

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 27/3, FA - L42	14/2175

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
77/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av bustad på gbnr. 27/3 i Meland kommune

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon for riving av eldre våningshus og oppføring av ny einebustad.

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Harald Sundhordvik søker om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av bustadhus på gbnr. 27/3 i Meland kommune, jf. vedlagte søknad dagsett 6.5.2014 m/ tilhøyrande situasjonskart.

Den omsøkte bustaden er eitt av to eksisterande bustadhus/våningshus på gbnr. 27/3. Huset som skal rivast vart oppført i 1924, medan hus nr. 2 vart oppført og tatt i bruk i 1989. Om årsaka til tiltakshavar sit ønskje om riving og gjenoppføring vert det igjen vist til vedlagte søknad.

Kommuneadministrasjonen gjer for god ordens skuld merksam på at kommunen i denne omgang berre tek stilling til om det er grunnlag for å gi dispensasjon frå gjeldande arealplanformål, jf. vurderinga nedanfor. Sjølve byggjetiltaket – både riving og gjenoppføring – er i tillegg avhengig av særskilt godkjenning av eigen søknad om rive- og byggjeløyve i samsvar med dei krav som følgjer av Plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 20 flg.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr. 27/3 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål (LNF). Det planlagde tiltaket har ikkje naudsynt tilknytning til stadbunden næring og er difor avhengig av at det vert gitt dispensasjon frå rettsverknadane av gjeldande arealplan, jf. pbl. §§ 11-6 og 19-2.

Dispensasjonssøknaden:

Søknaden vert referert i sin heilskap:

Sak: Søknad om dispensasjon frå gjeldande Kommuneplan/ LNF.

Gnr.27 Bnr3 & 8 har to våningshus, med adr: Moldekleiv 86 og 93

Det søkes herved om unntak frå gjeldende kommuneplan i forhold til riving av eldre våningshus med adr. Moldekleiv 86, og oppføring av ny einebustad (1 bueining) på same staden.

Årsak til ønske om riving er at huset innehar ei rekke uheldige tilstander.

1. Heile huset, vegg, tak, etasjeskiller er uisolert, med unntak av østvegg, og tak i lofts-stove. Taket i loftsetasjen er forøvrig isolert på mangelfullt vis.
2. Kledning og vinduer i heile huset må skiftast.
3. Huset som er bygd i 1924 blei bygd delvis av gammalt reisverk, og delvis nytt. Ved reparasjoner/ endring av rom er det avdekka vesentlig skade av mit på reisverk både av eldre og nyare opprinnelse.
4. Kjellar som har vore utbedra ei rekke gonger inneheld fukt, og dårleg lukt siv opp i neste etasje, og har forårsaka skade på klede og anna.
5. Huset er ut frå dagens tilstand ikkje egna som bustad. Det er berekna å koste alt for mykje å utbedre dei punkt som lar seg utbedre, for så å kle inn mit, og mitskadd reisverk.

Omsøkte hus er per d.d. innreda som 2 bueiningar, og har uavbrutt vore bebudd fram til i dag. Siste 5 år har heile huset vore disponert av ein familie.

I samband med generasjonsskifte, er det ønskelig å gjere buforholda tilfredsstillande og forsvarlig for alle partar. Nybygg vil verta mindre og berre med ein bueining. Men dette vil vere tilfredsstillande for søkjar.

Søknaden gjeld dermed løyve til å setje opp igjen ein einebustad på staden.

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon vart nabovarsla i perioden 6. – 7.5.2014 og det er innan fastsett frist ikkje motteke merknadar frå dei varsla partane. Varslinga vert 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 25.6.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Vurdering

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

Pbl. § 19-2 er det rettslege utgangspunktet ved søknad om dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av Plan- og bygningslova og inneheld dertil både heimelen og vilkåra for å kunne gi slik dispensasjon. Lovføresegna lyder slik:

"Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i

eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom 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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. (Administrasjonen si understreking.)

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker."

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i høvesvis § 19-2 og pbl. § 1-1.

Omsøkt dispensasjon frå gjeldande arealformål (LNF):

LNF-områda i kommuneplanen er areal som i utgangspunktet ikkje skal utbyggjast, utover byggjetiltak utført i samband med eventuell landbruksdrift. Føresegnene til gjeldande kommuneplan presiserer dertil at "i denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lov pbl. 1985 §§ 84 og 93 ny lov § 20-1 og 20-2".

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Det vert søkt om riving og gjenoppføring av eit bustadhus på ein eigedom som allereie er lovleg utbygd, opparbeidd og tatt i bruk til same formål. Den nye bustaden skal plasserast på same plass som eksisterande hus, med om lag same storleik (BRA-145m²) og med ei bueining. Det planlagde byggjetiltaket får dermed ikkje andre verknadar for dei omsyn som skal takast i vare gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. Tiltaket får heller ikkje påreknelege verknadar for miljø- og naturkvalitetane på staden, jf. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9. Den nye bustaden skal elles nytte same infrastruktur (tilkomst, vassforsyning og avlaupshandsaming) som i dag.

I den samla vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt særleg vekt på at det er tale om gjenoppføring av ein eksisterande og lovleg oppført bustad som i dag er i svært dårleg stand. Administrasjonen har i samband med søknaden vore på synfaring på staden – inkludert innvendig synfaring i bustaden – og kan dertil slutte seg til tiltakshavar si framstilling av tilstanden til dagens bustad, slik denne er omtalt i søknaden.

