

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
044/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	13.05.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/946

Byggesak GBNR 54/13 Nedre Mjelde - Søknad om dispensasjon oppføring av fritidsbustad etter brann

Vedlegg:

54-13 Dispensasjonssøknad
20-0099 Rammesøknad 03.03.20
54-13-ortofoto-1-1000
54-13-ortofoto-1-5000
54-13-plan-1-1000
54-13-plan-1-5000
54-13-situasjonskart-1-1000
54-13-situasjonskart-1-5000
54-13-temadata-1-5000
Kulturminnefagleg fråsegn til søknad om nybygg og mellombels veg gnr 54 bnr 13 Nedre Mjelde - Osterøy kommune
54/13 - Tilbakemelding om endringar i høve kulturminnefagleg fråsegn
54/13 - Nye teikningar
54/13 - Nedre Mjelde - Vedkomande søknad om mellombels avkøyrsløse - Fv. 5416
54/13 - Rapport frå geolog
Geolog, Rapport 20 - 22 Osterøy - Nedre Mjelde
CCF03042020_0002
54/13 - Nedre Mjelde - NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbustad

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 54 bnr. 13 Nedre Mjelde, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal oppførast i samsvar med situasjonsplan og teikningar motteke 22.04.2020.

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til mellombels anleggsveg over gnr. 54 bnr. 1 Nedre Mjelde, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Dispensasjonen er mellombels og gjeld for inntil 1 år frå vedtaksdato, jf. plan- og bygningslova § 19-3.
- Ved søknad om ferdigattest for ny fritidsbustad skal anleggsvegen vere dokumentert fjerna og arealet tilbakeført til tidlegare tilstand, jf. plan- og bygningslova § 19-3."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 044/20

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRP,1KRF)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 54 bnr. 13 Nedre Mjelde, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal oppførast i samsvar med situasjonsplan og teikningar motteke 22.04.2020.

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til mellombels anleggsveg over gnr. 54 bnr. 1 Nedre Mjelde, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Dispensasjonen er mellombels og gjeld for inntil 1 år frå vedtaksdato, jf. plan- og bygningslova § 19-3.
- Ved søknad om ferdigattest for ny fritidsbustad skal anleggsvegen vere dokumentert fjerna og arealet tilbakeført til tidlegare tilstand, jf. plan- og bygningslova § 19-3."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale og statlege styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 54 bnr. 13 Nedre Mjelde.

Tiltakshavar: Trygve Knag.

Ansvarleg søkjar: Mjelde bygg AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 54 bnr. 13 Nedre Mjelde. Eksisterande fritidsbustad brann ned i 2019 og kommunen har motteke søknad om opprydding av branntomt og oppføring av ny fritidsbustad på same stad.

For å gjennomføre tiltaket er det søkt om etablering av mellombels anleggsveg over gnr. 54 bnr. 1.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen skal vera sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Søknad om avkøyrsløse til offentleg veg er sendt til Vestland fylkeskommune 12.03.2020, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2.

Planstatus

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

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, jf. § 19-1.

Kommunen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Noregs vassdrags- og energidirektorat, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune.

Vestland fylkeskommune har i brev av 16.04.2020 kome med kulturminnefagleg fråsegn, der dei mellom anna skriv:

"Tiltaket med mellombels veg er relativt lite og kulturminnevernet må vekta potensiale for funn opp i mot bruk av ressursar og kostnader.

Vi vurderer det slik at det ikkje er nødvendig med registrering av traseen før søknad kan handsamast. Seksjon for kulturarv gjer merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Denne viser til at dersom det kjem fram automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar ved gjennomføring av tiltaket, må funna straks meldast til Vestland fylkeskommune. Arbeidet stansast på funnstaden fram til rette fylkeskommunen har vurdert funnet og tatt stilling til vidare prosess.

Nyare tids kulturminne

Kulturmiljøet i Mjeldalen (Askeladden-ID K436) har høg verneverdi og er av regional interesse. Det er viktig at byggeskikk og kulturlandskap her vert ivareteke, både som einskildobjekt og som del av ei større samanheng. Kulturlandskapet og kulturmiljøet i Mjeldalen er viktige å få sikra inn i arbeidet med ein kulturminneplan for Osterøy kommune.

Bustaden som brann ned i 2019 vart i følgje SEFRAK-registeret oppført kring 1850 (reg.nr. 1253-0016-048), og var tidlegare samanbygd med ei løe. Bygningen vart dei seinare åra nytta som fritidsbustad. Bygningen var ein viktig representant for byggeskikken i området, både som einskild objekt og plasseringa i landskapet. Det er difor viktig at det vert stilt krav om at det vert nytta lokal byggeskikk

og at plassering vert vidareført når det skal førast opp ein ny fritidsbustad på branntomta. Dette gjeld særleg knytt til bygningen sin karakter, volum og materialbruk og fjernverknaden.

For takvinkelen bør ein leggja seg tettare opp til takvinkelen på den opphavlege bustaden.

Det bør nyttast stein til grunnmuren. Når det gjeld plassering av den nye bustaden, vil vi rå til at ein nyttar den eksisterande grunnmuren. Her kan ein anten plassere ny bygning oppå den eksisterande grunnmuren, eller ein bruker opp att steinen i ein ny grunnmur.

