



Takstingeniør Byggmester Jan Frode Larsen AS
Østre Nesttunvegen 16
5221 NESTTUN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/356 - 19/29128

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
03.10.2019

Avslag på søknad om oppføring av ny einebustad med sokkelleilegheit - gbnr 38/28 Hodne

Administrativt vedtak. Saknr: 548/19

Tiltakshavar: Asle Øvstedal
Ansvarleg søkjar: Takstingeniør Byggmester Jan Frode Larsen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt-trinn med dispensasjon frå landbruksføreområdet i regulert område for oppføring av ny einebustad med sokkelleilegheit med innebygt garasje. Søknaden omfattar og privat bilverkstad med rehabilitering/oppgradering av eksisterande underetasje til del av 2-mannsbustad som skal rivast, samt terrengingrep for omlegging av tilkomstveg på gbnr 38/28 og 38/71.

Samla bruksareal (BRA) er opplyst å vere ca. 521m² og samla bygd areal (BYA) er opplyst å vere ca. 585m². Bustad delen utgjer ca. 445m² BRA. Garasje og verkstad er opplyst å vere ca. 93m² BRA. Kommunen forstår det slik at verkstad er av privat art. Utnyttingsgrad er opplyst til 7,85% BYA.

Eksisterande horisontal delt 2 mannsbustad (forutan underetasjen) samt eksisterande garasje/lagerbygg skal rivast. Eksisterande gammalt kårhus og låvebygning skal ikkje rivast. Eksisterande horisontal delt tomannsbustad er opplyst oppført på 1940 talet. Eigedomen er opplyst å vere ein tidlegare landbrukseigedom som vert heldt i hevd av tiltakshavar. Det er same heimelshavar av gbnr 38/28 og 38/71.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå landbruksføreområdet vist som jordbruk på plankartet i regulert område, jf. føresegn bokstav D).

Det vert elles vist til søknad mottatt 02.04.2019 og sist supplert 31.05.2019.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottatt. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 31.05.2019. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 20.09.2019.

Planstatus

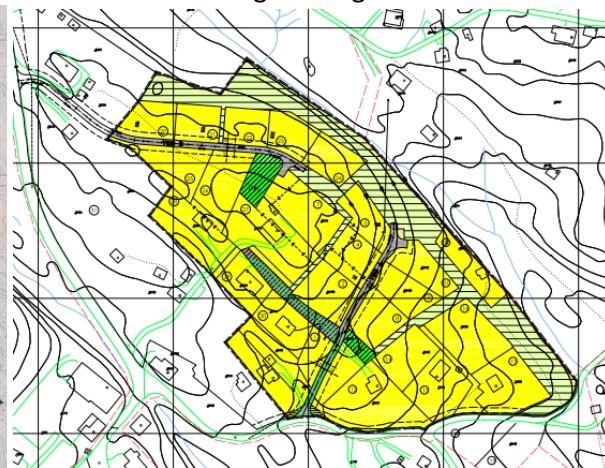
Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hellbrekka vedtatt 15.10.1987 og definert som landbruksføremål og vist på plankartet som jordbruk. I følgje føresegna er det kun bygningar som er ein del av landbruksdrifta som kan førast opp på eigedomane, jf. bokstav D og §10.

Det er gjort ein mindre vesentleg reguleringsendring for større deler av området i 2008. Gbnr 38/28 og 38/71 er ikkje ein del av denne endringa. Planen frå 1987 er ikkje oppheva og denne reguleringsplanen med føresegn gjeld for gbnr 38/28 og 38/71. Planområdet framstår som eit etablert bustadområde.

Utsnitt reguleringsplan 1987



Mindre vesentleg endring 2008



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå landbruksføremålet i regulert område, jf. føresegn bokstav D). Kun bygningar som er ein del av landbruksdrifta kan førast opp på eigedomane, jf. bokstav D og §10. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Asle Øvstedal kjøpte eiendommen sommeren 2009 av sin bestemor. Eiendommen har vært i familiens eie i generasjoner.

Eiendommen ligger i uregulert område. Vi ser det slik at et krav om reguleringsplan i dette tilfellet vil få urimelig store kostnader sett opp mot størrelsen på tiltaket.