Administrasjonen vurderer at riving og gjenoppføring av byggverk står i ei viss særstilling i høve til dispensasjon. Det kan mellom anna visast til forarbeida til byggjesaksdelen til pbl. av 2008, kor lovutvalet skriv følgjande i høve bruken av dispensasjon med heimel i opph. pbl. (1985) § 7, jf. NOU 2005:12 pkt. 14.4.4.4 ("Gjenoppføring etter riving"):

"Særlige hensyn gjør seg gjeldende der det er tale om gjenoppføring av tidligere bebyggelse.

Ønsket om gjenoppføring kan eksempelvis skyldes at eksisterende eiendom er blitt ødelagt av naturkatastrofe. Det kan også være begrunnet i at en finner slik utnyttelse mer hensiktsmessig enn fortløpende vedlikehold. Endelig kan ønsket om gjenoppføring være begrunnet i at eksisterende bebyggelse er i så dårlig forfatning at bebyggelsen bør rives av den grunn. Ordinært vedlikehold er verken søknads- eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven. Slikt vedlikehold kan derfor gjennomføres uten offentlig tillatelse.

Det må legges til grunn at eksisterende bebyggelse gjennom godt vedlikehold vil kunne bli stående i svært lang tid. Bygningsmyndighetene vil derfor normalt ikke kunne påregne at bygningen rives. Det betyr i praksis at riving bare blir aktuelt i forbindelse med søknad om gjenoppføring.

Normalt vil riving med sikte på gjenoppføring kunne aksepteres som særlig grunn. I ombudsmannens årsmelding 1985 side 149 gjaldt det adgangen til å fravike avstandsreglene som fremkommer i gjeldende plan- og bygningslov § 70 nr. 2 om 4 meters avstand til nabogrense. Dispensasjon ble gitt for gjenoppføring av en gammel verkstedsbygning på tidligere grunnmur. Om dette uttalte ombudsmannen: "Jeg har ellers merket meg at bygningsmyndighetene har lagt til grunn at bygget ikke vil bli vesensforskjellig fra det tidligere bygg, og såvidt skjønnes medfører gjenoppbyggingen og utvidelse ikke noen økt ulempe i forhold til tidligere. På denne bakgrunn kan jeg ikke se grunnlag for å innvende noe mot at kravet til "særlige grunner" ble ansett oppfylt." "

Gjennom vedtakinga av pbl. av 2008 vart åtgangen til å gi dispensasjon betydeleg stramma inn. Administrasjonen legg likevel til grunn at praksisen frå før vedtakinga av den nye lova – om at riving med sikte på gjenoppføring skal stå i ein viss særstilling i høve dispensasjon – fortsatt har relevans ved praktisering av pbl. § 19-2.

Administrasjonen legg vidare vekt på at ein dispensasjon som omsøkt vil innebere ei meir rasjonell utnytting av ein allereie etablert bustadeigedom, ettersom eit byggverk med store bygningsmessige svakheter vert erstatta av ein ny bustad som vil stette dagens tekniske krav og som vert tilpassa dagens standard og bruksbehov. Ved ikkje å gi dispensasjon vil eksisterande byggverk derimot truleg gradvis forfalle ytterlegare. Administrasjonen er i så høve samd med tiltakshavar i at det ikkje lar seg gjere å bringe dagens hus i forsvarleg stand gjennom alminneleg rehabilitering og vedlikehald. Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge talar dermed òg for at dispensasjon vert gitt.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap, idet administrasjonen i alt det vesentlegaste er samd med tiltakshavar sin grunngjeving for kvifor vilkåra for å gi dispensasjon er til stades i denne saka.

Konklusjon:

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak loven elles vert sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gi slik dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vilkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel (LNF) er etter dette til stades, jf. pbl. § 19-2.

Vidare saksgang:

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknaden om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender saka til Fylkesmannen i Hordaland for

endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling (UDU).

Dersom dispensasjon vert gjeve, vert vedtaket om godkjenning sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga for vurdering av om dei vil nytte seg av sin sjølvstendige klagerett.

Byggjetiltak kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve til dette, jf. pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet i kommuneplanen sin arealdel - mot tiltak i område avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) - for riving og gjenoppføring av bustadhus med ein bueining på gbnr. 27/3 i Meland kommune - i samsvar med søknad m/tilhøyrande situasjonskart dagsett 5.6.2014. Den nye bustaden skal oppførast med tilnærma same plassering og storleik som dagens hus, men kor endeleg plassering og storleik vert godkjent i samband med etterfølgjande søknad om sjølv byggjetiltaket. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor. Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette med heimel i pbl. kap. 20. Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9.»

Utval for drift og utvikling - 77/2014

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet i kommuneplanen sin arealdel - mot tiltak i område avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) - for riving og gjenoppføring av bustadhus med ein bueining på gbnr. 27/3 i Meland kommune - i samsvar med søknad m/tilhøyrande situasjonskart dagsett 5.6.2014. Den nye bustaden skal oppførast med tilnærma same plassering og storleik som dagens hus, men kor endeleg plassering og storleik vert godkjent i samband med etterfølgjande søknad om sjølv byggjetiltaket. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor. Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette med heimel i pbl. kap. 20. Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9.»