

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-1/159, FA-L42	18/2335

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
90/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

GBNR - 1/159 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet i reguleringsplanen og frå områdeplankravet i KPA for riving av eksisterande fritidsbustad samt oppføring av ny fritidsbustad - Flatøy

Vedlegg:

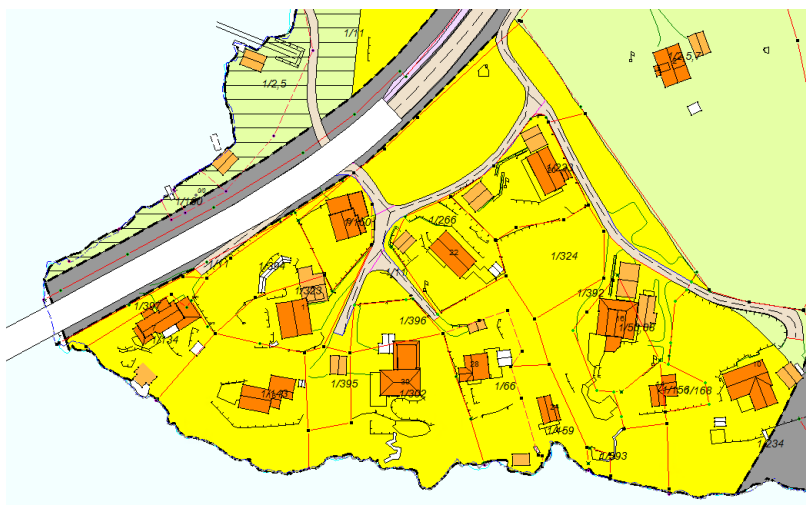
Søknad om tillatelse til tiltak GBNR 1/159

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Silje Mo har i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd søkt om dispensasjon frå arealformålet bustad i reguleringsplanen og frå områdeplankravet i KPA, for riving av eldre fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på Flatøy, gbnr. 1/159.

Ifølge matrikkelen vart parsellen etablert i 1965, er om lag 501,4 m² og Silje Mo er registrert som eigar. Eksisterande fritidsbustad er oppgjeven med eit areal på 48,0 m² BYA, og er ifølgje tiltakshavar gammal og i dårleg forfatning som gjer at hun ønskjer å oppføre ny fritidsbustad som tilfredstiller dagens tekniske standard og behov. Vidare opplyser tiltakshavar at ny fritidsbustad skal ha eit areal på om lag 63,2 m² BYA.



Det vert elles vist til søknad om tiltak journalført 11.06.2019 og søknad om dispensasjon journalført

26.06.2019.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-3 første ledd.

Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane er sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev datert 24.06.2019.

Statens vegvesen uttalte i brev datert 19.07.2019 at dei legg til grunn at bruken av eigedomen vert uendra, og at dei ikkje har nokon vesentlege merknader til kommunen si vurdering i saka.

Hordaland fylkeskommune uttalte i brev datert 29.07.2019 at dei i pr. i dag ikkje har kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor den aktuelle eigedomen, og har difor ingen merknader i saka.

Lov- og plangrunnlag:

Riving og oppføring av ny fritidsbustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og bokstav e), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak etter pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Eigedomen er omfatta av *Reguleringsplan for Flatøy Vest*, planid: 125619890001, og omsøkt eigedom er sett av som byggeområde for bustader. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet i reguleringsplanen for oppføring av fritidsbustad i eit område som er regulert til bustad.

Vidare følgjer det av føresegn 1.2.2 at i område merka med sone H810, krav til felles planlegging, kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering. Det omsøkte arealet ligg innanfor sone H810_2, der det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd, jf. føresegn 4.5 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. 11-6 første ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen, samt i områdeplankravet i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større*» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*».

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlighet, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endring av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, Jf. Ot.prp. nr. 43 (2007-08) s. 242

Ansvarleg søkjar har grunngjeve søknad om dispensasjon både fr  reguleringsplanen og fr  områdeplankravet slik:

Det er ingen garasje ,biloppstillingsplas eller
kjørbar vei fram til eiendommen i dag, -
og uten store inngrep med mye fjellsprenging– og eksproprieringer ,
vil ikke eiendommen kunne bli boligeiendom !
Eiendommen må derfor videreføres som fritidsbolig.

Dispensasjon frå arealformålet bustad i reguleringsplanen:

Omsøkt eigedom er sett av til byggjeområde for bustader. Omsynet bak arealformålet byggjeområde for bustad er å ivareta området som eit bustadområde. Denne saka gjeld riving og gjenoppføring av ny fritidsbustad på ein eigedom som er matrikkelregistrert som fritidsbustad, som blei lovleg utbygd, opparbeidd og tatt i bruk til same formål i 1965.

