



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154

5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13583 - 20/72393

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
13.11.2020

Dispensasjon for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad med utleigedel - gbnr 469/5 og 469/12 Vågstaule

Vedlagt følgjer vedtak.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing
Larissa Dahl
Rådgjevar

Dokumentet er signert elektronisk.

Vedlegg:

Dispensasjon for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad med utleigedel - gbnr 469/5 og 469/12 Vågstaule

Søknad om dispensasjon - gbnr 469/12 og 469/5 Vågstaule

Situasjonsskisse Anna Hoen Tjore gnr 469-12 og 5

Mottakarar:

Anna Bjørg Tjore

Sæbøvegen 235 5938

SÆBØVÅGEN

Anna Bjørg Tjore

Sæbøvegen 235 5938

SÆBØVÅGEN

Fylkesmannen i Vestland

Njøsavegen 2 6863

LEIKANGER

Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154 5916

ISDALSTØ

Vestland fylkeskommune

Postboks 7900 5020

BERGEN

Arkiv: <arkivID><jpID> GBNR-469/5 og 469/12, FA-L42
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 26.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
153/20	Utval for areal, plan og miljø	11.11.2020

**Dispensasjon for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad med utleigedel - gbnr 469/5 og 469/12 Vågstaule
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Utval for areal, plan og miljø gir, i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftslivsformålet i kommunedelplanen sin arealdel.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 1-8, dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø for riving av bustad, oppføring av bustad med utleige og etablering av vegtilkomst på gbnr 469/5. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon, journalført motteke 23.09.20 på følgjande vilkår:

1. Det må ligge føre avkjøringsløype frå kommunal veg for 2 bueiningar før kommunen kan gi byggeløype til ny bustad.
2. Ny bustad skal ikkje plasserast nærare sjøen enn eksisterande bustad ligg i dag.
3. Det må liggje føre tinglyst rett til å nytte privat veg som går til eigedomane gbnr 469/8 og gbnr 469/24 før kommunen kan gi byggeløype til ny bustad.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje 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 11.11.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 153/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir, i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftslivsformålet i kommunedelplanen sin arealdel.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 1-8, dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø for riving av bustad, oppføring av bustad med utleige og etablering av vegtilkomst på gbnr 469/5. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon, journalført motteke 23.09.20 på følgjande vilkår:

1. Det må ligge føre avkjøringsløyve frå kommunal veg for 2 bueiningar før kommunen kan gi byggeløyve til ny bustad.
2. Ny bustad skal ikkje plasserast nærare sjøen enn eksisterande bustad ligg i dag.
3. Det må liggje føre tinglyst rett til å nytte privat veg som går til eigedomane gbnr 469/8 og gbnr 469/24 før kommunen kan gi byggeløyve til ny bustad.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell

løyyet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: 469/5

Adresse: Nøtlevågen 131

Tiltakshavar/eigar: Anna Bjørg Tjore

Ansvarleg søkjar: Majo eigedom as

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformålet i landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF-formålet) i kommunedelplanen og dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for riving av bustad og oppføring av ny bustad med utleigedel og etablering av vegtilkomst på gbnr 469/5 Vågstaule. Nytt tiltak vil ikkje kome nærare strandlinja enn eksisterande bustad.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon journalført motteke 23.09.20.

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 offentleg vassverk og privat avlaup.

Tiltakshavar har privatrettslege tinglyste avtaler om å bruke private vassleidningar til å koplast på kommunalt vatn. Tiltakshavar skal søkje om utslepp via slamavskiljar på 7 m³ til sjøen.

Det må søkjast om tilkopling og utslepp før det kan søkjast om byggeløyve etter pbl kapittel 20.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til kommunal veg via privat veg.

Nytt avkjøringsløype frå kommunal veg for 2 bueiningar må godkjennast av vegstyresmakta i Alver kommune før søknad om oppføring av bustad med vegtilkomst kan handsamast. Det skal liggje føre tinglyst rett til å nytte privat veg som går til eigedomane gbnr 469/8 og gbnr 469/24.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Radøy er definert som landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF-føremålet). Tiltaket kjem i strid med strandsona.

Kart/situasjonsplan:



Dispensasjon

Ansvarleg søkjar har grungitt dispensasjon på følgjande måte:

Søknad om dispensasjon gjeld riving av eksisterende bolig, og oppføring av ny bolig med en utleieenhet. Grunnen til at vi ønsker å bygge ny bolig på eiendommen, er at en ny generasjon vil etablere seg. Det er mitt barnebarn Lydia Hoen Tjore som skal overta eiendommen og bosette seg der. Lydia arbeider som operasanger, og er mye på reis, og ønsker derfor å ha en leieboer som kan passe på, og etterse eiendommen og det fremtidige huset.

Den eksisterende boligen er ikke kostnadseffektiv å rehabilitere, og vil selv med bruk av store ressurser ikke fremstå som ny. En ny bolig vil være en miljømessig langt bedre løsning, spesielt med tanke på energibruk. En ny bolig med en liten utleieenhet vil ikke endre status på dagens situasjon i vesentlig grad. Det er gitt positiv uttale fra landbruksrådgiver Laila Bjørge angående etablering av bileilighet dersom boligen totalt ikke blir vesentlig større enn tilsvarende hus i området.

Særlige grunner for dispensasjon 100 meter: Det nye huset blir liggende på tilnærmet samme sted som det eksisterende, og det blir derfor ingen vesentlig endring. Den kommunale veien går rundt eiendommen og ned til sjø, slik at tilkomst til strandlinje er ivaretatt for allmenheten.