Vestland fylkeskommune rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av fristadsbustad slik som vist i søknaden, og oppmodar kommune og tiltakshavar til drøfte alternative løysingar for utforming for å tilpasse seg kulturmiljøet i Mjeldalen, som har høg regional verneverdi."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Ansvarleg søkjar har i e-post av 22.04.2020 kommentert merknadene frå Vestland fylkeskommune og sendt inn endra teikningar av tiltaket. Ansvarleg søkjar skriv mellom anna i tilbakemeldinga:

*"Det som var hensikten med vår byggemeldte løsning var å gjøre det som er vanlig oppskrift ute på landsbygda, bygge noe som blir «minst mulig synlig».
Denne gangen var dette altså ganske feilslått.*

*Vi har kommet frem til at vi ønsker å endre hytten over grunnmur til å likne mest mulig på fremtoningen av det gamle huset, men uten å endre planløsning og funksjonalitet.
Derimot er det umulig å tilfredsstille ønsket om å bygge hytten oppå den gamle grunnmuren, eller bruke steinen i ny tilsvarende grunnmur.
Vi har derimot et forslag som gjør at det på avstand vil se ut som at hytten har grunnmur av stein.
OBS! Vedlagt følger komplett sett nye tegninger!"*

Kommunen syner elles til mottekne merknader og nye teikningar av tiltaket.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Temadata syner at eigedommen ligg tett opptil aktsemdområde for snø- og steinskred, steinsprang, og jord- og flaumskred.

Noregs vassdrags- og energidirektorat har i brev av 28.04.2020 synt til at tomta ligg innanfor aktsemdsområde for snøskred og skriv vidare:

"Før det vert gjeve byggeløyve rår NVE til at den reelle skredfaren vert vurdert av fagkyndige. I vurderinga må geologen vurdere sannsynet for skred på tomta i høve til grenseverdiane i Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3. For bustad må det nominelle årlege sannsynet ikkje overstige 10-3, dvs. det må vere trygt for tusenårsskredet."

Ansvarleg søkjar har i e-post av 27.04.2020 synt til rapport for vurdering av skredfare for gnr. 54, bnr. 13 av 25.04.2020.

Kommunen legg motteken rapport med vurdering av skredfare og konklusjon til grunn for handsaminga.

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 føreseigna 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.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje løyve til oppatt bygging av brannskadd/ned brend bustad/fritidsbustad.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at eigar får oppført ny fritidsbustad på same eigedom som tidlegare bygning var oppført.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det vert oppført ny fritidsbustad i strid med gjeldande kommuneplan.

Rådmannen legg til grunn at ny fritidsbustad er søkt oppført på same eigedom og om lag på same stad som ned brend fritidsbustad sto. Rådmannen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen berre i mindre grad vert råka, sidan det gjeld eit erstatningsbygg for tidlegare fritidsbustad.

Vestland fylkeskommune har i brev av 16.04.2020 kome med kulturminnefagleg fråsegn, der dei rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av fritidsbustad slik som synt i søknaden. Dei oppmodar kommunen og tiltakshavar til å drøfte alternative løysingar for utforming for å tilpasse seg kulturmiljøet i Mjelddalen.

Ansvarleg søkjar har i e-post av 22.04.2020 kommentert merknadene frå Vestland fylkeskommune og sendt inn endra teikningar av tiltaket.

Rådmannen vurderer at dei tilpassingane som er gjort er i samsvar med fylkeskommunen sine merknader. Byggeskikken og kulturlandskapet i Mjelddalen vil på denne måten verte ivareteke. Den nye fritidsbustaden vil ta omsyn til lokal byggeskikk og plasseringa vert vidareført, dette gjeld særleg bygningen sin karakter, volum og fjernverknad. Mellom anna er takvinkelen tilpassa tidlegare takvinkel. Det vert oppført ny grunnmur, men terrengmur i framkant av ny fritidsbustad vil på avstand gje eit inntrykk av at hytta framleis har ein grunnmur av stein. Rådmannen vurderer at dette er ei god løysing for å ivareta omsyna til kulturlandskapet i Mjelddalen.

Når det gjeld mellombels anleggsveg skriv Vestland fylkeskommune mellom anna at tiltaket er

relativt lite og kulturminnevernet må vekta potensiale for funn opp i mot bruk av ressursar og kostnader.

Rådmannen legg til grunn at grunneigar har gjeve samtykke til etablering av mellombels anleggsveg, og at søknad om mellombels omdisponering etter jordlova er sendt til Fylkesmannen i Vestland for handsaming.

Det er i motteke utgreiing synt til at vegen skal utførast med ein breidde på 3,5 meter og inntil 0,5 meter djupt vert jord lagt til side for bruk ved reetablering. Pukk og grus skal fjernast når byggearbeida er ferdig, og området skal setjast tilbake i den stand det hadde før bygging. Eventuelle dreneringsgrøfter som har vorte skada skal setjast i stand. Alt arbeid som vert utført, vert gjort med størst mogeleg omsyn til at dette er dyrka mark.

Rådmannen er i utgangspunktet litt tvilande til at dette er den beste løysinga for å sikre tilkomst til tomta i byggeperioden. Mellom anna fordi det ofte skal mykje til for å fjerne tiltak som alt er etablert. For å sikre framdrift i prosjektet og minst mogeleg skade på eigedomen, vurderer rådmannen at ein mellombels anleggsveg berre kan liggje i kort tid og bør fjernast så raskt som mogeleg.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at oppføring av ny fritidsbustad gjeld eit erstatningsbygg for ned brent fritidsbustad og gjeldande forvaltningspraksis.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen er oppfylt ved oppattføring av ned brent fritidsbustad.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. 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 naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 54 bnr. 13, og mellombels anleggsveg over gnr. 54 bnr. 1.