



## Saksframlegg

<b>Saksnr:</b>	<b>Utval:</b>	<b>Dato</b>			
	Plan- og miljøutvalet				
<b>Sakshandsamar:</b>	Byggesaksavdelinga			Anne Lise Molvik	
<b>Avgjerslemynde:</b>		<b>Arkivnr.:</b>	18/1577	<b>Klassering:</b>	

### Søknad om dispensasjon for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny - gbnr 9/7 Gjelsvik

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen) vert det gjeve dispensasjon for riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt på gbnr 9/7 slik det er søkt om. Vedtaket er fatta på vilkår av

- at ny bustad har ei bueining
- at det vert gitt utsleppsløyve for eigedomen.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg for vatn og avløp, intern veg og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

#### 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.

#### SAKSUTGREIING

##### Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen til klagevurdering.

##### Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 9/7  
Adresse: Stranda 1085  
Tiltakshavar/eigar: Marianne Lyngbo Nielsen og Terje Iversen

##### Saka gjeld

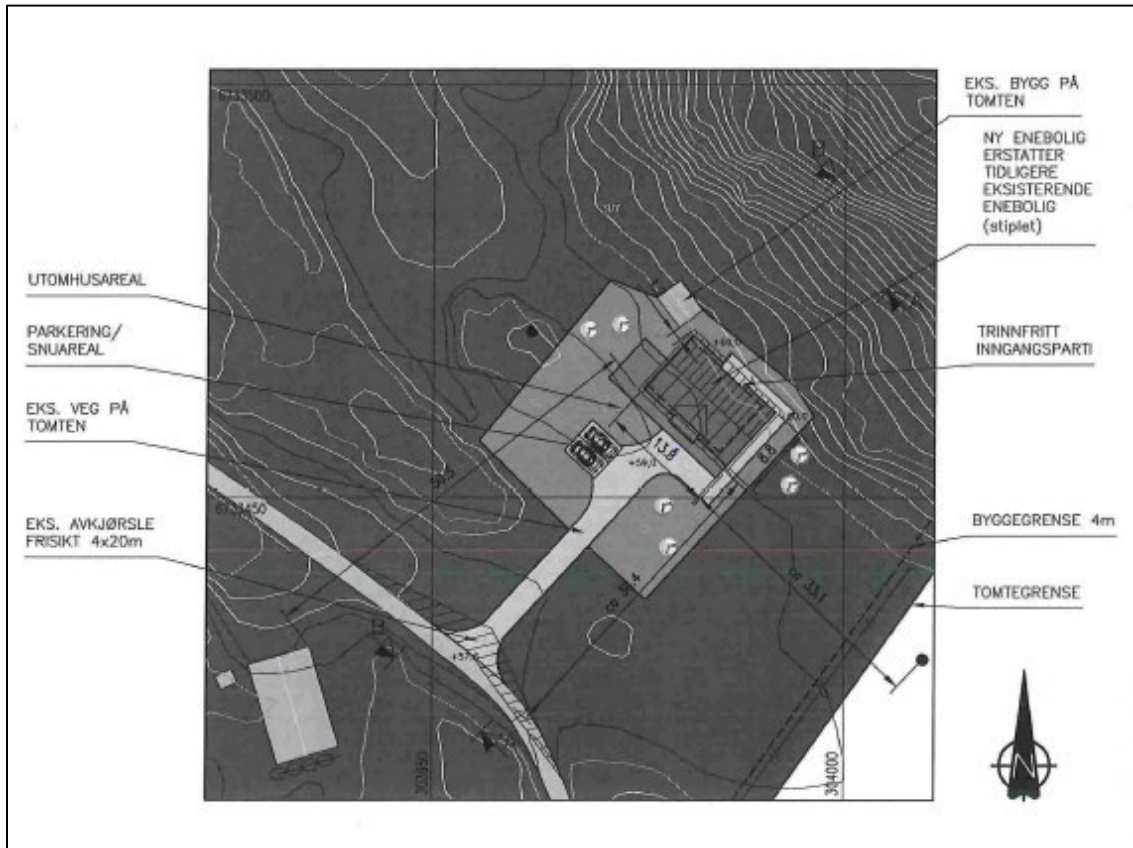
Det er i søknad journalført motteke 22.05.2018 søkt om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny på gbnr 9/7 Gjelsvik. Det er også søkt om dispensasjon for gesimshøgde og om utsleppsløyve og etablering av reinseanlegg.

