



Skogen Bygg AS
Vestbygdvegen 85
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2261 - 14/13572

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
15.09.2014

Godkjenning - søknad om høvesvis dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og løyve til riving og gjenoppføring av kombinert garasje og reiskapshus på gbnr. 12/17 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saksnr.: 256/2014

Saksutgreiing

Omsøkt tiltak:

Det vert vist til søknadar innstempla 12.5.2014 om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og løyve til høvesvis riving av eksisterande driftsbygning og oppføring av ny garasje/reiskapshus på gbnr. 12/17, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 20-1. Det vert vidare vist til situasjonskart og teikningar innstempla 9.8.2013.

Bygningen som skal rivast vart tidlegare nytta innan landbruksdrift, men korkje bygningen eller eigedomen er i dag i bruk innanfor slik næring, og den planlagde bygningen skal oppførast som kombinert garasje og reiskapshus tilknytt eksisterande bustad på eigedomen. Det nye bygget får same plassering og tilnærma same storleik som eksisterande bygning (BYA 85m² og loft), men med møneretning tilpassa bustaden.

Planstatus:

Gbnr. 12/17 ligg i sin heilskap innanfor eit område som i KPA er avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Vidare inneheld føresegnene til KPA eit generelt forbod mot andre byggjetiltak en dei som er tilknytt stadbunden næring. Det omsøkte tiltaket skal som nemnd tene bustadformål og er følgjeleg i strid med KPA. Tiltakshavar har dertil søkt om dispensasjon.

Søknaden om dispensasjon:

Søknaden vert referert i sin heilskap:

Eg søker med dette om dispensasjon for bygging innanfor LNF området. Dispensasjonen gjeld riving av etasjer på ein bygning som står oppført på eigedommen min. Denne har før vore brukt som driftsbygning, for tidlegare brukar. Bygningen er no tenkt nytta som redskapshus/garasje, samt for lagring av ved til familien.

Løa er oppført i 1964 med gammal material, og er i ein heller dårlig stand. Eg ser det derfor som eit bedre alternativ å rive og gjenoppbygge bygget. Bygget er planlagt innanfor arealet til eksisterende bygning, med unntak av eit hjørne som er planlagt utvida, slik at bygningen blir meir kvadratisk.

Takkonstruksjonen vil bli snudd, dette for at dette vil bli meir estetisk i forhold til våningshuset, og for at dette vil vere meir bruksvennlig til det nye bruksområdet. Taket er planlagt til å ha samme vinkel som våningshus, og høgde frå mark vil vere den samme som for eksisterende bygning.

Nabovarsel er sendt til tilstøtende naboer utan anna enn positive merknader.

Den nye bygningen vil etter mitt syn ikke medføre noko ulempe for naboer, det vil ikke påvirke utsikt i negativ retning.

Vurdering

Nabovarsling:

Søknadane om dispensasjon og byggjeløyve vart nabovarsla 19.7.2013 og det er innan lova si fastsette frist ikkje motteke nokre merknadar til tiltaket. Søknadane vert etter dette rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. Pbl. § 21-3.

Dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til andre og tredje ledd i lovføresegna:

«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.

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

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er altså at 1) omsyna bak føresegna det vert dispensert frå – her arealformålet LNF – ikkje vert vesentleg sett til side, og 2) at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Vidare heitar det m.a. i formålsføresegna i § 1-1 m.a. at «*[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*».

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.

Føreliggjande søknad er vurdert på bakgrunn av dei omsyn som er framheva i §§ 1-1 og 19-2, og med særleg vekt på følgjande:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

For areala som er avsett til LNF-formål i KPA gjeld det som allereie nemnd eit generelt forbod mot byggjetiltak som ikkje er tilknytt eventuell landbruksdrift (stadbunden næring). Gjennom føresegnene til gjeldande KPA er det dertil bestemt 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 oppstykking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom LNF-formålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Pbl. § 19-2 vidareførar åtgangen til å gi dispensasjon som tidlegare var heimla i pbl. (1985) § 7, men inneheld ei klargjering og klar innstramming av vilkåra for å gi dispensasjon. Samstundes går det fram av lovforarbeida at særlege omsyn ofte gjer seg gjeldande der det er tale om gjenoppføring av tidlegare byggverk, jf. NOU 2005:12 pkt. 14.4.4.4 («*Gjenoppføring etter riving*»). T.d. vil vilkåra for å dispensere frå gjeldande arealføremål ofte vere oppfylte dersom eit byggverk er brannskadd eller i så dårleg forfatning at riving og gjenoppføring er meir føremålstenleg enn reparasjon og vedlikehald. Det er fleire grunnar til at slike tiltak står i ei særstilling i høve til dispensasjon, m.a. fordi det er tale om å oppretthalde ei allereie lovleg etablert bruk, samt at alternativet gjerne vil vere at byggverket gradvis forfell og vert både ubrukeleg for eigar og skjemmande for omgjevna. Kommunen kan like fullt stille vilkår for slik dispensasjon, t.d. at den nye bygningen ikkje vert vesentleg annleis enn den opphavlege bygningen eller at plasseringa av det nye byggverket tilpassast omgjevna.

