

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
122/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	17/326

Dispensasjon og løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 58/26 Lygre indre

Vedlegg :

Søknad om løyve til tiltak i eit-trinn - gbnr 58/26 Lygre

indreE_2_Plan1_17524E_3_Plan2_17524E_4_Fasade_Sørvest_Nordvest_17524E_5_Fasade_Nordøst_Sørøst_17524D_1_Situasjonskart_17524D_2_Riveplan_17524E_1_Fasader_Snitt_17524F1_Følgebrev_17524Q_1_Dispensasjon_17524Q02_Statens_Vegvesen_17524

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.05.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak datert 24.11.1995, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan. Tomta skal koplust til avlaupsleidning på gbnr 58/8.
3. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med brev datert 27.09.2018 frå Statens vegvesen og situasjonsplan som ligg som vedlegg til dette brev.

Bortfall av løyve

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Plan- og miljøutvalet - 122/18

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 i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.05.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløype i vedtak datert 24.11.1995, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan. Tomta skal koplast til avlaupsleidning på gbnr 58/8.
3. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med brev datert 27.09.2018 frå Statens vegvesen og situasjonsplan som ligg som vedlegg til dette brev.

Bortfall av løyve

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

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.

Tomta ligg innafor innmarksbeite og det er difor naudsynt med jordlovshandsaming. Ved positiv dispensasjonsvedtak vert saka sendt til landbrukskontoret for handsaming etter jordlova. Det er difor kun søknad om dispensasjon som skal handsamast i Plan- og miljøutvalet.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 58/26

Adresse: Lurevegen 1430

Tiltakshavar/eigar: Eva Norheim og Guttorm Alendal

Ansvarleg søkjar: CK Nor Bygg AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad

med eit bruksareal (BRA) på 63,7 m² og eit bygd areal (BYA) på 77,7 m². Grad av utnytting er berekna til 16 %, inkludert parkeringsareal. Tomta ligg innafør LNF-området i kommuneplanen og søknad omfattar dispensasjon i frå dette føremålet, samt innafør byggegrensa mot sjø jf. pbl § 1-8. Vidare ligg det føre skriv i frå Statens vegvesen der det går fram at tomte vil få avkøyrsløyve når siktkrava er ivareteke. Tomta er knytt til privat vassverk og det ligg føre utsleppsløyve.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til privat vassverk og privat avlaup.

Det ligg føre godkjent utsleppsløyve i frå 24.11.1995. Utsleppet gjeld for slamavskiljar med storleike på 2 m³. Utsleppet skal førast inn på leidning på gbnr 58/8 som går vidare ut i sjø.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det er gjeve førehandstilsegn for løyve til avkøyrsløve til offentlig veg i frå Statens vegvesen.

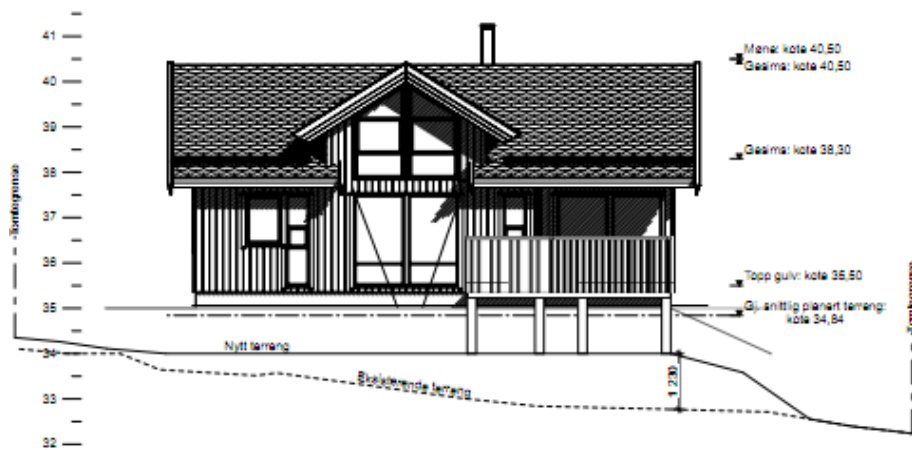
Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 58/8.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF-område.