Eigedomen gbnr 9/7 er eit eldre gardsbruk på om lag 240 dekar i følgje Nibio sitt gardskart. Om lag

213 dekar er oppgitt til å vera produktiv skog. Gardsbruket er ikkje i drift. Våningshuset har ikkje vore i bruk på 20-30 år og er i dårleg stand.

Nytt våningshus er planlagt oppført i same stil som eksisterande våningshus, men vil verta noko større. Bygd areal (BYA) er opplyst til 160 m<sup>2</sup> og gesimshøgda er opplyst til 6,7 meter. Det er oppgitt i søknaden at ny bustad i første omgang vil verta nytta til fritidsbustad.

### Situasjonsplan



Teikningar over planlagt bustad

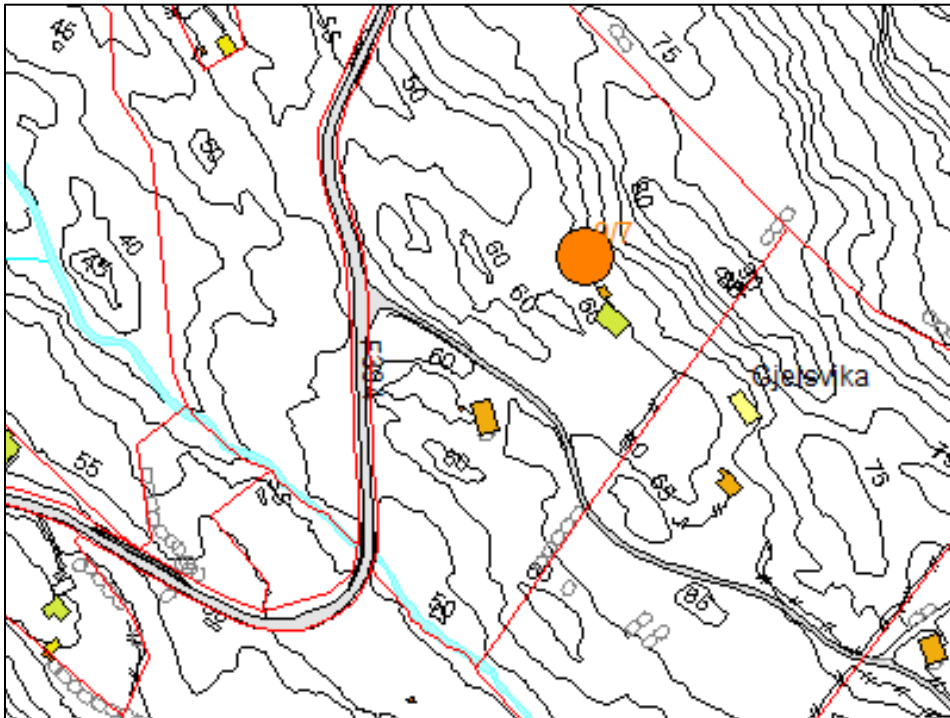


### Planstatus

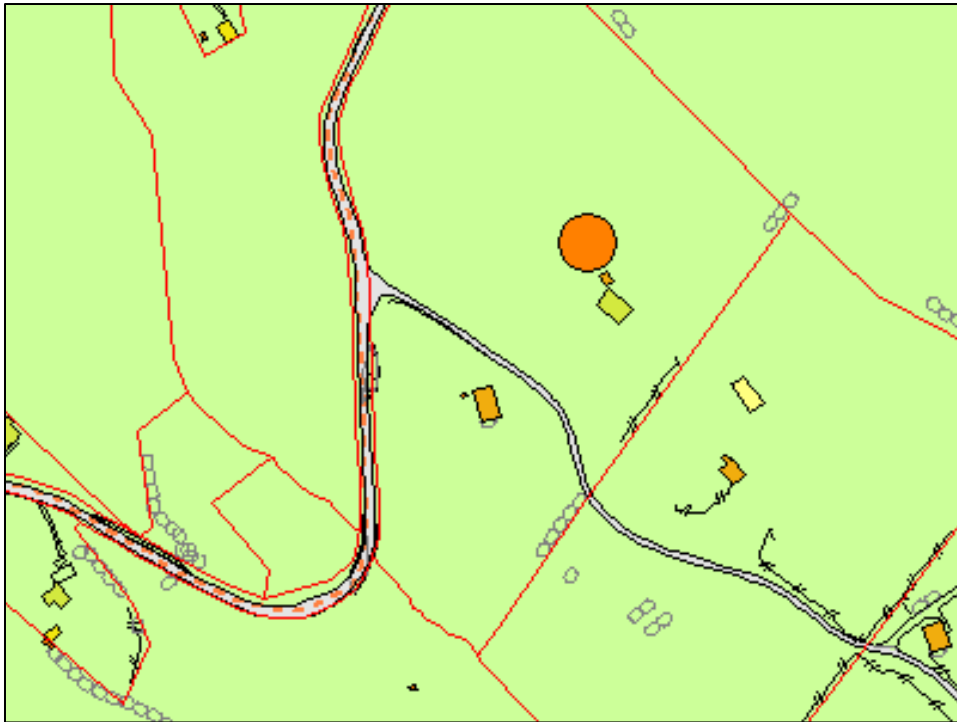
