

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 24/8, FA - L42	17/2208

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
39/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

GBNR 24/8 - Søknad om dispensasjon frå byggjehøgde i kommuneplanen sin arealdel

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak GBNR 24/8 Riving og nybygg enebolig Bustølvegen

180130_Fasader nord vest

180130_Fasader sør øst

180130_Snitt A-A

180130_Snitt B-B

D1

GBNR 24/8 - Riving og gjennomføring av enebolig - Dispensasjonssøknad

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ansvarleg søkjar, Norconsult AS, har på vegne av tiltakshavar, Ivar Øvretvedt, søkt om rammeløyve for riving av eksisterande einebustad på gbnr 24/8 i Meland kommune, samt løyve til oppføring av ny einebustad på eigedomen. Det blir vist til søknad med vedlegg journalført motteke 05.02.2018.

Omsøkt bygg har eit moderne uttrykk med flatt tak (illustrasjon frå dispensasjonssøknad):



Søknaden blei supplert med dispensasjonssøknad journalført motteke 21.02.2018. Dispensasjonen gjeld føresegn 1.6.14 til KPA, som har følgjande ordlyd [utdrag]:

«For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng».

Dette er tilsvarende regel som gjeld generelt for byggehøgder i Noreg dersom ikkje anna følgjer av arealplan, jf pbl § 29-4, 1. ledd.

Tiltaka er skildra i teikningar og illustrasjonsskisser i dispensasjonssøknaden og som vedlegg til søknaden om rammeløyve. Det blir vist til desse dokumenta i sin heilskap, sjå vedlegg.

VURDERING:

Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og Tenesteområde Kultur i Meland kommune. Det er ikkje motteke merknader.

Plan- og lovgrunnlag:

GBNR 24/8 er ein uregulert bustadeigedom som gjennom kommuneplanen sin arealdel er avsett til framtidig byggeområde for bustader (B_6, Frekhaug). Tiltaket er i samsvar med arealformålet i KPA. I utgangspunktet gjeld krav om reguleringsplan før utbygging av nye bustader i området, men kommunen kan gi fritak frå plankravet for tiltak som «...*ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3*».

Administrasjonen vurderer at riving og gjenoppføring av einebustad på eigedomen kan og bør fritakast frå kravet om reguleringsplan. Dei generelle føresegna til KPA om mellom anna byggehøgder og utnyttingsgrad, jf føresegn 1.6.14 til KPA vil gjelde for tiltaket. Administrasjonen vurderer difor at søknaden krev dispensasjon som omsøkt frå normalkrava til byggehøgder for einebustader, jf ovanfor.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «*Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, 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 blir 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 «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi

dispensasjon. Sistnemnde er ikkje tilfelle i føreliggjande sak.

Omsynet bak føresegn 1.6.14 til KPA, samt tilsvarande lovføresegn i plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd, er å sikre at vurderingar knytt til oppføring av særleg høge bygningar blir gjort gjennom planarbeid og ikkje i den einskilde byggjesak. Det er likevel høve til å gi dispensasjon etter ei konkret vurdering i samsvar med vilkåra i pbl § 19-2.

I dispensasjonssøknaden datert 20.02.18 har ansvarleg søkjar opplyst at mønehøgde/gesimshøgde på nytt hus ligg om lag 9,1 meter over planert terreng langs nord-, vest- og austfasaden for det nye huset. På grunn av lågtliggende plen på sørsida av bygget, og skråning mot denne på delar av austsida, blir utrekna gjennomsnittleg planert terreng rundt huset om lag 0,6 meter lågare. Bygget krev difor dispensasjon frå krav til maksimalhøgder gitt i kommuneplanen for Meland. Nybygget si gjennomsnittlege høgde over terreng er på om lag 6 meter, men den høgaste delen av bygget (om lag 35% av grunnflata) får ei gesimshøgde/mønehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng på 9,7 meter.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden er administrasjonen samd med søkjar i at omsyna bak høgdeavgrensinga i føresegn 1.6.14 til KPA ikkje blir sett vesentleg til side gjennom dispensasjon. Det er utforminga av bygget og terrengtilhøva på staden som gjer at det er trong for dispensasjon. Bygget vil ikkje ha negativ innverknad på naboar. Bygget er vidare samordna med plasseringa av eksisterande bustad, men med eit moderne uttrykk og utforming som er tilpassa tiltakshavar sine ønskjer og behov. Størrelsen på den nye einebustaden vil ligge innanfor maksimalkravet i KPA på 400 m² BRA . Det har truleg ikkje vore kommuneplanen sin intensjon å vere til hinder for oppføring av ein terrengtilpassa einebustad som den omsøkte.

På denne bakgrunn finn rådmannen at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak den aktuelle føresegna i kommuneplanen sin arealdel. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn rådmannen vidare at fordelane med dispensasjon er klart større en ulempene etter ei samla vurdering.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

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 gir dispensasjon.

Dersom UDU gir dispensasjon og dette vedtaket ikkje blir klaga på av sektorstyresmaktene (rettskraftig), vil rådmannen behandle søknaden om byggjeløyve etter pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av ny einebustad på gbnr 24/8 med gesimshøgde på 9,7 meter frå gjennomsnittlig planert terreng i samsvar med søknad motteke 05.02.2018, supplert 21.02.2018.

Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom dei ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket blir det vist

til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 39/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av ny einebustad på gbnr 24/8 med gesimshøgde på 9,7 meter frå gjennomsnittlig planert terreng i samsvar med søknad motteke 05.02.2018, supplert 21.02.2018.

Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom dei ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.