Kart/Foto





Dispensasjon

Det ligg føre slik grunngeving i søknad om dispensasjon:

«Som særskilte grunner for å dispensere fra bestemmelsen nevnes blant annet disse fordelene ved å gi dispensasjon:

- Omsøkte fritidsbolig forholder seg til begrensningene i kommuneplanen vedrørende tiltak det kan gis dispensasjon for.
- Omsøkte fritidsbolig plasseres på samme sted som det tidligere har vært oppført en bygning, det vil derfor være minimalt med terrengendring.
- Flere av de omkringliggende eiendommene er bebygde med bolig og garasje, og er ikke tilknyttet stedbunden næring.
- Omsøkte fritidsbolig vil ikke i vesentlig grad redusere naturopplevelsen og friluftsinteressen i området, snarere forbedre den.
- Samfunnsinteressen i forhold til omsøkte tiltak kan heller ikke sies å reduseres nevneverdig.
- Omsøkte fritidsbolig oppføres kun i 1 etasje (med loft), og vil ikke virke ruvende i forhold til andre bygninger i området. Estetisk sett utgjør tiltaket en forbedring i

forhold til eksisterende bygg, noe som er til fordel for landskap, ferdsel og miljø.

- Det er ingenting ved bruken av eiendommen som tilsier at dette er et LNF område

og den brukes som nevnt ikke til dette formålet per i dag.

- Den omsøkte fritidsboligen vil heller ikke skille seg nevneverdig ut fra øvrige

boliger i området og vil ikke være til sjenanse for naboer.»

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Det er ikkje kome uttale i til søknaden.

VURDERING

Dispensasjon

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

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 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 innafor 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, 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.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Tomta er i dag bygd med ein fritidsbustad.



Tomta ligg innafor innmarksbeite i NIBIO sitt gardsregister. Samstundes er ikkje dette eit område som vert nytta til dette føremålet, og har i lengre tid vore bygd med fritidsbustad. Tomta har tilkomstveg for bil frå hovudveg og fram til tomta.

Vidare har tomta sikra rett til å kople seg på eksisterande avlaupsanlegg knytt til gbnr 58/8, samt at det ligg føre godkjent løyve til utslepp.

Omsøkte fritidsbustad vert trekt lengre bak enn den opphavlege hytta ligg i dag. Vi viser til ansvarleg søker si utgreiing om dette:

Plassering og orientering: Omsøkte fritidsbolig oppføres i kun 1 etasje og virker av den grunn ikke ruvende for naboer, verken i høyde, lengde eller grunnflate.

Fritidsboligen plasseres og orienteres for best mulig utnyttelse av tomta. Plasseringen er ellers også gjort med tanke på helheten i det arkitektoniske miljøet og for å harmonere med landskapet rundt. På denne måten vil det nye tiltaket bidra til en tilfredsstillende estetisk løsning for eiendommen og områdene rundt. Tomta skråner noe, og det er nødvendig med en fylling for å få en optimal plassering av hytta, men denne utføres på en måte som ikke vil virke forstyrrende på omgivelsene.

Då eigedommen allereie er bygd på og bruken er etablert finn ikkje administrasjonen at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet vert sett til side som følgje av ein dispensasjon til omsøkte tiltak.

Vidare er vurderinga om fordelane for å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Tomta ligg på ei høgde og er synleg i frå sjø. Det er søkt om fylling med maks høgd på 1,7 meter. Fritidsbustaden vert trekt lengre inn og noko høgare enn den opphavlege hytta. Det er naudsynt å avgrense fyllingane i størst mogeleg grad for både å bevare kulturlandskapet og samstundes sikre god plassering i terrenget mot sjø.

Administrasjonen ser det som positivt at ny fritidsbustad vert trekt lengre vekk frå sjø. Dette vil og sikre gode uteopphaldsareal og gje ei god tomteutnytting.

Når det gjeld bruk og vern av strandsona vil dette tiltaket truleg ikkje endra på forholda, då eigedommen i dag har fritidsbustad og er tatt i bruk til dette føremålet. Ny fritidsbustad er innanfor kommunedelplanen sine føresegner for fritidsbustad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8 vedkomande byggjegrænse mot sjø er oppfylt og administrasjonen rår til at det vert gjeve dispensasjon.

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. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017000326&