

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 064/18 | Plan- og miljøutvalet | PS | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------------|------------|
| Siril Therese Sylta | 18/288 |

Søknad om dispensasjon og løyve for riving og oppføring av fritidsbustad - gbnr 179/12 Leivestad

Vedlegg :

Søknad om endring av gitt løyve for - gbnr 179/12 Leivestad nordre
Blanket 5168OpplysningerHytte TellevikHytte Leivestad, Koordinater_1
Oversender søknad til uttalelse - dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 179/12 Leivestad nordre
Oversiktskart 179.12Utmål fritidsbustad 179.12

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet og avstand til vassdrag i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av ny fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl. § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn til riving og oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 2013/610 i vedtak datert 29.07.2013.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8 og byggesaksforskriften § 6-8 vert tiltakshavar godkjent som sjølvbyggar som utførande av grunn-, betong- og tømrararbeid.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Plan- og miljøutvalet - 064/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet og avstand til vassdrag i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av ny fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl. § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn til riving og oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 2013/610 i vedtak datert 29.07.2013.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8 og byggesaksforskriften § 6-8 vert tiltakshavar godkjent som sjølvbygger som utførande av grunn-, betong- og tømrararbeid.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i

Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 179/12

Adresse: Vassbygdvegen 857

Tiltakshavar/eigar: Kurt Arne Leivestad

Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om endring av tidlegare løyve av riving av uthus og rehabilitering og tilbygg/påbygg til ny fritidsbustad. Samla bygd areal (BYA) for hytta etter utførte tiltak er opplyst til 103 m². I praksis er det ein ny søknad om å få godkjent riving og nybygg for bygningen slik han står oppført i dag.

Endringa som det vert søkt om i forhold til tidlegare løyve er at eksisterande hytte er riven og erstatta med nybygg. Under arbeid med ombygging/utviding av hytta, vart det som stod att av den gamle hytta så skada i ein vinterstorm, at tiltakshavar såg seg nøydd til å riva det. Vidare har hytta fått noko endra plassering ved at hytta er plassert nærare Vikavatnet i aust med ca. 2 meter og mot nabogrensa i sør med ca. 1,5 meter. Avstanden frå Vikavatnet i nord og vest er auke tilsvarande. Nytt bygg er plassert ca. 0,5 meter lågare enn det som var opplyst mønehøgde i 2013.

Endringa er av eit slikt omfang at det ikkje kan handsamast som ein endringssøknad til eksisterande sak, men at det vert vurdert som ein ny søknad og då krev ny dispensasjon.

Historikk:

I sak 2013/610 vart det gjeve løyve til rehabilitering av eksisterande fritidsbustad og tilbygg og påbygg til denne. Det vart gjeve avslag på søknaden i vedtak datert 06.05.2013. Vedtaket vart klaga på, og Plan- og miljøutvalet tok klagen til følgje og gav dispensasjon i vedtak datert 20.06.2013. Byggeløyve vart gjeve i vedtak datert 25.07.2013.

Nabovarsel

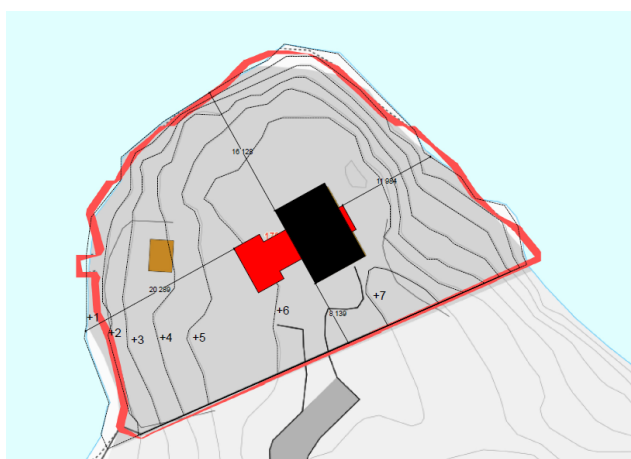
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Eigar av gbnr 179/5 har som einaste nabo til tiltaket meldt at han ikkje har merknad.

Plassering

På bakgrunn av endringa som er gjort, er plassering av tiltaket noko justert i forhold til det som vart godkjent i 2013. Karta under viser forholdet mellom ny og gamal plassering.



Ny plassering som vert søkt godkjent med denne endringa.



Plassering i søknad frå 2013.

Vatn og avløp (VA)

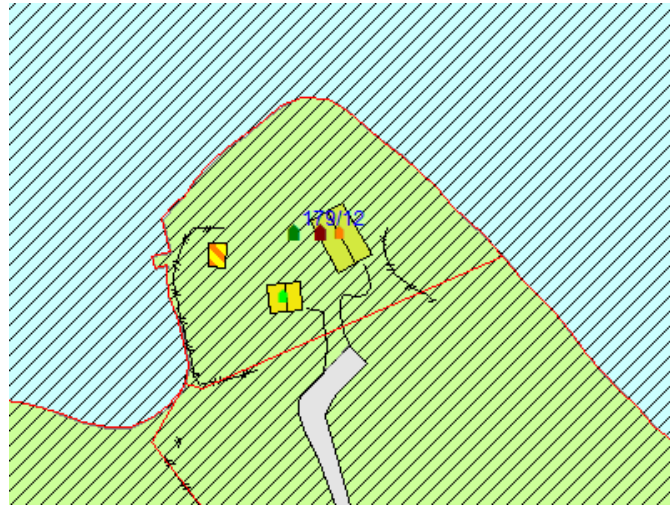
Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Eigedommen har vatn via privat borehol.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve og løyve til etablering av minireinseanlegg i sak 2013/610 i vedtak datert 29.07.2013.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er LNF område og ligg innanfor omsynssone friluftsliv.

