



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/852 - 19/9590

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
25.03.2019

Dispensasjon og løyve til oppføring av bustad - gbnr 179/9 Leivestad nordre

Administrativt vedtak. Saknr: 172/19

Tiltakshavar: Raymond Aase
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om gjenoppføring av brannskadd einebustad. I søknaden er einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 230,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 137,7 m². Utnytingsgrad er opplyst til 13,84 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå:

1. LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel
2. Føresegn 5.5 i kommuneplanen vedkomande byggjegrænse mot vassdrag
3. Byggjegrænse mot offentleg veg jf. Kommuneplanen sin føresegn 1.6

Kjellerplan

Det går fram av vedlegg E-2 at bustaden skal ha eige utleigedel. Ut i frå planteikning vedlegg E-1 har kjellerplan to soverom, stue, bad og sportsbod. Det er utvendig tilkomst til dette planet, men kjellerplan har også intern tilkomst opp til hovudplan og er difor ikkje vurdert som sjølvstendig bueining.

Det vert elles vist til søknad motteken 13.03.2019 og supplert 19.03.2019.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Vidare ligg eigedomen innafør omsynsone H530_oF10 friluftsliv.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå:

1. LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel
2. Føresegn 5.5 i kommuneplanen vedkomande byggjegrænse mot vassdrag
3. Byggjegrænse mot offentlig veg jf. Kommuneplanen sin føresegn 1.6

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Grunner for å gi dispensasjon fra LNFR-formål

Formålet med å regulere til LNFR er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I denne saken er det et vesentlig argument at det er tale om en gjenoppføring av tidligere bygg og ikke oppføring av noe nytt. Tiltaket medfører ingen endring i landskapet rundt og vil heller ikke påvirke allmennhetens tilgang til friluftsområder. Som man kan se på situasjonsplanen vil ikke det nye bygget bli større enn tidligere. Det skal ikke gjennomføres noen større terrenginngrep. Bygget skal plasseres på samme sted som tidligere. I relasjon til LNF-formålet er det klart at de hensyn som begrunner regelen ikke blir tilsidesatt her. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og det vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål.

Til støtte for dispensasjonen vil vi i denne saken vise til at Sivilombudsmannen gav følgende uttalelse i årsmelding av 1990 side 163 hva angår brannskadede bygg og forholdet til dispensasjoner:

«Den omstendighet at en bygning som følge av brann eller storm blir totalskadet, vil i alminnelighet være et sterkt argument for å tillate gjenoppføring. En slik rett kan også være uttrykkelig fastsatt i reguleringsbestemmelser uten at det er tilfelle i vår sak. Bestemmelser av denne karakter synes imidlertid å gi uttrykk for et alminnelig rimelighetsprinsipp der det oppstår uventede eller uvanlige situasjoner».

Selv om dette gjaldt før lovendringen i 2008, legger vi til grunn at et slikt alminnelig rimelighetsprinsipp utvilsomt fortsatt bør gjelde og tillegges betydelig vekt i denne saken. Til støtte for dette synspunkt viser vi til kommentarutgaven til plan- og bygningsloven § 19-2:

«... Særlig der ødeleggelsen er uforskyldt fra eiers side, vil det kunne oppleves som svært urimelig at man ikke skal få gjenoppført bygningen. Et ønske om gjenoppføring av tidligere bygning vil derfor jevnlig bli ansett som dispensasjonsgrunn. Dette var situasjonen etter pbl (1985) § 7, og det fremgår ikke av lovforarbeidene til den nye loven at man her har tatt sikte på noen realitetsforandring».

Det er i denne saken tale om boligbrann og vi vil finne det svært uheldig dersom tiltakshaver ikke skulle få gjenoppføre bolig på egen tomt grunnet arealformål satt i KPA.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak bestemmelsene om LNF-område, ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Grunner for å gi dispensasjon fra avstand til sjø og vassdrag

Bakgrunnen for regelen om å regulere avstand til sjø og vassdrag er blant annet for å ivareta friluftsinnteresser og naturmangfoldet langs strandsonen. Ved å sette en byggegrense ivaretar man også kantvegetasjonen langs sjø og vassdrag. Man kan også unngå skader ved flom.

I dette tilfellet vil tiltaket få en minsteavstand til Vikavatnet på 27,6 meter. Kantvegetasjonen vil derfor ivaretas og ikke bli påvirket av tiltaket. Friluftsinnteressene kan heller ikke sies å bli berørt da bygget oppføres på omtrent samme sted som tidligere. Det vil ikke tilføre noe nytt som kan være til skade for Vikavatnet eller strandlinjen rundt.

Vi ser heller ikke at tiltaket vil stride mot det å bevare og beskytte plante- og dyreliv. Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truede dyrearter eller verneverdige naturtyper i sjø i området, jf. miljostatus.no. I alle tilfeller er det som omsøkes her, som ovenfor nevnt, en gjenoppføring av tidligere situasjon. Det er ikke snakk om å øke antall boenheter eller lignende som vil medføre økt utslipp eller andre forhold til vil kunne påvirke faunaen.

Viser også her til Sivilombudsmannens uttalelser som beskrevet under argumentasjon for dispensasjon fra LNFR-formål.

Fordelene med tiltaket vil være at tiltakshaver vil kunne nytte tomten etter sin eierinteresse. Man vil også kunne tilbakeføre den bosituasjonen man tidligere hadde. Til slutt vil vi poengtere at det finnes flere bygg i området og boligen vil etter gjenoppføring ikke søke å skille seg ut, men holde seg innenfor den tradisjonelle byggeskikken, samtidig som man får et nytt funksjonelt bygg.

Basert på argumentasjonen ovenfor kan vi ikke se at hensynene bak bestemmelsene om avstand til vassdrag og sjø, blir «vesentlig tilsidesatt». Vi finner at fordelene er «klart større» enn ulemperne.