Selve boligdelen utgjør ca 445 m² BRA. Garasje og verksted utgjør ca 93 m² BRA. Øvrig areal er åpent areal.

Asle Øvstedal har bl.a. en hobby/ stor lidenskap for å sette i stand gamle veteranbiler. Da dette tidligere også var en landbrukseiendom så holder han eiendommen i hevd og slår jevnlig med traktor og beitepusser. Denne står i dag parkert i garasjen hos familien på et annet sted. Det er hovedgrunnen til at han ønsker å bygge et større verksted i kombinasjon med garasjen.

Dette er en stor tomt på ca 7.500 m². Total utnyttelsesgrad BYA etter at tiltaket er ferdig utgjør 7,85 %. Ihht. KPA skal BYA ikke overstige 20%. Eiendommen har således mer enn rikelig uteoppholdsareal igjen ihht. forutsetninger i planen.

Slik en ser det vil det nye tiltaket ikke forårsake større ulempe eller endre bruken av eiendommen i forhold til nåværende situasjon.

Uttale frå anna styresmakt

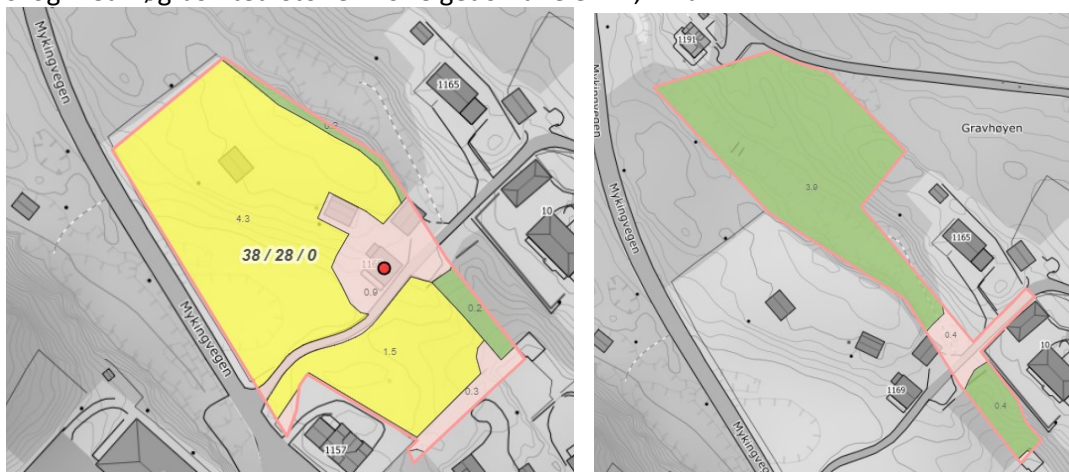
Kommunen har sendt søknaden om dispensasjon til Fylkesmannen i Vestland og Statens Vegvesen den 19.06.2019. På tidspunktet for oversendinga var det kommunen si oppfatning at eiegenomen låg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 er definert som bustad.

Etter at kommunen såg på saka på nytt, vart det oppdaga at eiegenomen er omfatta av reguleringsplanen for Hellbrekka og arealføremålet er avsett til landbruk. Saka vart oversendt på nytt til Statens Vegvesen med førespurnad for uttale for utvida bruk av avkøyrsel som er etablert i strid med reguleringsplan den 09.09.2019.

På tidspunktet for vedtak om avslag på tiltak frå kommunen er det ikkje mottatt uttale frå Statens Vegvesen.

Jordlova

NIBIO, 02.09.19 – gbnr 38/28 og gbnr 38/71. Gult areal er overflatedyrka jord og grønt areal er produktiv skog med høg bonitet. Storleik for eiegenomane er 12,2 mål.



Omsøkt areal krev ikkje vedtak om omdisponering etter jordlova § 9.

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 16.05.2019.

Tiltaket er vist plassert på gbnr 38/28 og 38/71. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 7,4 meter. Avstand til offentlig veg, Fv 397, er opplyst å vere 48,2meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 55,75 og høgste mønehøgde på kote ca. + 66,05.