Riving og gjenoppføring av byggverk står i ei viss særstilling i høve til dispensasjon. Det kan m.a. visast til forarbeida til byggesaksdelen av pbl. av 2008, kor lovutvalget skriv i høve bruken av dispensasjon med heimel i pbl (1985)   7, at s rlege 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»). Til dømes vil vilkåra for å dispensere fr  gjeldande arealformål eller fr  forbodet mot byggjetiltak i strandsona ofte vil vere oppfylte dersom eit byggverk er brannskadd eller i så dårleg forfatning at riving og gjenoppføring er meir formålstenleg enn reparasjon og vedlikehald.

Fritidsbustaden i dette tilfellet er gamal og i dårleg forfatning, og samla sett vil det mest hensiktsmessige vere å rive og gjenoppføre fritidsbustaden.

Gjennom vedtakinga av ny plan- og bygningslov i 2008 blei heimelen for å kunne gi dispensasjon gjort strengare. Rådmannen legg likevel til grunn at praksisen fr  f r vedtakinga av den nye lova – om at riving med sikte på gjenoppføring skal stå i ei viss særstilling i høve til dispensasjon – fortsatt har relevans ved praktisering av pbl   19-2.

Vidare står saka i ein særstilling i høve til dispensasjon ettersom det er tale om å oppretthalde ei allereie lovleg etablert bruk som fritidsbustad. Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar f r ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tidlegare lovleg etablert bruk, samt at tiltakshavar vil få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Alternativet vil gjerne vere at fritidsbustaden gradvis forfell og vert både ubrukeleg for eigar og skjemmande for omgjevnadane. Dersom det gis dispensasjon i dette tilfelle, vil den nye fritidsbustaden tilfredsstillende dei tekniske krava til bustad sjølv om den skal nyttast som, og er ein, fritidsbustad.

Eit anna viktig moment i vurderinga som talar for dispensasjon er at det ikkje er biloppstillingsplass på eigedomen, ei heller kjørbar veg fram til eigedomen. Kravet om garasje og biloppstillingsplass i reguleringsf resegn   8 vil difor ikkje kunne oppfyllast, og den mest fornuftige bruken av eigedomen i dag vil vere som fritidsbustad. Dersom tilhøva knytt til dette skulle endre seg i framtida kan ein søke

om bruksendring då.

Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at riving og gjenoppføring av fritidsbustad med nokolunde same utforming og storleik som eksisterande fritidsbustad på gbnr. 1/159 ikkje vil sette omsyna bak reguleringsplanen vesentleg til side i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag.

Rådmannen kan etter dette ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå arealformålet bustad i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Tiltaket det er søkt om er vurdert opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldsova og rådmannen kan ikkje sjå at omsøkt tiltak kjem i konflikt med desse.

· Dispensasjon frå områdereguleringsplankravet:

Formålet med å krevje regulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna prosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter», jf. Pbl § 1-1.

Omsøkt eigedom inngår i sone for felles planlegging, H810_2 Flatøy, der det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på Flatøy i høve til m.a. infrastruktur og kollektivterminal. Ettersom kollektivterminalen er under regulering, og tiltaket ikkje får konsekvensar for planen, kan ikkje administrasjonen sjå at formålet med plankravet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon til riving og gjenoppføre av fritidsbustad på gbnr. 1/159. Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshavar får nytte ein eigedom som allereie inngår i ein reguleringsplan.

På bakgrunn av dette finn rådmannen at vilkåret for å kunne gi dispensasjon frå områdereguleringsplankravet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Samla konklusjon:

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer rådmannen det slik at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Verken omsynet bak arealformålet i reguleringsplanen eller formålet med plankravet i KPA vil bli vesentleg sett til side dersom det blir gitt dispensasjon i denne saka. Vidare finn rådmannen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 vil bli handsama når søknad om dispensasjon er endeleg avgjort.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd, jf. § 11-6 andre ledd, dispensasjon frå arealformålet bustad i reguleringsplanen og frå områdeplankravet i føresegn 1.2.2 til kommuneplanen sin arealdel, for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 1/159 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført 11.06.2019

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 90/2019

UDU - behandling:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd, jf. § 11-6 andre ledd, dispensasjon frå arealformålet bustad i reguleringsplanen og frå områdeplankravet i føresegn 1.2.2 til kommuneplanen sin arealdel, for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 1/159 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført 11.06.2019

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.