

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 47/29, FA - L42	17/1437

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
92/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.10.2017

GBNR 47/29 Rossland - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for riving og gjenoppføring av fritidsbustad

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 47/29

Forenkla ROS-analyse

Nabovarsel

Situasjonskart

Følgeskriv

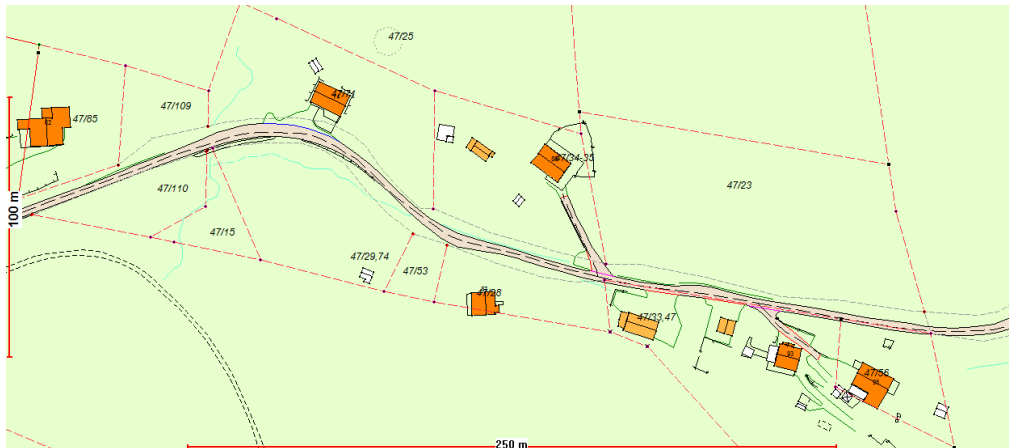
Høyringsbrev - GBNR 47/29 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Oppføring av fritidsbustad i LNFR-område

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Torill Merete Wiggen (tiltakshavar) har søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving av eldre fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr 47/29, Rossland i Meland kommune, jf vedlagte søknad motteke 06.09.2017.

Eigedomen ligg i eit område langs Åsebøvegen som er utbygd med nokre spreidde bustader og fritidsbustader. Utsnitt frå KPA:



Kommunen tek i denne omgang berre stilling til om det er grunnlag for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål. Sjølvve byggetiltaket – både riving og gjenoppføring – er i tillegg avhengig av særskilt godkjenning av eigen søknad om rive- og byggeløyve i samsvar med dei krav som følgjer av Plan- og bygningsloven (pbl) kap. 20.

Grunngjeving for dispensasjon:

Tiltakshavar har opplyst at omsøkt eigedom og naboeigedom gbnr 47/28 sidan 1940-talet har vore i familien sitt eige. Opphavleg var det tiltakshavar sin farfar Reidar Wiggen og hans bror Olav Henry Wiggen som eigde kvar sin eigedom. I dispensasjonssøknaden datert 04.09.2017, har tiltakshavar vidare opplyst:

«Begge brødrene oppførte hytte på sine tomter på 1940-tallet. Min farfar startet bygging på 47/28 i 1947, og jeg har blitt informert av familien at hans bror oppførte hytte på det som nå er min eigedom omtrent på samme tid. I hele min oppvekst har hytten på omsøkt eiendom (47/29) vært i bruk til fritidsformål. Først av Kristine og Olav Wiggen, og deretter av deres arvinger, bl.a. Hans Petter Wiggen og hans familie til omlag ut på slutten av 80-tallet. Det var også opparbeidet en nydelig liten hage i tilknytning til hytta. Utover 90-tallet forfalt hytta mer og mer, og hagen er nå i stor grad overgrodd av trær.

