



Knut Willie Jacobsen
Garvik
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2128 - 19/29481

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
15.10.2019

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 65/18 Myksvoll nedre

Administrativt vedtak. Saknr: 561/19

Tiltakshavar: Thomas Tuft
Ansvarleg søkjar: Knut Willie Jacobsen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett] etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for riving av eksisterande våningshus som vert nytta som fritidsbustad og oppføring opp ny bustad på eigedomen gbnr 65/18. Det er opplyst i søknaden at eksisterande bygg på eigedomen har eit bygd areal oppgitt til 55 m² og at bygget sist var i bruk til bustadføremål i 1965. Den nye bustaden har eit bygd areal (BYA) opplyst til ca. 117m². Utnyttingsgrad er opplyst til 28,4 % BYA. Søknaden omfattar også omlegging av veg.

Det er søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel der området er avsett til LNF-føremål.

Søknaden må sjåast i samheng med søknad om arealoverføring frå gbnr 65/6 til 65/18 i arkivsak 19/2431. Det er her søkt om å overføra eit areal frå gbnr 65/6 til 65/18 der mellom anna den nyleg godkjende driftsbygningen (stallen) på gbnr 65/6 skal inngå i arealet. Søknaden vart avvist i vedtak datert 14.10.2019.

Det vert elles vist til søknad mottatt 15.07.2019 med supplerande dokumentasjon mottatt 30.08.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 12.08.2019. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 30.08.2019.

Søknaden var klar for handsaming den 30.08.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato, dvs 22.11.2019.

Planstatus



Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruks-, natur- og friluftføremål).

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eiendommen er etter sigende registrert til fritidsformål / hytte. Det påståande bygg er «falleferdig» - som tidligere innsendt foto , klart viser!

Kostnadene med å rehabilitere det bestående hus , og oppgradere det til dagens krav i Teknisk forskrift vil bli langt høyere enn å bygge nytt. Dessuten er BRA på det falleferdige hus/hytte på bare ca. 50 m², noe som ikke kan gi en normal passende standard for en familie i år 2020 !

Vi ønsker å bygge nytt hus for vår familie - og bosette oss i Lindås kommune.

Formål er å drive med travrehester - på hobbybasis, noe som er svært vanlig i området. Begge eiere er i fast arbeid - og vil pendle til arbeidsplasser i Bergensområdet.

Vi har fått leie hele eiendommen: 65/6, ca. 30 daa. av Kjetil Wassberg , til dette hesteformålet. Han har fått byggeløyve til å oppføre en ny hestestall, like i nærheten av vår eiendom, som vi skal få leie til vår drift.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Saka vil verta send på høyring til regionale styresmakter ved ein eventuell klage på vedtaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 65/9 ved brev datert 08.07.2019. Nabo skriv:

Merknadene gjelder:

- 1) Omlegging av veg til gnr 65 bnr 9.*
- 2) Tilkomst til gnr 65 bnr 9 i bygge perioden*

Merknadene er basert på mottatt tegninger i vedlegg til nabovarsel og egen befaring i terrenget. Omleggingen, slik den er skissert vil berøre eiendom gnr 65 bnr 6. Det forutsettes at utbygge rselv innhenter og dokumenterer nødvendige tillatelser fra eier av denne eiendommen.

1) Omlegging av veg

Det er et krav at veien etter omlegging minimum holder samme standard som eksisterende vei. Det vil si at kurvatur, bredde og bæreevne skal være tilstrekkelig for store kjøretøy som for eksempel tankvogn for tømning av septiktank.

Utfra skisse i nabovarsel synes det som at omlegging av vei vil kreve en høy fylling mot Titlandsvegen på grunn av bratt terreng. Fyllingen må være av en slik karater at den tåler tunge kjøretøy.

I skissen synes det også som at omleggingen kan berøre stikk-renner under eksisterende vei som fører vann fra fjellsiden øst/nordøst, under vegen, ut i terrenget på sør/sørvest siden av veien. Løsning med stikk-renne må sikres på en slik måte at den fører bort vann fra eksisterende grøfting i de deler av vegen som ikke berøres samt øvrig overflate vann fra terrenget.

Det ble i sin tid inngått en avtale mellom tidligere eiere av bnr 9 (Martin og Malena Gullaksen) og bnr 6 (Olav Myksvoll) om at vegen kunne omlegges til å gå mellom eksisterende hytte på bnr 18 og fjøsbygg på bnr 9. Jeg anbefaler at en slik løsning vurderes da det vil gi en bedre total løsning for adkomst til både nybygg og fjøs. Nybygg vil få et større hage areal mot sør og vest fra stue og mindre sjenanse fra trafikk til bnr 9.