Særlige grunner for dispensasjon fra LNF: Bygging av ny bolig erstatter den eksisterende boligen. Fotavtrykket på eiendommen blir tilnærmet likt eksisterende bolig. Miljøregnskapet vil bli positivt ved bygging av ny bolig. Det er ingen landbruksdrift på tomten. Altså kan vi slå fast at det er klar overvekt av positive argumenter for å innvilge dispensasjon.

Vei, vann og avløp: Eiendommen er sikret privat vei frem til den kommunale veien. Avkjørsel ut på privat vei må utbedres ihht gjeldende krav, og det må søkes utvidet bruk ut på kommunal vei i forbindelse med byggesak. Det er gitt positivt signal fra Kjetil Mikkelsen i Alver kommune angående

utvidet bruk, forutsatt at avkjørsel blir opparbeidet med siktlinjer på 45m og det blir lagt drenering under avkjørsel fra privat til kommunal vei.

Vann er offentlig, og det er inngått skriftlig avtale med grunneier for fremlegging og fremtidig vedlikehold av den private ledningen frem til kommunalt tilkoblingspunkt.

Avløp blir privat. Det må søkes utsepsløyve via slamavskiller til sjø. Eiendommen grenser til sjø, så rettigheter for etablering av avløpsledning er på plass.

På grunnlag av dette mener vi at det er stor overvekt av positive grunner veid opp mot eventuelle negative til å innvilge dispensasjon, og at formålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Uttale

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

Det er henta inn uttale frå landbruksavdelinga den 24.08.20:

Ser ut som eigedomen vart etablert i 1908 og den ligg i utkanten av areal til jordbruk. Problemstillinga er vel knytt til om ein ynskjer fortetting i LNF-område. Eg meiner at generelt bør ein ikkje satsa på tomannsbustader i LNF- for det kan for endra karakter på området frå spreidd bebyggelse til meir bustadfelt preg. Det kan likevel vera grunnar til å sei ja, men det må jo søkjar argumentera for. Veg, vatn, kloakk, landskapsverknad sett frå sjø, byggeskikk m.m. Tomten ligg tett på jordbruksareal – kan det vera konflikter med lukt, støy, ferdsel m.m

Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå dei andre høyringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen, gbnr. 469/5, er uregulert, men satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommunedelplanen sin arealdel (KDP). Oppføring av ny bustad er ikkje i samsvar med LNF-formålet, jf. føresegn 3.4.1. til KDP. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF.

Vidare er tiltaket i strid med byggeforbodet i strandsona. Tiltaket er søkt plassert om lag 38 meter frå sjøen. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona.

Vurdering

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*».

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheita, 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.

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.

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 innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyn til kommunedelplan sin arealdel
- Omsyn til natur, miljø, friluftsliv
- Omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsyn til busetjing i bygdene

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å tillate å gjennoppføring av same type tiltak etter riving. Det omsøkte bustad med utleigedel skal plasserast på same stad som eksisterande bustad ligg per i dag. Bustad på gbnr 469/5 er etablert i ca. 1908 og er lite tenleg som bustad etter dagens standard og krav til bustad. Rådmannen meiner at å styrke busetjinga i bygdene er vektlagt i samfunnsdelen til kommunedelplanen for Radøy. Tiltaket krev ikkje samtykke til omdisponering etter jordlova §§9 og 12. Tiltaket vil ikkje svekke bruksstrukturen eller gje dårligare driftsforhald for nabobruket. Rådmannen vil leggje vekt på at det er viktig å styrke busetjinga på Vågstaule.

Dispensasjon frå LNF-formålet:

Omsynet bak LNF-formålet er i hovudsak 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 formålet.

Ettersom det allereie står ein bustad på eigedomen kan rådmannen ikkje sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verde for friluftslivet.

Vi viser til uttale frå landbruksavdelinga, datert 24.08.20, kor vart det vurdert at eigedommen ligg i utkanten av areal til jordbruket. Eigedommen har ikkje noko landbruksfunksjon sidan den er så liten. Tiltaket råkar ikkje dyrka eller dyrkbar jord, så driftmessig gir tiltaket ingen ulempa.

På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon frå byggjeforbod i strandsona:

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal heldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter rådmannen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Plassering av ny bustad vil ikkje kome nærmare strandlinja enn det eksisterande bustad gjer i dag ca. 38 meter frå sjøen. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at eksisterande bustad blir bytta ut med ein ny bustad som skal byggast etter dagens tekniske standardar med tanke på energi krav og miljø. Ny bustad vil også ha mykje betre energi innsparing enn eksisterande bustad. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Samla vurdering:

Rådmannen meiner at å styrke busetjinga i bygdene er vektlagt i samfunnsdelen til kommunedelplanen for Radøy. Tiltaket råkar ikkje dyrka eller dyrkbar jord, så driftmessig gir tiltaket ingen ulempe.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at eksisterande bustad blir bytta ut med ein ny bustad som skal byggast etter dagens tekniske standardar med tanke på energi krav og miljø og energi innsparing.

Vilkåra for å gi dispensasjon er dermed 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.

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 byggtknisk 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:

12.10.2020	Nabovarsel dispensasjon gbnr 469/5,12	1457649
12.10.2020	Nabovarslingsliste kvittering Gnr-bnr 469 5 og 12	1457650
23.09.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 469/12 og 469/5 Vågstaule	1449397
23.09.2020	E-postmelding - Søknad om dispensasjon gnr 469 bnr 12 og 5	1449398
23.09.2020	Rettighet til vann 469-12 og 5 Hoen Tjore	1449399
23.09.2020	Situasjonsskisse Anna Hoen Tjore gnr 469-12 og 5	1449400
23.09.2020	Referat fra førehandskonferanse - gbnr 4695 og 12 Vågstaule (188239) (1)	1449401
29.08.2020	Referat fra førehandskonferanse - gbnr 469/5 og 469/12 Vågstaule	1436255