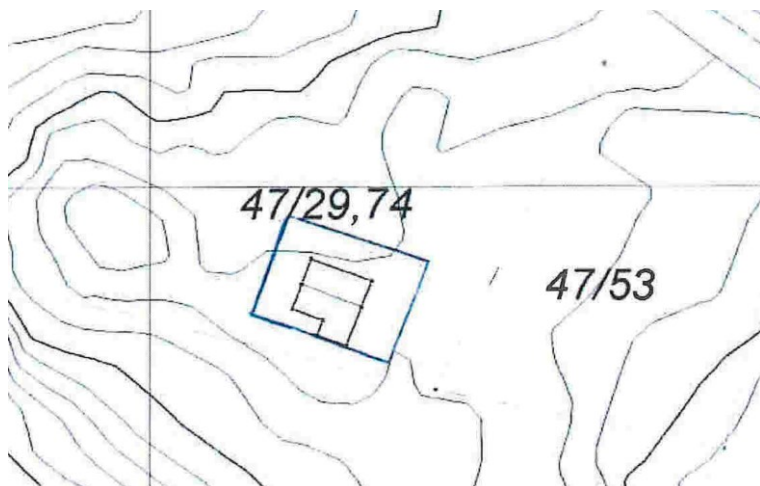
På naboeiendommen 47/28 ble hytta fra 40-tallet revet allerede på 80-tallet, og tillatelse til oppføring av ny og mer hensiktsmessig fritidsbebyggelse gitt. Da jeg kjøpte 47/29 fra familien til min farfars bror i 2004, var det i den hensikt å bygge ny hytte der, i likhet med tillatelse til gjenoppbygging som ble gitt på 47/28. I 2004 hadde eiendommen for øvrig tre gårds- og bruksnummer, men Meland kommune har siden slått sammen to av dem. Jeg fikk opplyst at det var enklest slik, og at det ikke hadde noen praktisk betydning for meg.»

Det står ein eldre forfalle fritidsbustad på eigedomen, som i følgje opplysningane frå tiltakshavar blei oppført på 40-talet. Foto innsendt av tiltakshavar:



Tiltakshavar planlegg oppføring av ny fritidsbustad med storleik på om lag 60-65 m² med tilnærma same plassering som den gamle hytta. Eigedomen betaler vassavgift til Åsebø Vasslag og vil ha rett til å legge inn vatn i ny hytte. Parkering og avkøyrsløse vil bli direkte frå eigen grunn til Åsebøvegen (kommunal veg) opparbeida i samsvar med dagens krav. Strømforsyning er planlagt via kraftline som går over eigedomen etter avklaring med kraftlaget i samband med etterfølgjande byggesaksbehandling. Det vil bli montert moderne godkjent avlaupsanlegg.

Utsnitt av situasjonsplan vedlagt søknaden:



Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla 04.09.2017 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje nabomerknader til søknaden.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har ved brev datert 13.09.2017 vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga. Det er ikkje motteke uttale til søknaden frå høyringsinstansane.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 47/29 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til landbruks-, natur og friluftsområde, samt reindrift (LNFR). Eigedomen er på om lag 2,7 daa. Det planlagde tiltaket har ikkje naudsynt tilknytning til stadbunden næring (ikkje landbrukstiltak) og er difor avhengig av at det blir gitt dispensasjon frå rettsverknadane av gjeldande arealplan,

jf pbl §§ 11-6 og 19-2.

Rådmannen legg opplysningane frå tiltakshavar om oppføring av eksisterande bygg og tidlegare bruk av eigedomen til grunn ved vurderingane nedanfor.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggeforbodet i LNFR-områda må ikkje bli "*vesentlig*" sett til side som følgje av dispensasjonen. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere "*klart større*" enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at "*Loven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*"

Dispensasjonar vil lett kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Omsynet bak LNFR-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og

skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Saka gjeld søknad om riving og gjenoppføring av ny fritidsbustad på ein eigedom som blei lovleg utbygd, opparbeidd og tatt i bruk til same formål på 40-talet. Den nye fritidsbustaden skal plasserast på same plass som eksisterande bygg, med om lag same storleik og med ei brukseining.

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 ny plan- og bygningslov i 2008 blei heimelen for å kunne gi dispensasjon gjort strengare. 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.

I føreliggjande sak vil forvaltningspraksis knytt til riving og gjenoppføring ha mindre vekt enn dersom fritidsbustaden på eigedommen hadde vore i betre stand og bruken uavbrote. I juridisk litteratur, sjå 'Pedersen m.fl.: Plan- og bygningsrett' s 213, er det uttalt at dersom;

«...bebyggelsen som ønskes erstattet [er] i så dårlig forfatning at bygningsmyndighetene kunne krevd hytta revet under henvisning til § 31-5, vil ikke de hensyn som bærer erstatningssynspunktet gjøre seg gjeldende. Det forutsetter at bygningen er i slik forfatning at bygningsmyndighetene må påregne at den gjennom vedlikehold vil bli stående i lang tid».

Eksisterande bygg på omsøkt eigedom er så forfallen at den ikkje ville kunne vore sett i stand utan gjennom søknadspliktig hovudombygging eller nybygging. Med heimel i pbl § 31-5 ville kommunen då kunne stilt krav om fjerning og rydding av tomta.

