

Sakspapir

B-1

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 38/23	14/754

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
61/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

GODKJENNING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ AREALFØREMÅL I KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL OG FRÅ FORBOD MOT TILTAK I 100-METERSBELTET MOT SJØ FOR RIVING OG GJENOPPFØRING AV HYTTE OG REHABILITERING/UTVIDING AV EKSISTERANDE NAUST PÅ GBNR. 38/23 I MELAND KOMMUNE

Vedlegg:

søknad om dispensasjon for riving og gjenoppføring av hytte

Vedlegg

nabovarsel

061 vedlegg 3

061 vedlegg 4

Saksopplysningar:

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Det vert søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8, for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte i eit LNF-område i strandsona til gbnr. 38/23 på Refskar. Ifølge matrikkelen vart eksisterande hytte oppført i 1954 med eit samla bruksareal (BRA) på 54m², medan den planlagde hytta er på 154,4m²-BRA. Det vert vist til søknad innstempla 14.2.1014, jf. vedlegg B1.

Vidare vert det søkt om dispensasjon frå same føresegner for restaurering og utviding av eksisterande naust på gbnr. 38/23. I tillegg vert det søkt om dispensasjon frå KPA sine føresegner om utforming av naust. Ifølge søknaden dekkjer dagens naus eit areal (BYA) på 37m², medan det planlagde naustet vert på 48,3m²-BYA. Det vert vist til søknad innstempla 14.2.1014, jf. vedlegg B2.

Det er tidlegare gitt naudsynt godkjenning for utslepp og tilkopling til kommunal vassforsyning og hytta har tilfredsstillande tilkomst tilpassa byggverket sin funksjon. Det planlagde tiltaket endrar ikkje tilhøva til slik infrastruktur.

Det er halde førehandskonferanse i saka, jf. referat dagsett 26.11.2013.

grunngeve som følgjer:

- Kommuneplanen sine føresegner om utforming av naust tek særleg sikte på å sikre harmoniske naustmiljø med tilnærma same storleik og utforming. Desse omsyna gjer seg ikkje gjeldande på same måte når det er tale om frittliggjande naust.
- I føreliggjande sak er det planlagde naustet tilpassa tilhøva på staden og vil dermed betre kvalitetane i landskapet.
- Dagens naust er falleferdig og har ein storleik som berre tillèt opplag av mindre båtar. Ei viss utviding legg betre til rette for ein rasjonell bruk i høve til tilkomst frå sjøvegen.
- Som frittliggjande naust er den planlagde auka i høgde og storleik er minimal.
- Basert på argumenta over er vilkåra for å gi dispensasjon til stades, idet omsyna bak den aktuelle planføresegna ikkje vert sett vesentleg til side, medan fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Det vert vist til søknadene om dispensasjonar i sin heilskap.

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon vart nabovarsla 20.1.2014 og det er innan lova si fastsette frist ikkje motteke merknadar frå nokre av dei varsla partane. Varslinga vert etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 6.3.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Vurdering:

Om dispensasjon etter Plan- og bygningsloven § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)

søkjaren sin på stand om at «det er ikkje snakk om å ta i bruk nytt areal», saml. søknaden. Ei slik utviding vil etter administrasjonen sitt syn sette til side fleire av omsyna bak både pbl. § 1-8 og lova si føremålsføresegn, og vil i tillegg kunne skape uheldige presedensverknadar for liknande sakar i framtida.

Søkjaren har vist til ei uttale frå Sivilombudsmannen frå 1985 kor det m.a. vart lagt til grunn at bygningsmyndigheitene den konkrete saka hadde åtgang til å leggje særleg vekt på at det var tale om ei gjenoppføring av eit tidlegare godkjent byggverk. jf. SOMB-1985-149. Saken den gong var rett nok heimla i opph. Pbl. (1985) § 7, men det går dertil fram av lovforarbeida at dette synspunktet fortsatt kan ha relevans etter gjeldande regelverk. Administrasjonen finn likevel grunn til å påpeike at dispensasjonen i nemnde sak frå 1985 bygga på den føresetnad at det nye bygget ikkje skulle vere «vesensforskjellig» frå det opphavlege bygget, medan det i føreliggjande sak er tale om ei så stor auke i storleiken at den nye vert «vesensforskjellig», m.a. i høve til dei omsyn byggjeforbodet i pbl. § 1-8 er meint å ivareta. Administrasjonen viser i den samanheng til følgjande uttale frå Sivilombudsmannen i sak 2007/2389 (jf. opph. pbl. (1985) § 7):

«Dispensasjon fra byggeforbudsbestemmelsen forutsetter som nevnt at «særlige grunner» foreligger, jf. pbl. § 7. Av vedtaket fremgår det at fylkesmannen ved sin vurdering har tatt utgangspunkt i at det ved en søknad om nyoppføring av et lovlig bygg av samme størrelse, plassering, utseende og formål og viktige allmenne hensyn ikke taler i mot, anses å foreligge slike «særlige grunner» at dispensasjon kan gis. Ifølge fylkesmannen er dette også lagt til grunn av Sivilombudsmannen i en sak fra 1990 om gjenoppbygging etter storm og skal dessuten være i samsvar med kommunens praksis.