I føreliggjande sak vert det søkt om riving av ein eldre, nærmast kondemnert bygning. Vidare vert det søkt om oppføring av ein ny bygning med tilnærma same plassering og storleik, men med ei utforming som i større grad tek omsyn til eksisterande bustadhus på eigedommen. Administrasjonen legg i den samanheng til grunn tiltakshavar si skildring av tiltaket – slik denne går fram av

søknaden om dispensasjon – og er dertil samd med tiltakshavar si vurdering i høve til dispensasjonsvilkåra:

Administrasjonen finn at det omsøkte tiltaket ikkje vil få negative konsekvensar for landbruksnatur eller friluftssyn på staden. Vidare vurderer administrasjonen at tiltaket har ein klar overvekt av fordelar, særleg med tanke på at eksisterande bygning i dag står fram som lite estetisk tiltalende og lite egna til nokon form for formålstenleg bruk. På bakgrunn av den omsøkte plasseringa legg administrasjonen elles til grunn at det omsøkte tiltaket ikkje får nokon innverknad på naturmangfaldet på staden, jf. naturmangfaldlova §§ 8 -12. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden, utover at det omsøkte tiltaket – saman med dei vilkår som går fram av vedtaket nedanfor – vil innebere ei klår betring av bygningen sitt visuelle uttrykk.

Vilkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i KPA er på denne bakgrunn til stades, jf. pbl. § 19-2.

Plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Det følger av pbl. § 29-4 at byggverk skal ha ein avstand frå nabogrense som minst svarar til byggverket si halve høgde og ikkje under 4 meter, med mindre eigar av naboeigedom har samtykt til ei anna plassering. I føreliggjande sak har eigaren av gbnr. 12/3 samtykt til at det nye byggverket vert plassert heilt inntil nabogrensen mellom bnr. 3 og 17, i slik òg dagens bygning er plassert.

Tiltaket skal på denne bakgrunn plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan innstempla 9.8.2013. Tiltaket er med dette i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf. pbl. § 29-4.

Utforming og utsjånad:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med vedlagte plan- og fasadeteikningar innstempla 9.8.2013. Det vert likevel sett som vilkår for byggjeløyvet at det nye byggverket vert tilpassa eksisterande bustadhus med omsyn til materialval, fargebruk, takutforming og fasadeliv. Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar Plan- og bygningsloven og sine krav til utforming, funksjon, utsjånad, jf. pbl. §§ 29-1 – 29-3.

Utnytingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket vert vurdert til å vere i samsvar med pbl. og KPA sine krav til tomteutnytting, utandørs opphaldsareal og parkeringsdekning.

Ansvarsrettar:

Administrasjonen vurderer søknaden om ansvarsrett slik at denne er meint å omfatte alle funksjonar og oppgåver som inngår i tiltaket, under dette òg rivinga, planering og naudsynt grunn- og terrengarbeid. I motsett fall vert byggjeløyve gitt på vilkår om at det først vert søkt særskilt om ansvarsrett for desse oppgåvene. Det ligg uansett innanfor ansvarleg søkjar sitt ansvar å sjå til at alle oppgåver og funksjonar er belagt med ansvar, jf. pbl. § 23-4.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker dei ansvarsområda. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter bygningsstyresmakta si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, idet det er tale om eit tiltak med relativt låg vanskegrad og liten kompleksitet. Det er dermed grunnlag for lokal godkjenning.

Ansvarsrettar vert på denne bakgrunn godkjent som omsøkt:

Føretak	Ansvarsområde for funksjon og oppgåve:
Skogen Bygg ENK Org.nr. 970 372 121 Lokal godkjenning	SØK/PRO/UTF heile tiltaket (tkl. 1)

Vedtak

Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen sin arealdel (landbruks-, natur- og friluftsførmål) for riving av eksisterande driftsbygning og oppføring av garasje/reiskapshus på gbnr. 12/17 i samsvar med søknad motteke 12.5.2014. Dispensasjon vert gitt på vilkår om at det nye byggverket vert tilpassa eksisterande bustadhus med omsyn til materialval, fargebruk, takutforming og fasadeliv. Grunngevinga går fram av vurderinga over.

Med heimel i pbl. § 20-1 vert det vidare gitt løyve til riving av eksisterande driftsbygning og oppføring av garasje/reiskapshus på gbnr. 12/17 i samsvar med søknad motteke 12.5.2014 og vedlagte kart og teikningar motteke 9.8.2013. For plassering og høgde gjeld toleransekrav i horisontalt og vertikalt plan på respektivt +/- 50cm og +/- 20cm. Tiltaket skal uansett plasserast innanfor eigedomsgrensa mot gbnr. 12/3, jf. vurderinga over.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt og på dei vilkår som går fram av vurderinga over.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan 3 år etter at dispensasjon og byggjeløyve vart gitt fell både dispensasjonen og byggjeløyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Tiltaket skal utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller i medhald av pbl., så framt ikkje anna er bestemt ovanfor.

Vedtaket er administrativt fatta i medhald av delegert mynde.

Gebyr for sakshandsaming vert ettersendt, jf. gjeldande gebyrregulativ for 2014.

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf. vedlagte skjema.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart, situasjonsplan og steikninga

Melding om enkeltvedtak og om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Kopi til:

Ronny Sleire

Melandsvegen 96 5918

FREKHAUG

Mottakar:
Skogen Bygg AS

Vestbygdvegen 85 5918

FREKHAUG