

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
014/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.01.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	22/3485

Byggesak GBNR 110/5 Nedre Raknes - Søknad om dispensasjon for riving av næringsbygg og oppføring av einebustad med garasje

Vedlegg:

5_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_Søknad om dispensasjon - Kommuneplanens arealdel.pdf
110/5 - Nedre Raknes - Søknad om riving av næringsbygg og oppføring av einebustad
12_TEGN_TegningEksisterendeFasade_E1 - Fasade eksisterende næringsbygg.pdf
13_TEGN_TegningNyFasade_E2 - Fasade garasje.pdf
14_TEGN_TegningNyFasade_E4 - Fasader.pdf
15_TEGN_TegningNyPlan_E3 - Garasje - plan, snitt og visualisering.pdf
16_TEGN_TegningNyPlan_E6 - Plantegning 1. etasje.pdf
17_TEGN_TegningNyttSnitt_E5 - Snitt A og B.pdf
22_KORR_UttalelseVedtakAnnenOffentligMyndighet_Uttalelse fra Landbruksavdelingen.pdf
24_KORR_AvkjoeringstillatelseVegmyndighet_1105 Raknes - Godkjent søknad om avkjørsel.pdf
26_KORR_Folgebrev_F1 - Følgebrev.pdf
2___Terrengprofil.pdf
4_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_Søknad om dispensasjon byggegrense.pdf
25_KORR_Annet_Q-Annet-638028039071532204.pdf
110-5 Ortofoto 1-500
110-5 Ortofoto 1-1000
110-5 Plan 1-1000
110-5 Plan 1-500
110-1 5 25 26 46 96 Ortofoto 1-2000
110-1 5 25 26 46 96 Plan 1-2000
Situasjonskart
1105 Raknes - Godkjent søknad om dispensasjon frå byggegrense langs (L)(737821)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til riving av eksisterande næringsbygg og oppføring av einebustad og garasje på gnr. 110 bnr. 5, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

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 fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 014/23

PL - behandling:

Alf Terje Mortensen, FRP, sette fram slikt tilleggsframlegg:

"Avrenning og vasseg frå bakanforliggende område må sikrast gjennom riktig og varig løysing. Ved eventuell trong for røyrføring må dette ha tilfredsstillande dimensjon i høve til nedslagsfelt denne vegen samt flaumberekning av dette."

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg vert samrøystes vedteke

Alf Terje Mortensen, FRP, sitt framlegg vert samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til riving av eksisterande næringsbygg og oppføring av einebustad og garasje på gnr. 110 bnr. 5, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

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.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Avrenning og vasseg frå bakanforliggende område må sikrast gjennom riktig og varig løysing.

Ved eventuell trong for røyrføring må dette ha tilfredsstillande dimensjon i høve til nedslagsfelt denne vegen samt flaumberekning av dette.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 110/5

Tiltakshavar: Helge Skår

Ansvarleg søkjar: Bergan Bygg AS

Dispensasjonssøknad motteken: 03.11.2022

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a for riving av eksisterande næringsbygg og oppføring av ny einebustad og garasje.

Kommunen har og motteke ein ufullstendig dispensasjonssøknad for legging av VA-leidningar over gnr. 110 bnr. 1, 5, 25, 26, 46 og 96. Søknaden vil verte handsama for seg ved innsending av fullstendig søknad.

Kommunen har i vedtak av 03.11.2022 godkjent søknad om avkøyrsløse.

Kommunen har i vedtak av 13.12.2022 saknr. 22/26549 gjeve dispensasjon frå byggegrense langs kommunal veg.

Nabovarsel

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

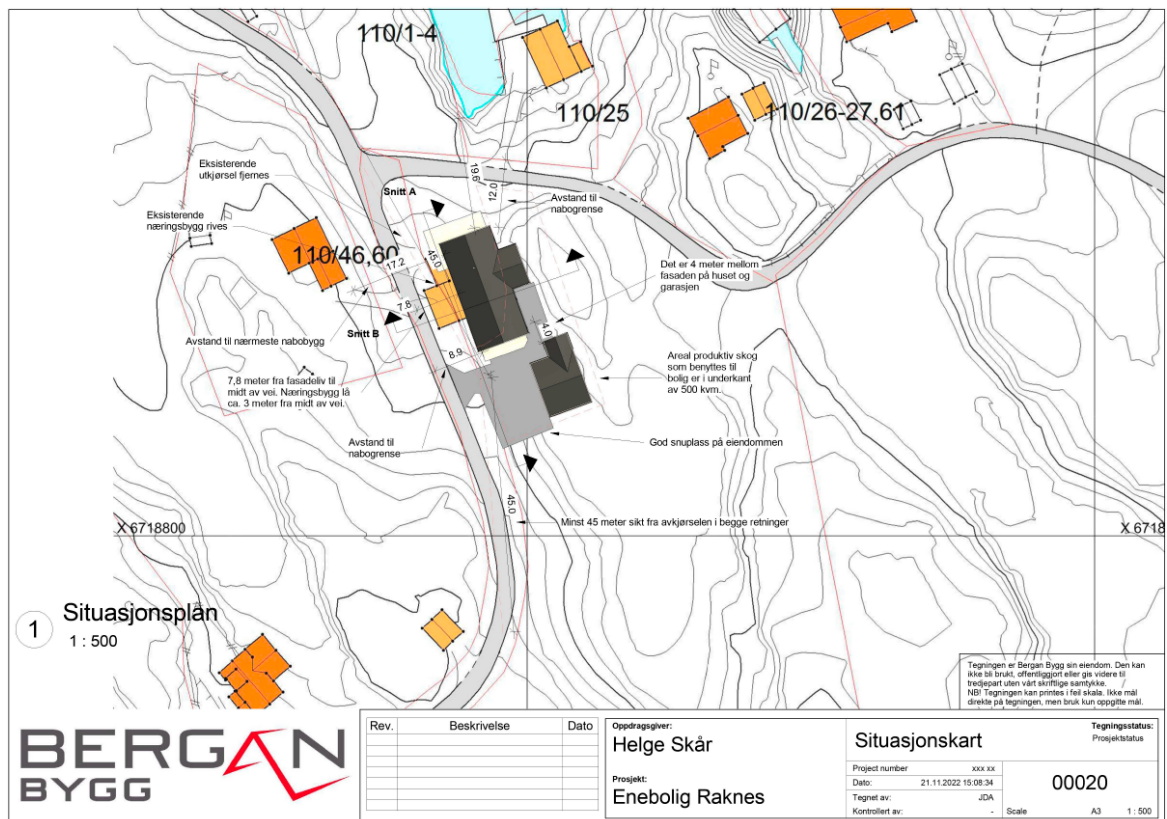
Mottekne nabomerknader gjeld søknad om legging av VA-leidningar og vil difor ikkje bli handsama her.

