

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-490/2, FA-L42
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 28.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
152/20	Utval for areal, plan og miljø	11.11.2020

Dispensasjon for riving og nybygg i LNF - bustad og garasje - GBNR 490/2 Hole
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå

arealbruk i kommunedelplanen for riving av bustad og oppføring av ny bustad og garasje på gbnr 490/2 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Før riving og byggearbeid kan settast i gang må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-3
2. Det gamle huset skal dokumenterast før og under rivinga. Brukbare materialar frå opprinneleg bygg skal takast vare på og ombrukast mest mogeleg.
3. Før byggearbeidet kan settast i gang, må førehandstilsegn for bygging av avkøyrsløp ligga føre.

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 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- 152/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå

arealbruk i kommunedelplanen for riving av bustad og oppføring av ny bustad og garasje på gbnr 490/2 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Før riving og byggearbeid kan settast i gang må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-3
2. Det gamle huset skal dokumenterast før og under rivinga. Brukbare materialar frå opprinneleg bygg skal takast vare på og ombrukast mest mogeleg.
3. Før byggearbeidet kan settast i gang, må førehandstilsegn for bygging av avkøyrsløp ligga føre.

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 gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk behandling

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 490/2 Hole

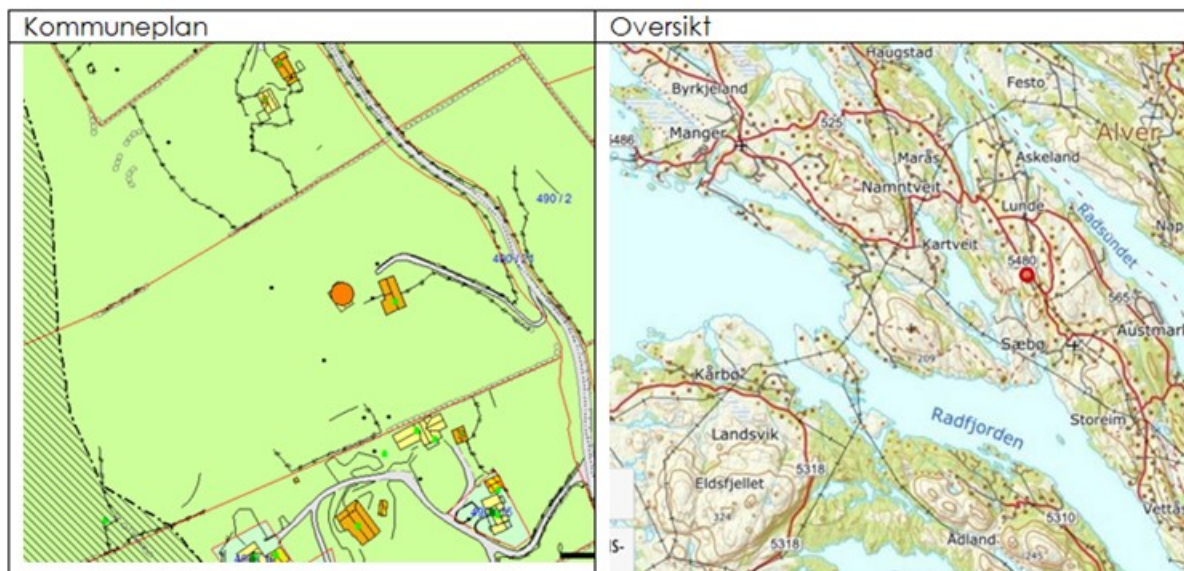
Adresse: Sæbøvegen 442

Tiltakshavar/eigar: Odd Heine Hole

Ansvarleg søkjar: Hammar-Kameratane AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for riving av gammalt våningshus som står til nedfalls, og oppføring av nytt bustadhus og garasje. I følge SEFRAK-registeret, gjeld dette ein bygning som er eldre enn 1850, og som difor er meldepliktig etter kulturminnelova § 25. Søkjar opplyser at planen er å bruke opp igjen det ein kan av tømmeret innvendig, men med dagens vegg-oppbygging ytst for å sikre mest mogleg energieffektivitet. Takskiferen vil bli tatt ned, reinsa og brukt opp igjen på det nye huset.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet. Søknaden er vedlagt.

Veg , vatn og avløp

Det er søkt om tilknytning til kommunalt vatn.

Utsleppsløyve er gitt 10.08.2020 i delegert sak med Saknr: 796/20.

Utsleppet kjem ikkje i nedslagsfelt for drikkevasskjelde,

Eigedommen har avkøyrsløse frå fylkesveg. Det må søkast til Hordaland fylkeskommune om nytt løyve for ny bustad.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla. Det har ikkje komme merknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til plan- og landbruksstyresmakter regionalt og lokalt.

Alver kommune - Eining for Plan og analyse har gitt planfagleg uttale:

Tilråding

Det må avklarast om våningshuset skal nyttast som heilårsbustad eller fritidsbustad.

Om eigedomen skal nyttast som heilårsbustad, og med ein føresetnad om at driveplikt etter jordlova vert teke i vare på sikt, har Plan og analyse ingen merknader til omsøkt arealbruk.