På tross av at erstatningssynspunktet har avgrensa vekt i føreliggjande sak, vurderer Rådmannen at det planlagde byggjetiltaket ikkje får andre verknadar for dei omsyn som skal takast i vare gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. Rådmannen er soleis samd med tiltakshavar i at omsyna bak LNFR-formålet i KPA ikkje blir sett vesentleg til side ved dispensasjon. Tiltaket får heller ikkje påreknelege verknadar for miljø- og naturkvalitetane på staden, jf. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9.

Når det gjeld relevante fordelar med tiltaket peiker administrasjonen på at eigedommen ligg ikkje i eit urørt område, men i eit område med spreidde fritids- og heilårsbustader. Den nye fritidsbustaden vil i stor grad kunne nytte eksisterande infrastruktur. Tiltaket vil legge til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedommen i samsvar med tidlegare lovleg etablert bruk, ein bruk som òg står i naturleg samanheng med bruken av området elles. Av omsyn til ei føremålstenleg arealdisponering vurderer administrasjonen det vidare som ein klar fordel at ein dispensasjon legg til rette for fortsatt bruk av ein allereie delvis opparbeidd fritidseigedom. Gjennom å gi dispensasjon kan kommunen gjennom nærare fastsette vilkår sikre ei forbetra estetisk utforming som vil tene på eigedommen og omgjevnadene. Det blir elles vist til søknaden om dispensasjon i sin heilskap, idet Rådmannen langt på veg er samd med søkjaren si grunngjeving i høve til påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt. I den samla vurderinga legg rådmannen vekt på at det vil kunne innebere ein urimeleg streng forvaltningspraksis å nekte riving og gjenoppføring på ein eigedom som tidlegare har vore lovleg brukt som fritidseigedom i lengre tid. Sistnemnde ville blitt vurdert annleis dersom konkrete arealdisponeringsmessige omstende tilsa at området burde vore urørt i framtida eller best

burde nyttast til anna arealformål.

På bakgrunn av opplysningane ovanfor meiner Rådmannen at eit vedtak om å gi dispensasjon ikkje vil gi negative presedensverknader, ut over den forvaltningspraksis som allereie er etablert for dispensasjonar knytt til riving og gjenoppføring av eldre bygg.

Konklusjon:

Rådmannen finn at korkje omsyna bak reglane det blir søkt om dispensasjon frå eller

omsyna bak lova elles blir sett vesentleg til side gjennom dispensasjon som omsøkt. Vidare finn Rådmannen 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 (LNFR) er etter dette til stades, jf pbl § 19-2.

Vidare saksgang:

Tiltakshavar har rett til å klage på vedtaket dersom søknaden om dispensasjon blir avslått. Klagen

skal stilast til Meland kommune, som vidaresender saka til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling (UDU).

Dersom dispensasjon blir gitt, skal vedtaket om godkjenning sendast til Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga for vurdering av om dei vil nytte seg av sin klagerett.

Byggetiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette, jf. pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

Rådmannen sitt 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 friluftformål samt reindrift (LNFR) - for riving og gjenoppføring av fritidsbustad, eventuelt med garasje, på gbnr 47/29 i Meland kommune. Den nye fritidsbustaden skal oppførast med tilnærma same plassering som dagens fritidsbustad, men kor endeleg plassering og storleik blir godkjent i

samband med etterfølgjande søknad om sjølve byggjetiltaket.

Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad motteke 06.09.2017. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustaden må oppførast i samsvar med rammer gitt i føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel i høve til storleik, utnyttingsgrad og utforming.
- Tiltak kan ikkje setjast i verk før det er gitt løyve etter pbl kap 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

Utval for drift og utvikling - 92/2017

UDU - behandling:

Administrasjonen svara på spørsmål frå Asbjørn Larsen, AP, om søknadsplikt ved riving av bygg og vedlikehald av bygg.

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 samt reindrift (LNFR) - for riving og gjenoppføring av fritidsbustad, eventuelt med garasje, på gbnr 47/29 i Meland kommune. Den nye fritidsbustaden skal oppførast med tilnærma same plassering som dagens fritidsbustad, men kor endeleg plassering og storleik blir godkjent i samband med etterfølgjande søknad om sjølve byggjetiltaket.

Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad motteke 06.09.2017. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustaden må oppførast i samsvar med rammer gitt i føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel i høve til storleik, utnyttingsgrad og utforming.
- Tiltak kan ikkje setjast i verk før det er gitt løyve etter pbl kap 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