Planstatus

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

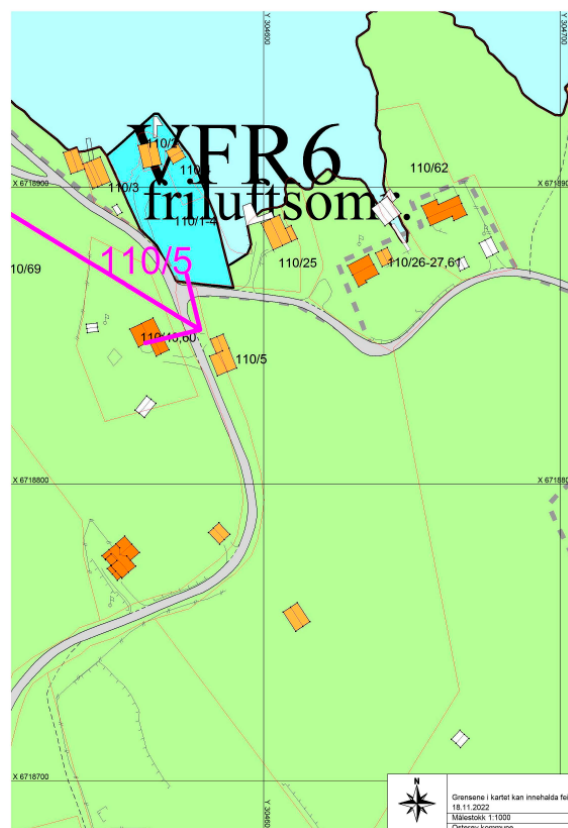
Kart/Foto

Utsnitt frå situasjonsplan:



Ortofoto:

Plan:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel for oppføring av einebustad og garasje på gnr. 110 bnr. 5.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at den gamle garden allereie er oppdelt i fleire seksjonar og det gamle gardshuset ligg på ein anna eigedom, at området allereie er privatisert ved det eksisterande næringsbygget, og at tiltakshavar ynskjer å ha ei viss gardsdrift på eigedomen ved å blant anna ha villsauar på eigedomen.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

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.

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

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.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eigar av eigedomen vil ha moglegheit til å bo på eigedomen.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve løyve til tiltak i strid med gjeldande plan.

Motteken situasjonsplan syner at einebustaden er søkt plassert i utkanten av eigedomen. Der einebustaden er plassert står det i dag eit eldre næringsbygg som ikkje er i bruk, og som tiltakshavar søker om å rive. Rådmannen vurderer at ved riving av eksisterande næringsbygg og oppføring av ny einebustad på same stad vil arealdisponeringsomsyna som arealdelen i kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad verte råka.

Einebustaden er og søkt plassert i nærleiken av offentleg veg og andre bygningar i området. Rådmannen legg til grunn at dette gjer at det ikkje er behov for bygging av ny veg.

Ansvarleg søker opplyser at i jordbrukskartet er 10,6 mål registrert som produktiv skog, og at det ikkje er grunnlag for å leve av gardsdrift på eigedomen. Oppslag i NIBIO gardskart syner at einebustaden ikkje er søkt plassert på dyrka eller dyrkbar jord. Landbruksavdelinga i kommunen skrev i e-post av 11.05.2022 at hus og garasje er plassert rimeleg bra i høve til dei råda dei gav i 2021 i høve til bygging på landbrukseigedomar. Rådmannen legg dette til grunn og vurderer at omsyna til landbruk berre i mindre grad vil verte råka ved tiltaket.

Ansvarleg søker opplyser i følgjebrevet at eigedomen har vorte oppdelt i fleire seksjonar, og at det opphævelege huset på garden no ligg på ein annan eigedom.

Rådmannen vurderer at sjølv om det ikkje er drift på garden i dag, er det ynskjeleg for kommunen at eigar av landbrukseigedomar har moglegheit til å bo på eigedomen. Rådmannen vurderer og at det er positivt at næringsbygg som er i strid med LNF-område vert fjerna.

Rådmannen vurderer at ålmenta sine interesser berre i mindre grad vil verte råka ved tiltaket. Eigedomen er allereie privatisert ved at det står ei næringsbygning på området, og eventuell ferdsløp på eigedomen vil berre i mindre grad verte endra.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er spesielle landskapsomsyn eller verneinteresser som vil verte råka ved å gje dispensasjon til tiltaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at området allereie er privatisert og at einebustaden ikkje skal plasserast på dyrka eller dyrkbar jord. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 frå LNF-område i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-6 nr. 5 bokstav a for riving av eksisterande næringsbygg og oppføring av ny einebustad og garasje.