Om eigedomen skal nyttast som fritidsbustad rår Plan og analyse som utgangspunkt i frå at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av nytt våningshus og garasje. Det er i strid med overodna arealstrategier, og i strid med sentrale retningsliner for jordvern, at det vert etablert nye fritidsbustader på landbrukseigedomar.

Riving må avklarast med kommunal kulturminnestyresmakt, og omsynsone nedslagsfelt drikkevattn må avklarast med Miljø og tilsyn.

Vestland fylkeskommune – Forvaltning og utgreiing

peikar på at eksisterande avkøyrsl(r) ikkje er tilfredsstillande

Sluttord

Det må søkast til Vestland fylkeskommune om nytt løyve for avkøyrse for ny bustad. Vi rår ifrå å bruke det som ligg som avkøyrse til eigedomen i dag. Den ikkje kan godkjennast som den ligg i dag.

Søkaren bør få nokon med vegteknisk kompetanse til å teikne ny avkøyrse etter krava i handbok N100. Og søkaren bør difor sjå på moglegheita for å kople seg på ein nærliggande avkøyrse.

Vestland fylkeskommune, ved avdeling for Infrastruktur og veg, rår ifrå dispensasjon for riving av eldre våningshus og oppføring av ny bustad og garasje før avkøyrse til eigedomen av avklåra og tilfredsstillande for bruk.

Vi minner om plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd som seier at kommunen ikkje bør gi dispensasjon når overordna mynde har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden. Skulle kommunen likevel fatte vedtak om dispensasjon, minner vi om at vi skal ha vedtaket tilsendt for klagevurdering jf. § 1-9.

Vestland fylkeskommune, seksjon for kulturarv har komme med kulturminnefagleg uttale:

Då lemstover reint generelt er ein bustadtype som har høg kulturminneverdi, og mange av dei er i ferd med å forsvinne, er det viktig at kommunen ber om dokumentasjon av bygningen ved eit eventuelt riveløyve. Det er positivt at søker ønskjer å bygge oppatt bygningen på dei gamle murane og å ta vare på mest mogeleg av laftekasser og taktekkning. Det er viktig at kommunen har dialog med søker for å komme fram til best mogeleg løysingar med omsyn til å ta vare på og vidareføre dimensjonar og utsjånad til den opphavlege bygningen, for å motverke ei forringing av bygningsmiljø og kulturlandskap.

Landbruksavdelinga i Alver kommune er positiv til å gje dispensasjon:

I denne saka vil ny eigar tilflytta bruket og har planar om drift, og byggesøknaden må sjåast som førebuing til dette. Landbruksavdelinga meiner at når det gjeld riving og gjenoppføring på same stad er det ingen endring i arealbruken eller bruken av den nye bygningen, og meiner at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå LNF. Dersom dispensasjon vert krevd, vil me rå til at den vert innvilga fordi fordelane med fast busetjing på bruket, og at søker ynskjer å ta vare på og utvikla garden er store. Me kan ikkje sjå at det skal vera noko spesielle ulemper med dette, og meiner at omsyn bak LNF-føremålet ikkje vert råka. Me vil rå til at søknaden vert innvilga.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylte for at kommunen skal kunna 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 ver dispensert frå ikkje vert vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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.

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 annan grønstruktur.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen som plan- og bygningsstyresmakt særleg lagt vekt på landbrukssjefen i kommunen si faglege vurdering og positive uttale, basert på kjennskap til lokale forhold.

Sjølv om Fylkeskommunen sin vegadministrasjon går imot godkjenning med dagens akøyrsløse, vil kommunen gje dispensasjon med føresetnaden at ei tilfredsstillande vegløyning kjem på plass før det kan byggast.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Tiltakshavar ønskjer å få opp eit tenleg bustadhus med garasje for å busetta seg her.

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

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknaden skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avløp 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. 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.
7. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
8. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
9. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

13.10.2020	Kulturminnefagleg fråsegn - rivesøknad - gbnr 490/2 Hole	1458522
25.09.2020	Uttale til dispensasjonssøknad - riving våningshus, oppføring bustad og garasje - gbnr 490/2 Hole	1450645
22.09.2020	Uttale frå landbruk for riving og gjennoppføring av nytt våningshus på GBNR 490/2 Hole	1448628
17.09.2020	Fleire opplysningar vedr. søknad om tiltak - GBNR 490/2 Hole	1446712
17.09.2020	Jordskiftekart 1886	1446713
17.09.2020	Flyfoto 1961	1446714
17.09.2020	Fleire bilete av Sæbøvegen 442	1446715
17.09.2020	Vurdering av eksisterande våningshus	1446716
14.09.2020	Gbnr 4902 Hole - riving og oppføring av våningshus og oppføring av garasje - plan	1445067
14.07.2020	Søknad om dispensasjon	1422935
14.07.2020	Situasjonsplanar	1422937
14.07.2020	Teikningar	1422938
14.07.2020	Situasjonsplan	1422945
14.07.2020	Følggebrev til søknaden og fullmakt	1422983