Kart/Foto



Kommuneplanen sin arealdel



Ortofoto 2015



Foto som viser den først oppførte hytta og uthus som var ført opp på eigdommen.



Teikningar av hytte med tilbygg/påbygg.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF og frå byggeforbodet langs vassdrag i føresegn 5.5. i kommuneplanen.

I søknad om dispensasjon er det vist til:

Dispensasjon fra Punkt 5.5 i Kommuneplan og § 1-8 i Plan og Byggningsloven

Vi vil med dette søke om dispensasjon fra § 1-8 i PBL: Tiltak v/vassdrag
Og fra punkt 5.5 med utgpkt. i 5.7 i Kommuneplan: Tilleggsareal på eksisterende fritidseiendom.

Tiltakshaver planlegger et tilbygg / ombygging / rehabilitering av eksisterende fritidseiendom.

Totalt BYA for nytt bygg blir 103,2m².

På eiendomen står det i dag et uthus som skal rives. Samlet areal for dagens hytte & uthus er ca BYA 96m².

Samlet areal for nybygg blir således kun 7,2m² større en det som er der i dag.

Tomteutnyttelse blir på moderate 12,3%

Ved riving av eksisterende uthus vil allmenhetens tilkomsten til strandsonen ikke bli redusert, snarere økt.

Nybygget vil få godkjent kloakk minirensanlegg og vil bygges etter TEK 10.

Byggingen vil således få en forbedring av kvaliteter som ivaretar miljøet på en betydelig bedre måte en dagen hytte.

Vi mener tiltaket ikke er til vesentlig ulempe for omsynet bak LNF-formålet og fordelene ellers er klart større en ulempene.

Hytten er planlagt med en mønehøyde på kun 5,7m og blir liggende på samme kote som eksisterende hytte. Nybygget er planlagt malt i en Gråtone/Jord farge som er med på å dempe Hyttens fjernvirkning både fra land og vann.

Vi mener at denne hytten passer svært godt til tomten, Godt tilbake trukket fra vannkanten men samtidig ikke på tomtens høyeste punkt.

Avstand til vannkant vil øke med ca 0,5m.

Biloppstillings plasser blir ivare tatt ved parkering på hovedbruket inn til tomtegrense i sør.

Det vert vist til fullstendig søknad vedlagt saka.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det ligg ikkje føre uttale i saka.

Vurdering

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Ingen endring i forhold til det som låg til grunn for vedtaket i 2013. Det ligg føre skriftleg avtale om rett til parkering på gbnr 179/5

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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.

Omsyna bak byggegrense mot vassdrag er å sikre ålmenta tilgang til områda, og unngå nedbygging av areala langs vassdraga i desse områda.

Området ligg innafør omsynssone for friluftsliv. I kommuneplanen sine retningslinjer til omsynssona står det:

«Omsyn friluftsliv. Sona omfattar område med store lokale eller regionale friluftslivsverdiar. Friluftsliv

skal ha særskilt vern innafør sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafør områda.»

Området er kartlagt som eit friluftsområde med svært viktig verdi.

I denne saka er det snakk om riving av ei eksisterande hytte og oppføring av tilbygg/påbygg til denne. Eigedommen var bygd med hytte og uthus frå før, slik at bruken er vurdert til å ikkje verte vesentleg endra som følgje av tiltaket. Då eigdommen ligg på eit nes og har vore bygd med hytte/uthus frå tidlegare kan ikkje administrasjonen sjå at omsyn til landbruket gjer seg gjeldande i denne saka. Areal har ikkje vore nytta til landbruksdrift.

Når det gjeld avstand til vassdraget kan det ha ein verknad for ålmenta. I denne saka vert det lagt vekt på at det vart gjeve dispensasjon i 2013, og at avstanden frå vassdraget på den delen av eigdommen der det eventuelt vil vera naturleg at ålmenta går, er auka med ca. 1 meter i forhold til den som vart godkjent i 2013.

Vidare vert det lagt vekt på at eigdommen var bygd med fritidsbustad, slik at eigdommen var privatisert før tiltaket som no er søkt om. Det vert vidare lagt vekt på at det er store

område kring Vikavatnet som er ubygde, og gjev ålmenta god tilgang til bruk og ferdsel.

Når det gjeld endringa som følgje av at eksisterande hytte er riven og at tiltaket i heilskap framstår som eit nybygg endrar ikkje den vurderinga som er lagt til grunn. Administrasjonen legg vekt på at bruken vert den same og at visuelt så har hytta den same utforminga som den ville hatt uavhengig av om det er eit nytt bygg eller om eksisterande hytte vart rehabilitert.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at omsyna bak LNF føremålet og byggegrense til vassdrag ikkje vert sett vesentleg til side, og at fordelane ved å gje dispensasjon i denne saka er større enn ulempene. På bakgrunn av det er vilkåra for å gje dispensasjon i pbl § 19-2 oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

I Vikavatnet er det registert ein artsobservasjon av svartbak. Kommunen si vurdering er at tiltaket ikkje vil få innverknad for fuglelivet på vatnet, og såleis er tiltaket vurdert å ikkje kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018000288&