Konklusjon

Avslutningsvis vil vi poengtere at vi ikke kan se noen nevneverdige ulemper med tiltaket sett opp mot grunnene til at det søkes om dispensasjon. Tiltaket skal plasseres på omtrent samme sted som før. Bygget ligger også i nærhet til annen bebyggelse. Det vil ikke bli økt bruk på eiendommen fra tidligere situasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Fylkesmannen i Vestland og Statens vegvesen får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.03.2019.

Bustaden er plassert innfor 4 metersgrensa jf. pbl § 29-4.

Minsteavstand i frå midtveg til fylkesveg 390 er 10,4 meter. Byggjegrænse for denne er 15 meter til midtveg, jf. føresegn 1.6 i kommuneplanen.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 39,3 og mønehøgde på kote ca. + 46,6.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.
Eigedomen fekk utsleppsløyve til minireinseanlegg den 27.08.2007, og er knytt til privat borehol.
Det ligg føre tinglyst rett til plassering av minireinseanlegg på eigedom gbnr 179/3.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen skal ha garasje for 1 bil integrert i bustaden. Vidare går det fram av situasjonskart at det settast av plassar til 2 biler for gjesteparkering og det er vist til snuareal på eiga tomt.
Eksisterande avkøyrsløse er syna på innsendte situasjonskart med siktsone. Det er ikkje søkt om endra plassering eller utforming av denne.

Terrenghandsaming

Det går fram av søknad at eigedomen samla sett har eit uteopphalsareal på om lag 404 m². Det går fram av situasjonskart at dette primært ligg på austsida og vekk i frå bilveg.
Tilkomstveg til bustaden er lagt på sørsida og bustaden har tilkomst på austre fasade.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i byggtknisk forskrift, TEK 10, jf. pbl § 31-2, for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i

- § heimel: TEK 17 § 8-5 vedkomande trinnfri adkomst til bustaden.

Det er søkt om avvik med slik grunngjeving:

I denne saken er det snakk om gjenoppføring etter brann. Boligen skal plasseres på samme sted som før og det er tenkt at man skal nytte eksisterende grunnmur til gjenoppbyggingen.

Tomten er litt ulendt fra fremkant til bakkant og det er derfor ikke mulig å få til en trinnfri adkomst fra parkeringsplass til hovedenheten. Kjelleretasjen vil få trinnfritt inngangsparti og man kan således si at nesten 50% av boarealet vil ha trinnfri adkomst. Etter vår vurdering er det viktig at boligen blir gjenoppført på en slik måte at man skåner terrenget og omgivelsene for mest mulig inngrep. Det er også et viktig poeng at man gjenbruker deler av eksisterende bygg. Unntaket i TEK17 §8-5, annet ledd er oppfylt slik vi vurderer saken.

VURDERING

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 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

LNF-føremålet:

Eigedomen ligg innafor LNF-føremålet i kommuneplanen og omsynssone H530_oF10 friluftsliv.

I desse områda ligg eit særskilt vern av friluftsliv for styrking av mellomanna naturmangfold, allmenne sin tilkomst til desse områda og bidra til at kulturlandskap haldast i hevd.

I denne saka er det snakk om gjenoppbygging av bustad etter brann og må difor sjåast utifrå etablert bruk. Ein kan ikkje sjå at vern av friluftsområde gjer seg særskilt gjeldande for denne eigedomen, og syner til at området er spredt bygd og i svært liten grad privatisert.

Byggjegrænse mot vassdrag jf. Kommuneplana sin føresegn 5.5

I stor grad vert vurderinga den same som for friluftsområde. Vassdraget er i liten grad råka av den etablerte bustadeigedomen og kan ikkje sjåast som eit hinder for tilkomst og bruk av dette område.

Administrasjonen syner til ei parsell på nordsida av eigedomen som vil vere naturleg tilkomst ned til vatnet, samstundes som det i nærleiken er fleire tilkomstveger som sikrar ei stor grad av allmenn bruk av, og tilkomst til vassdraget.

Byggjegrænse mot veg jf. Kommuneplana føresegn 1.6

Byggjegrænse mot veg skal sikra at veglovas materielle krav vert fulgt opp og dette vil særskilt gjelde krav til sikt og vedlikehald i og langs vegen.

På innsendte situasjonskart er siktsona for avkøyrslø vist i begge retningar av vegen. Det går fram av kartet at ingen tiltak på eigedomen er i konflikt med denne. Bustaden ligg med ei minsteavstand på om lag 10,4 meter i frå midtveg og om lag der bustaden låg frå før av. Det er difor ingen endring i forholda på staden. I vår vurdering legg vi også vekt på at dette er ei sideveg i eit elles spredt bygd område. Vi kan ikkje sjå at etablering av bustad med omsøkte avstandsplassering er til hinder for vedlikehald av vegen eller til hinder for sikt og framkommelighet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet, føresegn 5.5 i kommuneplana og føresegn 1.6 i kommuneplana vedkomande byggjegrænse mot offentleg veg er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggeteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet, føresegn 5.5 og føresegn 1.6 i arealdelen av kommuneplanen for oppføring av einebustad.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.03.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/852

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegn gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegn gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

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

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

| | | | |
|------------------------------|--------------|------|-----------|
| Fylkesmannen i Vestland | Njøsavegen 2 | 6863 | LEIKANGER |
| Statens vegvesen region Vest | Askedalen 4 | 6863 | LEIKANGER |
| Leikanger Kontorsted | | | |

Mottakarar:

| | | | |
|----------------|--------------|------|-------------------|
| Arkoconsult AS | Postboks 103 | 5291 | VALESTRANDSFOSSEN |
| Raymond Aase | | | |