gjeve løyve til tiltaket.»

Fylkesmannen i Vestland hadde ikkje merknader til riving og oppføring av bustad, men hadde merknad om vegtilkomst i LNF-område. Vi viser til løyve for etablering av veg gitt 02.07.19 i delingssak 18/2262. Vegtilkomst er etablert og merknad er ikkje relevant i denne saka.

Vestland Fylkeskommunen vad. Forvaltning og utgreiing har skrive i uttale datert 27.04.20:

«Etter ei samla vurdering av tilhøva på staden har vi ikkje vesentlege merknader til søknaden dersom alle tiltak er plassert utanfor regulert byggjegrænse og ikkje nærare fylkesvegen enn 15 meter frå vegmidte gjeldande for alle typar tiltak.»

Tiltaket er plassert 36 meter frå fylkesveg og er i samsvar med byggjegrænse mot veg i dette tilfellet. Ny avkjørsel vart godkjent av Statens vegvesen den 18.06.19 og bruksløyve for avkjørsle er gitt 09.11.19.

Vegmynde er positiv til riving av eldre bustad som ligg 7,5 meter frå vegen og kan kome i konflikt ved seinare utviding av veg, evt. trong for vegareal eller vedlikehald av veg:

«Fylkesveg 5476 er smal og svingete og manglar tilbod til mjuke trafikantar på denne strekninga. Vi meiner det på sikt er behov for å utbetre strekninga. Terrenget nedanfor fylkesvegen er sidebratt og det

er viktig å setje att tilstrekkeleg areal på oppsida av vegen til framtidig utbetring av fylkesvegen. Vi syner også til ulempene som følgjer ved å bu tett på vegen i høve til støy og faren for ulukker der til dømes born kjem ut i vegbana under leik.»

Vestland fylkeskommune avd. Kultur, idrett og inkludering har ikkje uttalt seg i saka, men dei har uttalt seg positivt til godkjent vegtilkomst i delingssak 18/2262 (tilkomst til frådelt tomt frå gbnr 58/7 som fikk ny gbnr 58/177) den 18.10.18. Fylkeskommunen har uttalt seg positivt til delingssaka etter revisjon av vegtrase og vegbredde, vegen vart godkjent og opparbeida i samsvar med merknader. Fylkeskommunen har uttalt at vegen slik den var revidert ikkje var i konflikt med automatisk freda gravhaugen:

Konklusjon

Den omsøkte frådelinga, med føremål bustadtomt og tilhøyrande tilkomstveg, er endra og ikkje lengre i konflikt med den automatisk freda gravhaugen.

Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservator ynskjer å få innsendt byggesøknaden til uttale når denne føreligg, jf. plan- og bygningslovens § 21-5.

Det er ingen endring i vegsituasjonen no. Heller ikkje endring i plassering av tiltaka då ny bustad kjem nøyaktig på same stad kor løa står i dag.

I uttale frå Kulturavdelinga v /Alver kommune, datert 30.04.20 står det:

«Når det gjeld dei omsøkte bygningane er vår vurdering at lemstova i seg sjølv ikkje har ein unik kulturhistorisk verdi, men at den som del av kulturmiljøet på Lygra har ein betydeleg verneverdi. Rivingsløyve bør difor ikkje gjevast. Når det gjeld løa vurderer me at verneverdien er lågare, og me har ingen merknader til at denne vert rive.

Dersom det skal oppførast ny bustad på eigedomen bør byggjestilen spela på lag med dei kulturhistoriske verdiane i området, og plasserast slik at den ikkje vert dominerande i landskapet og i høve til kringliggjande bygningar.»

Administrasjonen kan ikkje sjå at løa bygd i 1912 og bustad bygd i 1926 har noko vernestatus i kommunedelplanen eller utifrå alderen på tiltaka. Tilstand til begge tiltaka som er omsøkt revet er særst dårleg ifølgje rapport frå Kulturverneteneste i Nordhordland, datert 17.04.20.

Søklar og tiltakshavar har teke merknader knytt til estetisk utforming til følgje og utarbeida reviderte teikningar slik at bustad vert tilpassa omgjevnadene. Volum på bustaden vart redusert. Form på vindauge vart endra og nokre vindauge vart fjerna.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på:

- Dårleg stand, ressurskrevjande vedlikehald på løa og bustad
- Tiltaket medfører ingen terrenginngrep
- Infrastrukturen er etablert, veg og utslepp er godkjent
- Ingen ulempe for dyrka jord/landbruks sine interesser
- Trafikktryggleik, lengre plassering frå fylkesveg.
- Utbetring av helse- og levevilkår

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. At ny bustad vil liggje om lag 29 meter lengre frå fylkesvegen enn eksisterande bustad gjer, inneber ei betre plassering av bustad enn i dag med omsyn til både helse, støynivå, trafikktryggleik, leik, vedlikehald/utviding av veg ved trong.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi kan ikkje sjå at omsyna bak LNF-formålet vert «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Det same gjeld plan- og bygningslova si formålsføresegn. I tillegg er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering.

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

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.

Lenke til innsyn: [legg inn lenke frå innsyn i saka frå heimesida]

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.

3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. 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.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

14.05.2020	Opplysningar i dispensasjonssøknad- gbnr 58/177 Lygren indre	1391448
14.05.2020	Tilbakemelding Byggesak - Tilleggsinformasjon	1391449
14.05.2020	Situasjonsplaner og fotodokumentasjon	1391450
13.05.2020	Forlenga frist - Dispensasjonssøknad - gbnr 58/177 Lygren indre	1390605
30.04.2020	Gbnr 58177 Lygra indre - søknad om riving og våningshus og bygging av ny einebust	1384075
30.04.2020	Uttale - GBNR 58/177 - Lygre Indre - riving og oppføring av bustad - dispensasjon	1383888
29.04.2020	Uttale - Dispensasjon byggegrense - Fv. 5476 - Gbnr/177 Lygre indre	1382620
15.04.2020	Uttale til riving av eldre våningshus og driftsbygning og oppføring av nytt bustadhus på GBNR 58/177 Lygra indre	1373302
07.04.2020	Kart godkjent avkjørsle - gbnr 58/177 Lygra indre	1371288
07.04.2020	Brev frå Statens vegvesen	1371289
10.02.2020	Søknad om løyve til tiltak - søknad om dispensasjon, riving/oppføring av bustad - gbnr 58/177 Lygren Indre	1349261
10.02.2020	Søknad om tiltak på Lygra GB nr 58/177	1349260
10.02.2020	Dispensasjon	1349282
10.02.2020	Søknad om løyve til tiltak	1349267
10.02.2020	kart	1349277
10.02.2020	Utslepp	1349284
10.02.2020	kart 2	1349286
25.05.2020	Tilleggsopplysningar og e-post dialog - gbnr 58/177 Lygren indre	1396071
25.05.2020	GBnr 58-177 NYE tegningar til søknad	1396072
25.05.2020	GBnr 58-177 NY Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	1396073
04.05.2020	NOTAT Indre Lygre, frå bygningsvernkonsulent	1385596