På teikningane er bustaden vist med største mønehøge på 10,3 m og største gesimshøgde på 8,3 meter. Det går ikkje klart fram av teikningane om største mønehøgde er over 9 m og om største gesimshøgde er over 8 m frå gjennomsnittleg planert terreng som vil vere i strid med pbl. § 29-4.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning i samsvar med pbl. § 27-1. Tiltaket skal knytast til offentleg avløp. Teknisk drift VA har i e e-post av 15.05.2019 stadfesta at det er tilstrekkeleg kapasitet på kommunalt vatn- og avløpsnett.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tilkomst til eigedomane må skje via fylkesveg 397 Hodne.

På tidspunktet for vedtak om avslag på tiltaket frå kommunen er det ikkje avklart om eigedomane er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. For dei regulerte eigedomane - gbnr 38/28 og gbnr 38/71- er avkøyrslø til FV 397 etablert i strid med reguleringsplan. Regulert gangveg kan nyttast som køyreveg for tomt 16,17,27,28,29 og gbnr 38/28, jf. føresegn bokstav E) og § 13.

På tidspunktet for vedtak om avslag på tiltaket frå kommunen, er det ikkje mottatt uttale for utvida bruk av avkøyrslø som er etablert i strid med reguleringsplan frå Statens Vegvesen.

Det er opplyst at den nye einbustaden med sokkelleilegheit ikkje vil gi endra eller økt bruk av eksisterande avkøyrslø i forhold til den eldre 2-mannsbustad som er etablert på eigedomen.

Omlagging av privat tilkomstveg skjer på gbnr 38/28. Vegarealet vert flytta ca. 5 meter i høve dagens situasjon.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassing for 4 bilar. Bustaden er vist med innebygt garasje med plass til to bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkøyrslø. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassing i høve terreng.

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 plassing, 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.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

VURDERING:

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 rammes, 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 innanfor 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak landbruksføremålet er i hovudsak å verna om interesser knytt til landbruket.

Tiltaket krev dispensasjon frå landbruksføremålet i reguleringsplanen eller ein reguleringsendring, jf. føresegn bokstav D). I følgje føresegna er det kun bygningar som er ein del av landbruksdrifta som kan førast opp på eigedomane, jf. bokstav D og §10. Føresegnene presiserer kva slags tiltak som er tillat på landbruksareala. I vår sak er oppføring av bustad til bustadføremål er forbodet og i strid med reguleringsplanen. Med omsøkte tiltak vert ikkje landbruksomsyna ivaretatt då tiltaket ikkje er ein del av landbruksdrifta.

I utgangspunktet er at det ikkje er ein kurant sak å fråvike gjeldande arealføremål i reguleringsplan, sjå forarbeida til plan- og bygningsloven. Ein reguleringsplan bygger på ein grundig fagleg utreiing, offentleg medverknad og politisk prosess. Reguleringsplanen er forpliktande og skal ikkje kunne fråvikast utan ein ny tilsvarande prosess.

Gbnr 38/28 og 38/71 er avsett til landbruk. Omkringliggande eigedomar er avsett til bustad.