2) Tilkomst i byggeperioden

Bnr 9 benyttes primært i periode april - oktober. I denne perioden skal det være adkomst for bil til eiendommen. I perioden november - mars inngås avtale om adkomst med bil ved behov.

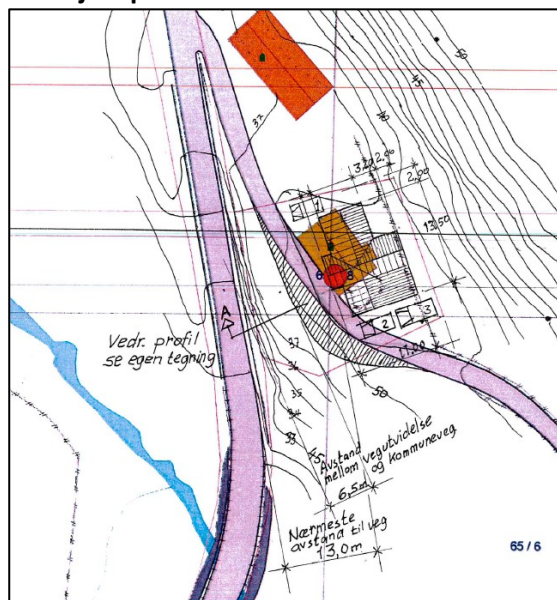
Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 15.07.2019. Ansvarleg søkjar skriv:

Eier av gnr.69, bnr. 18 opplyser at veien blir fullt kjørbær i hele byggeperioden, og at det ved utvidelsen, vil bli bygget en solid - og godkjent mur langs Titlandsvegen !

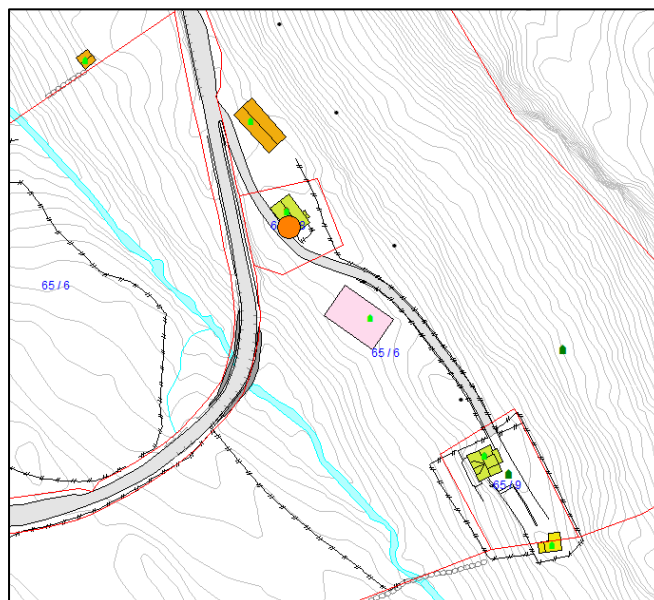
Således vil tilkomsten til 69/9 være opprettholdt, både under - og etter byggingen av det nye huset !

Tiltakshaver synes at forslaget til omlegging av vegen **bak** huset - **ikke** er en god løsning, og vil derfor ikke gå for en slik løsning !

Situasjonsplan



Grunnkart



Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan datert 23.08.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,0 meter. Ved omlegging av vegen som går gjennom eigedomen vil del av denne verta plassert på gbnr 65/6.

Eigar av gnr. 65/6 har i dokument datert 01.07.2019 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 2,0 meter frå nabogrensa og i erklæring datert 26.08.2019 gitt samtykke til at veg kan leggjast om slik det er søkt om.

Avstand mellom nytt bygg og offentleg veg er opplyst til 13,0 meter og avstand mellom vegutviding og offentleg veg er opplyst til 6,5 meter.

Vegstyresmakta har i vedtak datert 06.09.2019 gjeve dispensasjon frå byggjegrensa langs offentleg veg på vilkår av at minste avstand mellom ny vegtrase og midt kommunal veg skal vera 14,0 meter. Det er eit vilkår for vedtaket at eksisterande privat støttemur langs offentleg veg tåler belastningen med omlegging av veg.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 38,4. Mønehøgda er oppgitt til 6,30 meter.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst i søknaden at eigedomen skal ha privat vassforsyning og avløpsløyving. Det er ikkje søkt om utsleppsløyve.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Det er søkt om avkøyringsløve til kommunal veg, jf. arkivsak 19/2634. Søknaden er ikkje handsama. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 3 bilar.