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert LNF-føremål.

### Kart/Foto

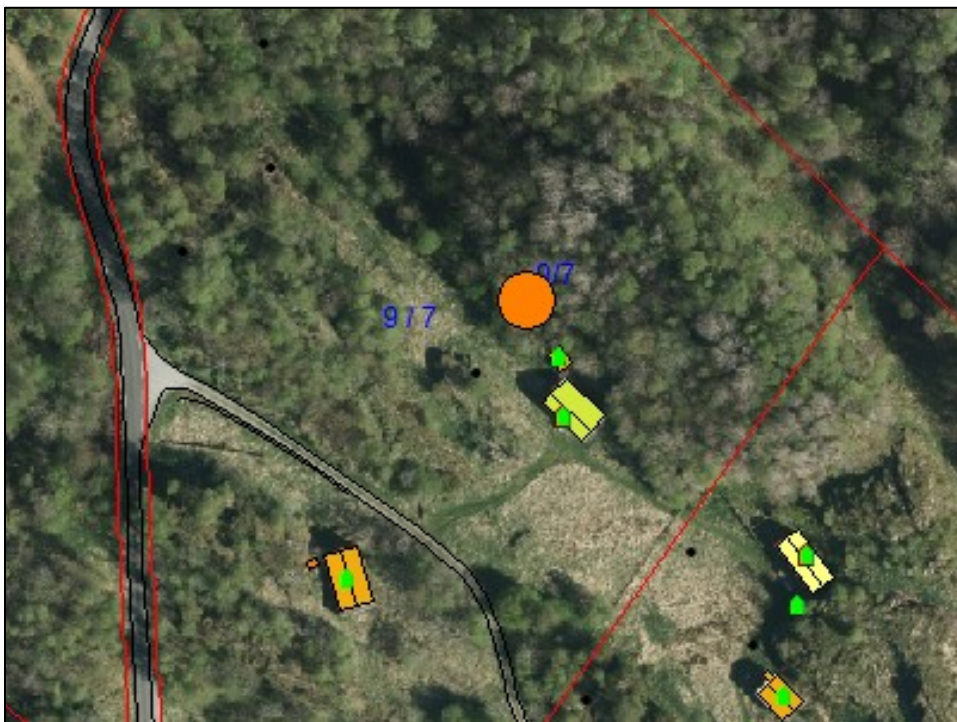
#### Grunnkart



#### Kommuneplankart



Ortofoto 2015



**Dispensasjon**

Det vert søkt om dispensasjon med følgjande grunngeving:

## *1. Søknad som å rive eksisterende hus og bygge ny bolig i LNF område*

Eksisterende hus ligger i LNF område, men er falleferdig og har ikke vært i bruk på 20-30 år, og etter å ha fått det besiktiget av takstmann og andre så har vi konkludert at det rimeligste for oss vil være å rive dette og bygge nytt. Vi ønsker å bygge et bolighus, men vil i første omgang benytte det som fritidsbolig. Det vises til vedlagte bilder av eksisterende hus tatt utenfra og inne i huset.