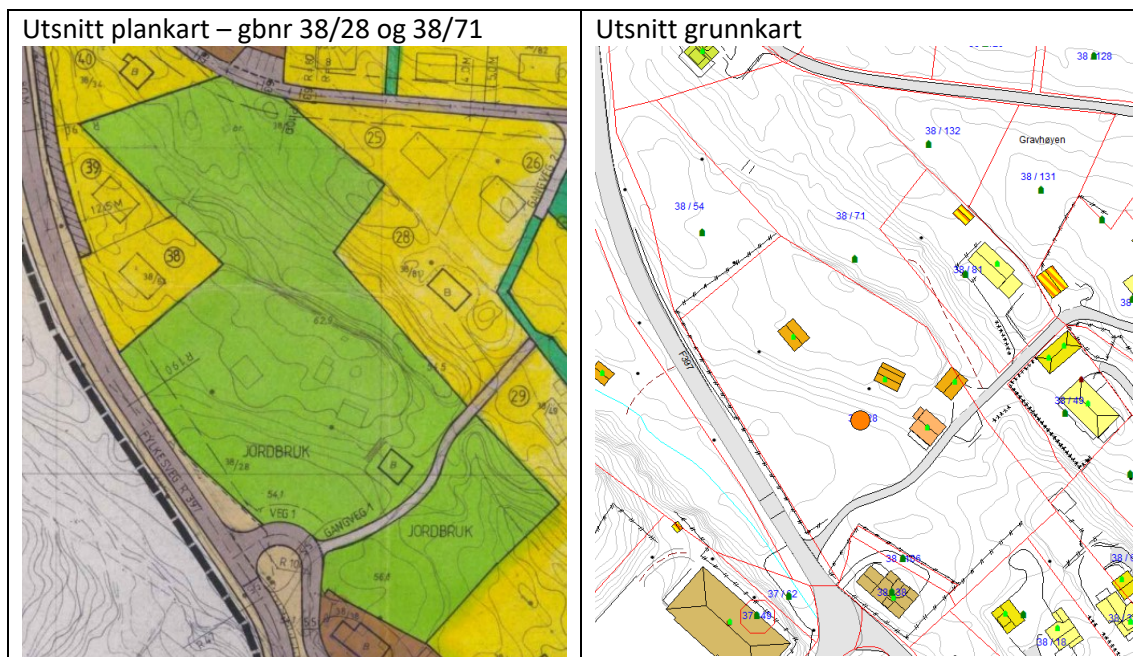
I uttale frå Sivilombudsmannen (SOMB 2011/87) vart forholdet mellom dispensasjon og reguleringsendring drøfta i lys av ei konkret sak om dispensasjon frå reguleringsplan i regulert bustadområde for oppføring av ny bustad.

Vidare vart det vist til SOMB-1997-80:

«Generelt kan det sies at betydelige eller vesentlige fravikelser fra reguleringsplanens bestemmelser normalt bør skje ved reguleringsendring i samsvar med plan- og bygningsloven § 28-1. Hva som er å anse som en betydelig eller vesentlig fravikelse fra reguleringsplan og tilhørende reguleringsbestemmelser, vil måtte vurderes konkret i forhold til reguleringsplanens bestemmelser og forholdene i det aktuelle boligområdet. Normalt bør bygningsmyndighetene gå veien om reguleringsendring dersom tillatelse til byggetiltaket er i strid med reguleringsformålet, eller medfører en betydelig endring i byggestil og

utforming av det aktuelle boligområdet. Ved valget mellom dispensasjon og reguleringsendring vil et sentralt moment også være om fraviket er ment å være konkret og midlertidig, eller som et permanent avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet.»

Spørsmålet er om tiltaket er ein monaleg eller vesentleg fråvik av reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner.



Den regulerede eiegenomen framstår ikkje med sin storleik på 12.2 mål som landbrukseiegenomen i dag. Eiegenomane har ein utdatert rolle som landbrukseiegenomen. Når eiegenomane ikkje framstår som landbrukseiegenomar, er det monaleg grunn til å krevje planending for arealføremålet bustad.

På denne bakgrunn er endring av arealføremålet frå landbruk til bustad eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Eksisterande bygg er ført opp før planen. Bygget har vore våningshuset på garden. Nytt bygg er tiltenkt bustadføremål uavhengig av gardsdrift. Det er eit heilt anna type bygg som skal først opp som erstatning for det bygget som står i dag både i høve storleik, byggestil og utforming. Det er ein monaleg endring i byggestil og storleik for ny bustad.

På denne bakgrunn er ny bustad eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Oppføring av ny bustad er eit konkret og permanent tiltak.

På denne bakgrunn er ny bustad, som permanent tiltak, eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Det klare utgangspunktet er at allmenta skal kunne innrette seg i tiltru til det arealføremål som går fram av planen. Det kan påreknast at det vert bygd i regulert bustadområde, men utgangspunktet vert motsett når det gjeld bygging i strid med reguleringsplanen. Når arealføremålet i vår sak er landbruk og eigedomen er etablert med våningshus, kan det ikkje påreknast at våningshuset vert erstatta med ny bustad til bustadføremål.

