

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-146/33, FA-L42
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 19.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
118/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg/ombygging av bustad - gbnr 146/33 Fosse ytre
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde) for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande bustad på gbnr 146/33 slik det er søkt om.

Før søknad om rammeløyve kan takast til behandling skal det liggja føre godkjend utsleppsløyve der plassering av avløpsanlegg og utsleppsstad er avklart.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Bortfall av løyve

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

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 118/20 Vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde) for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande bustad på gbnr 146/33 slik det er søkt om.

Før søknad om rammeløyve kan takast til behandling skal det liggja føre godkjend utsleppsløyve der plassering av avløpsanlegg og utsleppsstad er avklart.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er 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: 147/33

Adresse: Skarsvegen 444

Ansvarleg søkjar: Byggmester B. Dal AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om om rammeløyve og dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen for Lindås for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande bustad på bnr 146/33.

Tiltaket omfattar riving av eksisterande kjellarbod og tak, oppføringa av tilbygg på ca. 50 m² som går over kjellarplanet og 1. etasje, og oppføring av ny 2. etasje på ca. 90 m². Nytt tak er valmtak. Det skal i tillegg førast opp ein markterrasse på nordsida av bygningen.

Ny bustad får eit bygd areal på ca. 121 m² og eit samla bruksareal på ca. 233 m². Utnyttingsgrada er oppgitt til ca. 16,8 %BYA.

I denne saka er det søknaden om dispensasjon det skal takast stilling til.

Kart/Foto

Det omsøkte tiltaket er ikkje innanfor rammene for dei tiltak som kan godkjennast for bygde eigdomar med status som LNF-spreidd og tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

«(…)

Skarsvegen 444 ligg i et område som i kommunens arealdel er definert som eigedom med status LNF-spreidd bustad.

Vårt tiltak er større enn det som kommuneplanen opnar opp for og vi søker av den grunn dispensasjon frå kommuneplanen punkt 3.4.7 Eigedom med status som LNF-spreidd. Vi søker om å få rive utvendig kjellerbod og tak, for å bygge tilbygg på ca. 50 m² på kjellerplan og første etasje og ein ny andre etasje på ca. 90 m². Taket blir snudd i forhold til dagens retning og det vil bli utført som et valmtak. Det vil også bli etablert ein markterrasse på nordsida av bustaden. Det vert opparbeid parkeringsplass og snuhammar på eigen grunn, ingen endring i forhold til avkøyrsløp mot fylkesvegen.

Vi gjer merksam på at det er søkt Vestland Fylkeskommune om dispensasjon frå avstand fylkesveg (Veglova § 29 - 50 meters byggegrense langs fylkesveg, bustaden vår ligg ca. 30 meter frå fylkesvegen.)

(…)

Vårt ønske er å få en bustad som er stor nok og funksjonell til vår familie. Vi ønsker å være busett på Ytre Fosse og vil utnytte den eigedomen som vi allereie har. Tomten er på om lag et mål og er i dag bebygd med garasje og en liten bustad på om lag 70 m². Bustaden tilfredsstillar ikkje dagen energikrav og den er ikkje lenger funksjonell for vår familie.

Vi ønsker å oppgradera bustaden til dagens tekniske krav og til våre behov. Eigedomen er allereie bebygd og slik sett endrast ikkje forholda på eigedomen anna enn at det vert ein større og meir moderne bustad. Vi har prøvd å illustrere bygningens påverknad av omgjevnadane i vedlagte 3D modeller.

Plan- og bygningsloven legg særleg vekt på at dispensasjonens konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge skal vurderast.

Eigedomen vart skilt ut frå hovudbruket i 1965 og eigedomens verdi som landbruksformål er såleis borte. Det same gjeld jordlovmessig, dette er ikkje lenger landbrukseigedom sjølv den ligg i et LNF-område.

Miljø, helse og tryggleik vert ivaretatt ved at bustaden vert oppgradert til dagens standard, energikrav og tettleik. Bustaden vil stå fram som et bygg med klart mindre energikrav enn det som gjeld for bustaden slik den er i dag.

Den vil verte ein funksjonell bustad for ein småbarnsfamilie som ynskjer å verta buande i bygda.

Det er vanskeleg å sjå mange ulemper med å gje dispensasjon for tilbygg og påbygg.