Dagens hus og tilhørende eiendom har stått til forfall i flere tiår, før undertegnede kjøpte eiendommen i 2015. Frem til nå har fokus vært på å berge/ivareta løe og andre uthus, samtidig som vi har vurdert hvorvidt det kunne være regningsvarende å pusse opp det eksisterende huset, noe vi

har konkludert med at ville være svært kostbart og uhensiktsmessig. Det bemerkes at huset ikke er merket som vernet og fremstår som nokså ribbet uten noen form for verdi. Det er lekkasje i tak og piper, og bygget har langt ifra dagens byggestandard da det ikke er innlagt vann/avløp og heller ikke sanitæranlegg. Det vises til vedlagte bilder som viser det som skal rives. Dette er stort sett trevegger, aluminiumstak og glassvinduer, hvorav det meste vil egne seg for resirkulering.

Nytt hus er tenkt bygget i samme stil som eksisterende hus, men vil være noe større. Nytt hus blir utført med en tak/gesimshøyde på 6,7 meter og BYA 160 m<sup>2</sup>. Byggematerialer vil være i tre opp på grunnmur, og huset vil være et typisk «vestlandshus» tilsvarende det som finnes av øvrige hus i området. Huset vil være plassert på samme tomt som det eksisterende og derfor falle fint inn i terrenget.

Gesimshøyden vil være marginalt høyere enn kommuneplanen 6,7 m vs 6 m. Det er imidlertid nødvendig for å kunne sørge for at huset ligger noe over terreng i forkant av huset som består av tidligere innmark/myrområdet. Dagens hus har en ekstra høy grunnmur, og gesimshøyden vil ikke komme høyere enn dagens hus. Det kan også nevnes at huset kun er delvis synlig fra en av naboeiendommene uten at en på noen måte kommer i synslinjen til sjananse for denne naboen. Se for øvrig vedlagt situasjonsplan.

### **Vei**

Per i dag er det opparbeidet lett kjørevei frem til huset med avkjørsel fra privatvei. For tilkomst med personbil/tyngre kjøretøy ifbm. bygging vil eksisterende vei bli utbedret/utvidet og det vil bli tilrettelagt for parkering av to biler på tomten. Veien vil bli utvidet og tilpasset eksisterende terreng. Se vedlagt situasjonsplan for plassering av vei. Vei fra eiendommen har tilknytning til privat vei som igjen har tilknytning til offentlig (kommunal) vei. Det er sendt forespørsel knyttet til dette til teknisk drift i kommunen om dette, men det antas ikke er behov for utbedringer der den private veien går ut i den offentlige veien.

## *2. Søknad om utslippstillatelse og renseanlegg*

Da dagens hus hverken har innlagt vann eller avløpsanlegg og heller ikke ligger i et område hvor an kan koble seg på kommunens anlegg så søkes det også om utslippstillatelse og renseanlegg i tråd med hva som være kravene for en slik eiendom.

### **Grunnigivelse for dispensasjoner**

Undertegnede mener at det taler for å inngå de ovennevnte dispensasjoner på bakgrunn av at det allerede er et hus på tomten. Plasseringen av nytt hus blir den samme, og det vil bli bygget nytt i samsvar med eksisterende byggeskikk i området. Tiltaket vil på ingen måte virke negativt inn på allmenhetens mulighet/behov for å bruke området f.eks i form av eksisterende turstier ol.

Området fremstår i dag som lite befolket/fracflyttet og det er svært få (om noen) som vil være berørt av tiltaket. Det er langt til nærmeste nabo, ingen vil kunne føle noen sjenanse for huset, og det vil faktisk ikke være synlig for andre enn nærmeste nabo som ligger ca 50 meter unna. Å bygge nytt hus som erstatning for det som nå har stått til forfall gjennom lengre tid vil være en viktig del av å bevare kulturlandskapet i dalen og hører naturlig sammen med løe og andre uthus som eksisterer på eiendommen, og harmonere med øvrige eiendommer i dalen. Dette kan være en viktig del av en

revitalisering av dalen som lenge har vært preget av tomme hus som forfaller år for år. Det kan også nevnes at undertegnede har etter overtagelse av eiendommen i 2015 investert betydelige midler i oppussing av eksisterende løe samt brukt tid på rydding av skog innmark, noe som har vært vanskelig uten å ha noe hus som kan benyttes til overnatting i forbindelse med arbeidet.

