

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
033/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	18/273

Byggesak GBNR 94/9 Åsheim - Søknad om dispensasjon - tilbygg og bruksendring verkstad/lager

Vedlegg:

Søknad på 94/9 -Åsheim -saknr 18/273

94/9 Åsheim - Søknad om utslepp av sanitært avlaupsvatn frå hus og hytter

94/9 Åsheim - Søknad om løyve til tiltak - tilbygg og bruksendring verkstad/lager

Vedlegg B 1-1 - Søknad om dispensasjon for bygging i LNF område

Vedlegg D 1-1 - Kart

Vedlegg E 1-1 - Fasadeteikningar og snitt

Vedlegg Q 1-1 - Situasjonsplan

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan).Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

«Det vert med heimel i plan og bygningslova, § 19-2 gjeve dispensasjon for bruksendring, tilbygg og minireinseanlegg.»

«Det vert med heimel i jordlova § 9 gjeve løyve til omdisponering av areal for tilbygg som omsøkt»

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 033/18

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

«Det vert med heimel i plan og bygningslova, § 19-2 gjeve dispensasjon for bruksendring, tilbygg og minireinseanlegg.»

Det vert med heimel i jordlova § 9 gjeve løyve til omdisponering av areal for tilbygg som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga."

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale mynde som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 94/9 -Åsheim

Tiltakshavar/eigar: Roald Sletteland

Ansvarleg søkjar: Byggm. Sverre Bernes AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om omdisponering og tilbygg. Eldre bygg som tidlegare vart nytta til småindustri er søkt bruksendra til gjestehus med to mindre tilbygg på til saman 25 kvm BYA. Toltalt BYA på heile ombygginga vert 55 kvm.

Nabovarsel

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

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 er søkt om utsleppsløyve i same sak.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Planstatus



Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen arealdel er avsett til LNF.

Kart/Foto



Grunngjeving søknad

Søknad på 94/9 -Åsheim -saknr 18/273

Bygget vi søker omdisponering for ble bygget i 1949 som verksted for produksjon av blant annet tøfler. Det er nå over 30 år siden det var produksjon her. Huset trenger nå sårt rehabilitering, og siden vi nå er så godt som ferdige med bolighuset er vi klar for dette.

Når vi bodde på Stord, talte Gud til oss om å finne en gård oppunder et fjell, med et ekstra hus på, som vi kunne bygge om til gjestehus. I mai 2014 kom vi hit og så gården(den første og eneste vi så på, alt stemte) og ble skikkelig

begeistret. Den 29. august ble vi eiere. Vi har et ønske og en drøm om å lage denne gården om til et bønnested for alle til å bli velsignet og til å velsigne bygd og by og land. Får vi gjøre verkstaden om til et gjestehus hvor folk kan komme og overnatte, vil de få ta del i den flotte naturen, roen og freden som finnes her. Det vil da være for utleie, og bli en annen form for næringsvirksomhet. Vi må ha på plass dusj og toalett etter dagens standard.

Siden den nåværende septiktank til hovedhuset er liten og gammel, har vi bestemt oss for fjerne den og legge nye rør som vil gå til minirenseanlegget. (Et stort pluss for miljøet)

Angående plassering av dette er det tatt på grunnlag av naturlig fall på avløpsledningen. Plasseringen er i et område med spredt juletreskog.

NB! Bent Are Mjelstad har laget et nytt plasseringskart, hvor minirenseanlegget flyttes nærmere veien, og dermed

mindre i berøring med juletreskogen.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Kommunen legg til grunn at gbnr 94/3 og 94/9 er ei brukseining då dei har same eigar og ligg inntil kvar andre med marksslag beite på begge bnr.

Dette gjeld eit bygg på gbnr 94/9 sett opp i 1949 for å lage filt-tøflar i, det har ikkje hatt nokon bruksverdi for landbrukseigedomen på mange år.

Ny eigar ynskjer å nytte dette til utleige/overnatting for å generere inntekt til landbrukseigedomen.

Det er søkt om to mindre tilbygg på tilsaman 25 kvm. Det eine er plassert mot vegen (inngang) og det andre (toalett) på nord-sida mot driftsbygging. Det er og søkt om minirenseanlegg som vert

tilkopla omsøkt tiltak samt våningshus som har dårlegt anlegg.

Kommunen har kome med innvending av plassering, og bede om at plassering av reinseanlegg vert plassert nærare veg med omsyn til jordbruksareal. Dette har tiltakshavar og sett nytten av.

I høve til jordlova er arealet vist som beite i AR5. Eigedomen er ikkje i sjølvstendig drift og desse areala er ikkje i drift. Dei omsøkte tilbygga ligg vend mot veg og driftsbygg, og vil ikkje vere til hinder for vidare drift av areala. Det kan ikkje vere kurrant å frådele tiltaket frå driftseininga.

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, jordvern, 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.

Forvaltningspraksis i kommunen er liten på ny bruk av bygningar i LNF områder, men der dette kan bidra til inntekt på landbrukseigedomane har ein dersom det ikkje er til mykje hinder for gjennomføring av føresegna LNF vore positiv. Ved vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealbruken vert lite endra, og at bruksendring, tilbygg og avlaup med reinseanlegg har små konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føresegna er oppfylt, og at det er ei overvekt av føremuner for eit positivt vedtak.

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.