Uttalelsen inntatt i årsmeldingen for 1990 s. 163 flg., gjaldt gjenoppføring av naust etter storm, og var et spesielt tilfelle. Det ble tatt uttrykkelig forbehold om at resultatet i andre saker ville kunne bli et annet. Det er forskjell på å miste naustet i en storm og å rive det av fri vilje. For øvrig må det foretas en konkret vurdering basert på forholdene i den enkelte sak. En erstatningstankegang tilsvarende den kommunen og fylkesmannen har basert seg på, er etter min oppfatning for enkel. Det må med andre ord en konkret, allsidig vurdering til, der de hensyn som taler for dispensasjon, er positivt anført. I denne vurderingen vil det forhold at det er tale om å rive og gjenoppføre et tilsvarende bygg, være ett moment blant flere. Forholdet vil altså ikke i seg selv være et tilstrekkelig argument for dispensasjon, selv om det etter forholdene vil kunne være grunn til å tillegge det atskillig vekt. På dette punkt mener jeg derfor fylkesmannen har tatt et uriktig rettslig utgangspunkt for sin vurdering.» (Administrasjonen si understreking.)

Samstundes meiner administrasjonen at omsyna bak pbl. §§ 1-1 og 1-8 ikkje er til hinder for at kommunen kan godkjenne ein noko større hytte enn den eksisterande, idet søkjaren bør ha høve til å tilpasse den nye hytta etter dagens standard, slik at hytta kan dekkje dei behov og forventingar eigarar og brukarar i dag normalt har til ein fritidsbustad.

Tidlegare i 2014 vart forslag til ny KPA med tilhøyrande føresegner lagt fram for kommunen sitt formannsskap. I høve til fritidsbustadar innehalddt planforslaget m.a. følgjande føresegn om fritidsbustadar (uavhengig av arealføremål), pkt. 1.6.9:

«Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m² bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Største gesimshøgde er 6,0m og største mønehøgde er 8,0m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng, jf. pbl 11-9, nr 5.»

Grunna spørsmål om habilitet vart forslaget vart den gong ikkje tatt opp til handsaming, men nytt

Naturmannafoldloven (nml.) §§ 8 – 12:

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

I høve til dei omsyn og føremål som nml. er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skadelidande eller sett til side ved gjennomføring av det omsøkte tiltaket. I høve til prinsippa i nml. §§ 8 – 12 om utøving av offentleg mynde har administrasjonen følgjande vurdering:

- Det omsøkte tiltaket inneber ei forholdsvis avgrensa utviding av eksisterande bygningar på eigedomen. Administrasjonen meiner at føreliggjande dokumentasjon gir eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag som er på eit rimeleg nivå i høve til saka sin karakter, jf. nml. § 8.
- Administrasjonen vurderer at det ligg føre nok kunnskap om tiltaket sine verknader på naturmiljøet til at «føre-var-prinsippet» er tilstrekkeleg ivareteke, jf. nml. § 9.
- Gjennomføringa av det omsøkte tiltak vil ikkje føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem, jf. nml. § 10.
- I utgangspunktet ser ikkje kommunen at gjennomføring vil føre med seg kostnader knytt til skade på naturmiljø, men det vil uansett liggje som ein føresetnad av tiltakshavar skal ta tilstrekkeleg omsyn og har ansvar (§ 11).
- Ved gjennomføring av tiltak knytt til grunnarbeid og oppføring av bygg vert det føresett at tiltakshavar tek i vare miljøet, jf. m.a. pbl §§ 23-1 andre ledd.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak loven si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt.

Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vilkåra for å gi dispensasjonar frå KPA sitt plankrav og frå KPA sitt forbod mot byggjetiltak innanfor eit 50-metersbelte mot sjø og vassdrag og er etter dette til stades, jf. pbl. § 19-2.

Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20.

38/23.

Dispensasjonar vert gitt i samsvar med søknad innstempla 14.2.2014, men likevel på følgjande vilkår og med slike presiseringar:

- 1) Mønehøgda til naustet skal ikkje overstige 5,5m,
- 2) Naustet skal ikkje innreiast slik at det vert egna for varig opphald (overnatting) eller til anna bruk enn opplag for båt med tilhøyrande reiskapar. Sanitærrom i naust vert ikkje tillate, 3)
- 3) Naustet skal utformast med tradisjonelle naustdørar i samsvar med lokal byggjeskikk.

For grunningjevinga av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.

Byggjetiltaka kan ikkje setjast i verk før det er gitt naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl. kap. 20.

Dispensasjonane fell bort dersom desse ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. §21-9.»

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

, den 17.06.2014

for Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Lillian S. Brakstad