Bustaden vil rett nok få eit anna visuelt uttrykk enn bygningane rundt, men bygningen er godt tilpassa det visuelle uttrykk som mange av dagens nye bustader vert bygd med. Bygningen skil seg ikkje ut frå slik dagens bygningar set ut. Totalt sett er bygningen godt innanfor dei krav som kommuneplanen set om at bygd areal ikkje skal overstige 30% BYA og samla bruksareal skal ikkje overstige 400m². Parkeringskrav (2 bilar) og uteopphaldsareal MUA 200 m² i kommuneplanen vil verte oppfylt.

Ut frå dette meiner vi at fordelane er større enn ulempene og det er ikkje noko til hinder for at det kan gjevast dispensasjon i denne saka.»

Søknaden om dispensasjon føl vedlagt i sin heilskap.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen har privat vassforsyning og avløpsløyving.

Det er opplyst i søknaden at det vil verta søkt om nytt utsleppsløyve i tråd med dagens krav før søknad om rammeløyve kan behandlast.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Eksisterande bustad vart oppført rundt 1965. Det vert lagt til grunn at eigedomen har godkjend avkøyringsløyve.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilråra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til

dømmes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Omsøkt tiltak skal først opp på eigedom som i kommunedelplanen har status som bygd eigedom med status som LNF-spreidd bustad. For desse eigedomane er det opna for etablering av mindre tiltak, som tilbygging og påbygging, innanfor gitte rammes. Utnytingsgrada er gitt ved bygd areal, BYA, som ikkje skal overstiga 30 % og bruksareal (BRA) som ikkje skal overstiga 400 m².

Tiltaket som det her er søkt om ligg ikkje innanfor rammene som er gitt for LNF- spreidd bustad og tiltaket krev som følgje av det dispensasjon frå LNF-føremålet.

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.

Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved å godkjenna tiltaket det vert søkt om. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at bruken av eigedomen ikkje vert endra som følgje av tiltaket og at bygget framleis skal nyttast som bustad. Det er allereie opna for at det kan etablerast mindre tilbygg og påbygg til eksisterande bustad i kommunedelplanen. At tiltaket er utanfor rammene for kva tiltak som kan etablerast på eigedomen må tilleggast mindre vekt då tiltaket likevel vil vera i samsvar med planen si utnytingsgrad gitt ved både bygd areal og samla bruksareal.

Det er vidare lagt vekt på at krav til uteopphaldsareal er stetta, at eigedomen har godkjend tilkomst og at vassforsyning og avløpsløyving skal skje i samsvar med gjeldande krav. Godkjend utleppsløyve skal liggja føre før det vert gitt rammeløyve. Vestland fylkeskommune har gitt dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesveg 5476.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at planen opnar for nye tiltak på eigedomen, at tiltaket er innanfor den arealbegrensinga som er gitt i planen og at tiltaket vil gje ein oppdatert og tenleg bustad for tiltakshavar. Vi kan ikkje sjå at det er særlege ulemper knytt til tiltaket då eigedomen allereie i dag er i bruk til bustadføremål.

Når det gjeld vurdering av tiltaket har kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Det er ingen registreringar i desse registra knytt til område utanom kulturminne.

Det er mange kulturminner i området, men ingen som berører eigedomen tiltaket ligg på

direkte. Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune, men vi har ikkje mottatt uttale.

Kommunen legg til grunn at det omsøkte tiltaket ikkje kjem i konflikt med kulturminne i området. Men gjer merksam på at det ved innsending av søknad om nytt utsleppsløyve må takast særleg omsyn til desse. Godkjend utsleppsløyve der endeleg plassering av anlegget og utsleppsstad er avklart, må liggja føre før det kan gjevast rammeløyve.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustad slik det er søkt om er oppfylt.

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:

23.06.2020	Søknad om rammeløyve - gbnr 146/33 Fosse ytre	1411456
23.06.2020	Søknad om dispensasjon	1411457
23.06.2020	Situasjonsplan	1411461
23.06.2020	Foto	1411591
23.06.2020	Teikningar	1411592
23.06.2020	Følgjeskriv	1411597
23.06.2020	UttaleVedtak anna mynde	1411595
18.08.2020	Oversiktskart gbnr 146-33	1431937