Privatrettslege tilhøve

Anette og Kjetil Wassberg er heimelshavar medan Thomas Tuft er oppgitt som tiltakshavar. Vi legg til grunn at heimelshavar er tilstrekkeleg orientert om tiltaket gjennom nabovarslinga som er gjennomført og dei erklæringar som ligg i saka, og at tiltakshavar har nødvendig rett til å søkja om oppføring av nytt hus på eigedomen.

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

Ved kontroll av innsendt situasjonsplan opp mot NVE sine aktsomhetskart går det fram at eigedomen ligg innanfor utløpsområde snøskred. Aktsomhetskarta er basert på datagenererte modellar og det er difor ikkje sikkert at rasfaren er reell. Ved bygging innanfor området skal reell skredfare avklarast. Vurderinga skal gjennomførast av geolog. Dersom det er trong for sikringstiltak skal desse tiltaka vera ferdigstilt før ny bustad kan takast i bruk.

Utsnitt frå NVE sitt aktsomhetskart



Avfallsplan

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

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

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. 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.

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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre opna for oppføring av nødvendige tiltak for landbruket og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

Ei endring av bruken frå fritidsføremål til bustadføremål vil medføra auka bruk og nye krav til både uteopphaldsareal og teknisk infrastruktur. Eigedomen har eit areal på berre 518 m², som er langt mindre enn det kommuneplanen sin arealdel fastset for nye bustadtomtar. I tillegg vil tilkomstvegen til nyleg godkjend oppført driftsbygning på gbnr 65/6 og fritidsbustaden lenger søraust på gbnr 65/9 gå gjennom eigedomen. Det vil vera vanskeleg å oppfylla krav til uteopphaldsareal både i forhold til storleik og kvalitet på arealet, tilstrekkeleg areal for parkering og moglegheit for å snu på eigen grunn. Det forhold at bygget er plassert med 2 meter frå nabogrensa mot gbnr 65/6 på to sider byggjer opp om dette. Terrengmessige

forhold og nærleiken til kommunal veg medfører også utfordringar knytt til tiltaket. At eigedomen ligg innanfor utløpssone snøskred i NVE sitt aktsomhetskart talar mot å etablera ny bustad på eigedomen. Administrasjonen vurderer etter ei samla vurdering at eigedomen er lite eigna til bustadføremaal, jf. plan- og bygningslova § 26-1.

Når tomte er vurdert som lite eigna til bustadføremaal vil det heller ikkje vera grunnlag for å gje dispensasjon frå arealføremalet. Ulempene med å gje dispensasjon er vurdert klart større enn fordelane ved tiltaket. Vilkår for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Kommunen vil tilrå at ein ser på andre løysingar i forhold til oppføring av ny bustad i området.

Når søknaden om dispensasjon vert avslått er det ikkje grunnlag for å gje rammeløyve og søknaden vil verta avslått. Det vert fakturert fullt gebyr sjølv om ei sak vert avslått. Tiltakshavar får difor høve til å trekka søknaden om rammeløyve innan **31. oktober 2019**. Ved trekt søknaden vert det fakturert eit mindre gebyr. Dersom vi ikkje høyrer noko innan fristen vil rammeløyve verta avslått og fullt gebyr verta fakturert.

Nabomerknad

Då det er gitt avslag på søknaden om dispensasjon vert ikkje merknadar frå nabo kommentert ytterlegare.

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.

Orientering om vidare saksgang.

Det forhold at søknaden om avkøyringsløyve ikkje er handsama får ikkje verknad for vurderinga av søknaden om dispensasjon for arealføremalet. Ved eventuell klage på vedtaket bør søknaden om avkøyringsløyve vera avklart. Det bør også liggja føre geologisk rapport som avklarar eventuell skredfare.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for riving av eksisterande bygg og oppføring av ny bustad og omlegging av veg på gbnr 65/18.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

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 reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/2128

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Else Gullaksen	Øvre Våganeset 24	5106	ØVRE ERVIK
Else Gullaksen	Øvre Våganeset 24	5106	ØVRE ERVIK
Knut Willie Jacobsen	Garvik	5912	SEIM
Thomas Tuft	Steinestøvegen	5111	BREISTEIN
	242		
Thomas Tuft	Steinestøvegen	5111	BREISTEIN
	242		

Mottakarar:

Knut Willie Jacobsen	Garvik	5912	SEIM
----------------------	--------	------	------