Samlet sett så anses disse forhold som ubetinget positive, og da ikke kun for tiltakshaver. Tiltaket vil også kunne være positivt for kommunen. I stedet for et falleferdig hus så vil dette bli en kvalitetsheving for hele området, noe som igjen vil gjøre det mer attraktivt for andre å investere i sine eiendommer i området både for bolig og fritidsformål.

Oppsummert så mener tiltakshaver at fordelene med ovennevnte dispensasjoner er større enn ulempene som kan oppsummeres i følgende:

- Det eksisterer hus på eiendommen i dag, som er falleferdig som vil bli erstattet av ett nytt hus i samme byggestil.
- Nytt hus vil ligge på samme sted og ha omtrent samme størrelse. Det skjer i realiteten liten realitetsendring utover at man får oppført et bedre bygg som bli benyttet.
- Huset vil på ingen måte være til sjenanse for naboene, det er kun synlig for en av naboene som ligger ca 50 meter unna, og som ikke har direkte siktlinje til huset.
- Tiltaket vil være positivt for omgivelsene og vil medføre en standardheving av hele området til interesse for alle.

### **Konklusjon**

Ut ifra en fornuftig helhetsvurdering og de opplysninger som er gitt mener vi at grunnlaget for å gi ovennevnte dispensasjoner er tilstede.

Søknaden om dispensasjon følger vedlagt i sin heilskap.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Uttale**

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen region vest, landbruksavdeling og planavdelinga.

Planavdelinga har i skriv datert 21.06.2018 uttalt at dei ikkje har særskilde merknader i saka.

Landbruksavdelinga har i skriv datert 06.06.2018 uttalt følgjande:

*«Tiltaket krev ikkje handsaming etter jordlova. Huset skal først oppatt på eksisterande byggegrunn som ikkje er dyrka eller dyrkbar jord.»*

*Våningshus er ein sær viktig ressurs for ein landbrukseigedom og det er positivt for eigedomen å få styrka denne ressursen.»*

Statens vegvesen har i skriv datert 21.06.2018 uttalt følgjande:

*«Eigedomen er ein eldre landbrukseigedom som ligg i tilknytning til fylkesveg 394. Tidlegare veglover hadde ikkje eigne føresegner om avkøyrslar. Ut i frå eigedomen sin alder og tolking av eldre flyfoto legg Statens vegvesen til grunn at eigedom har ein godkjent avkøyrslar frå fylkesvegen.*

*Det er ikkje trong for nytt eller endra løyve så lenge tiltaket ikkje medfører endra bruk eller det vert utvida med fleire bueiningar enn det som er tilfellet i dag.»*

### **Plassering av tiltaket**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.09.2016.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eksisterande bustad har ikkje innlagt verken vatn eller avløp. Det er ikkje kommunalt vass- og/eller kloakkanlegg i området og vatn og avløp må løysast ved etablering av private anlegg.

Det er i søknaden gjort greie for at det vert søkt om utsleppsløyve og etablering av reinseanlegg i tråd med gjeldande krav. Søknaden om utsleppsløyve er ikkje tilstrekkeleg dokumentert og kommunen kan ikkje ta stilling til denne. Det er pårekeleg at den planlagde avløpsløyvinga med minireinsanlegg kan godkjennast. Før byggjeløyve kan gjevast må det vera søkt om og gitt utsleppsløyve.

Når det gjeld vassforsyning må det ved innsending av byggjeløyve gjerast greie for og dokumenterast at eigedomen har vassforsyning med tilfredstillande kvalitet og kapasitet både for drikkevatt og slokkevatt.

### **Tilkomst, avkøyrslar og parkering**

Eigedomen har tilkomst frå fylkesveg 394 via privat veg som går over eigen eigedom.

Det går fram av Statens vegvesen sin uttale at det det vert lagt til grunn at eigedomen har godkjend avkjøringsløyve og at det ikkje er trong for nytt eller endra avkjøringsløyve så lenge tiltaket ikkje medfører endra bruk eller at det vert godkjend fleire bueiningar enn det som er på eigedomen i dag.