På denne bakgrunn er omsynet til føreseieleg utvikling eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Alle tiltak på eigedomen til bustadføremål, vil krevje dispensasjon frå landbruksføremålet. Tiltak i tråd med reguleringsplan vil gje forenkla og kortare sakshandsaming for tiltakshavar.

På denne bakgrunn er omsynet forenkla sakshandsaming for framtidige tiltak eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Presedens

Med innvilga dispensasjon, kan det verte det auka press frå andre eigedomar i planområdet å etablere tiltak i strid med plan. Særleg med tanke at reguleringsplanen er gamal og ikkje oppdatert, vil det kunne vere behov for å søkje dispensasjon. Dispensasjon i vår sak vil kunne gje presedens for andre saker om dispensasjon og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen gjev dispensasjon, vil vurderinga kunne leggast til grunn i andre saker om dispensasjon. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad reguleringsplanen som styringsdokument.

På denne bakgrunn er omsynet til presedensverknaden eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Avklaring i høve gangveg som tilkomstveg og avkøyrsel til fylkesveg

Det går ikkje tydeleg fram av søknaden om gangvegen er etablert i tråd med reguleringsplan eller om omlegging av vegen vil vere i samsvar med reguleringsplanen.

Ved reguleringsendring kan gangvegen, som nyttast som tilkomstveg, takast i betraktning. Her kan tal brukarar av vegen, tilstanden på vegen og ønskje om endra plassering vurderast. Om tilkomstveg er ein fullgod løysning, der ein også ser på sikring av vedlikehald og behov for oppgradering, vil også kunne vurderast. I tillegg vil ein kunne sjå på løysing for avkøyrsel til Fv 397 som er etablert i strid med reguleringsplan.

Oppsummert

Ein reguleringsendring vil vere grunngeven i ein planfagleg og ein praktisk vurdering, der ein ser på konsekvensane for omgjevnadene og behovet for breiare medverking. Fråvik frå arealføremålet, eigedomanes utdaterte rolle som landbrukseigedom, monaleg endring i storleik, byggestil og utforming for ny bustad, ny bustad som permanent tiltak, krav til dispensasjon for framtidige tiltak samt avklaring i høve gangvegen som tilkomstveg og avkøyrsel til fylkesvegen, er samla sett eit vesentleg fråvik av reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner.

Denne type endring må skje gjennom reguleringsendring, der ein får vurdert tiltaket i ein planprosess. Ein planprosess sikrar ei meir heilskapleg vurdering i eit etablert bustadområde.

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå landbruksføremålet for oppføring av ny einebustad med sokkelleilegheit med innebygt garasje, privat bilverkstad med rehabilitering/oppgradering av eksisterande underetasje til revet 2-mannsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå landbruksføremålet for terrenginngrep for omlegging av tilkomstveg på gbnr 38/28 og 38/71.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3 vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av ny einebustad med sokkelleilegheit, innebygt garasje og privat bilverkstad med rehabilitering/oppgradering av eksisterande underetasje til revet 2-mannsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3 vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for terrenginngrep for omlegging av tilkomstveg på gbnr 38/28 og 38/71.

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.

A: Ved klage må det dokumenterast at største mønehøgde ikkje er over 9m og største gesimshøgde ikkje over 8m frå gjennomsnittleg planert terreng, jf. pbl. §29-4.

B: Det er ikkje vurdert om plassering av gangvegen, som nyttast som tilkomstveg til eigedomane, er i tråd med reguleringsplan. Ved klage må vise at gangveg er etablert i samsvar med plankart eller det må søkjast dispensasjon frå plassering. Plasseringa av tilkomstvegen må visast på situasjonskart med reguleringsplankart.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/356

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Asle Øvstedal	Mykingvegen 1169	5957	MYKING
Takstingeniør Byggmester Jan Frode Larsen AS	Østre	5221	NESTTUN
	Nesttunvegen 16		

Mottakarar:

Asle Øvstedal	Mykingvegen 1169	5957	MYKING
Takstingeniør Byggmester Jan Frode Larsen AS	Østre	5221	NESTTUN
	Nesttunvegen 16		