Det er sett av tilstrekkeleg areal for parkering og til å snu på eigen grunn.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyn som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå 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 i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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 leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

#### LNF-føremålet:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Eigar tok over eigedomen i 2015 og har starta arbeidet med å ta vare på og rusta opp eksisterande bygningar på eigedomen og kulturlandskapet. Sjølv om det er opplyst at ny bustad i første omgang skal nyttast til fritidsbruk, vurderer administrasjonen at det å få føra opp eit nytt og tenleg våningshus på gardsbruket vil vera ein viktig og nødvendig ressurs for eigedomen og arbeidet med å ta vare på og halda i hevd bygningar og kulturlandskap.

Det er i vurderinga lagt vekt på at søknaden gjeld riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt. Bruken av eigedomen vil følgjeleg ikkje verta endra som følgje av tiltaket. Ny bustad skal først opp på eksisterande byggjegrunn og i tradisjonell byggjestil og kjem ikkje i konflikt med dyrka eller dyrkbar jord. Tiltaket krev ikkje løyve etter jordlova.

Det er ikkje kjend for administrasjonen når bygget er oppført. Bygget er ikkje registrert i Sefrak-registeret og det ligg ikkje føre opplysningar om at bygget har særskilde verdiar i forhold til vern. Hordaland fylkeskommune, som kulturminnestyresmakt, har ikkje gitt uttale i saka.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at riving av eksisterande bustad og oppføring av ny ikkje vil endra bruken av eigedomen. Eigedomen er bygd ut med våningshus i dag og omsøkt tiltak vil gje ein ny og tenleg bustad på eigedomen som vil vera eit viktig ledd i arbeidet med å ta vare på og halda i hevd bygningar og kulturlandskap. Føremonene ved tiltaket vert vurdert klart større enn ulempene.

#### Gesimshøgd

Det går fram av søknaden at det også vert søkt om dispensasjon for gesimshøgd på 6,7 meter som er høgare enn kommuneplanen sin bestemmelse om maksimal gesimshøgd på 6,0 meter frå planert terreng. Det går ikkje fram av søknaden om gesimshøgda på 6,7 meter er målt frå planert terreng eller frå gjennomsnittleg terreng rundt bygget.

Kommuneplanen har ingen bestemmelsar om møne- eller gesimshøgd for bygningar innanfor LNF-føremålet og søknaden om dispensasjon frå maksimal gesimshøgde er følgjeleg ikkje relevant for denne søknaden. Bestemmelsar om byggjehøgde er derimot fastsett for andre arealføremål i planen, jf føresegn 2.4 og 2.14 som gjeld byggjeområde for bustadar, føresegn 2.20 og 2.21 som gjeld fritidsbustadar og føresegn 5.14 som gjeld LNF- område med spreidd bustadbygging der maksimal gesimshøgd er sett til 6,0 meter frå planert terreng. Desse bestemmelsane vil ikkje vera juridisk bindande for tiltak innanfor LNF-føremålet, men retningsgjevande ved kommunen si handsaming av dispensasjonssøknader.

Gesimshøgda for omsøkt bustad høgare enn 6,0 meter på grunn av ark på fasade 1. I denne saka finn administrasjonen å kunne godkjenna omsøkt tiltak slik det går fram av innsend av dokumentasjon.

#### Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna



sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### Samla vurdering

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt er oppfylt. Dispensasjon vert gitt i samsvar med søknad og på vilkår av at ny bustad har ei bueining og at det vert gitt utsleppsløyve for eigedomen.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg som avløpsanlegg, vassforsyning, intern veg og parkeringsareal.

### [Lenke til innsyn](#)

#### Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

#### Vedlagte saksdokument:

Søknad om riving og oppføring av ny bustad - gbnr 9/7 Gjelsvik	228273	03.08.2018
Tegningar ny bustad	228274	03.08.2018
Situasjonsplan	228275	03.08.2018
Uttale frå planavdelinga - søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny - gbnr 97 Gjelsvik	234587	09.08.2018
Uttale frå landbruksavdelinga - gbnr 9/7 Gjelsvik	239789	09.08.2018
Uttale - Dispensasjon - Riving av eksisterande bustad og oppføring av ny - Fv. 394 - Gbnr 9/7 Gjelsvik	234701	09.08.2018
Gbnr 9-7 grunnkart	231296	09.08.2018
Gbnr 9-7 kommuneplan	231297	09.08.2018
Gbnr 9-7 Ortofoto 2015	231298	09.08.2018