



Meland kommune

Gunnar Rasmussen
Bruvegen 36
5914 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 14/1059 - 14/3618

Saksbehandlar:
Lillian Straumøy Brakstad
lillian.s.brakstad@meland.kommune.no

Dato:
13.03.2014

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på Eikeland, gnr 42 bnr 45.

Vedlagt følgjer vedtak.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningslova (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Andre mottakarar:
Gunnar Rasmussen

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	HistSak - 13/1659, Gbnr - 42/45	14/1059

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
22/2014	Utval for drift og utvikling	PS	11.03.2014

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på Eikeland, gnr 42 bnr 45.

Vedlegg:

42-45 1_1000

42-45 1_5000

Søknad 42-45

Saksopplysningar:

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Gunnar Rasmussen (tiltakshavar) søker om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av hytte på gbnr. 42/45 i Meland kommune. Det vert vist til grunngevinga i søknad innstempla 16.10.2013 med tilhøyrande kart og teikningar.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr. 42/45 ligg i sin heilskap innanfor eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål (LNF). Det planlagde tiltaket er i strid med dette formålet og difor avhengig av at det vert gjeve dispensasjon frå gjeldande arealplan, jf. pbl. §§ 11-6 og 19-2.

Dispensasjonssøknaden:

Søknaden vert referert tilnærma i sin heilskap:

«Grunnen til søknaden er at eksisterende hytte er i svært dårlig stand. Dette skyldes setningsskader i grunnmur, og diverse lekkasjer med påfølgende råteskader. Dette medfører meget dårlig inneklime.

Ønsker derfor å oppføre en ny hytte på tomten. Den nye hytten som er planlagt er omtrent av samme størrelse som den gamle, og vil bli plassert på samme sted.

Nærmeste avstand til nabo er 4,5 meter.

Ferdig gulv blir på samme høyde som den gamle, dvs. maks 45cm over bakkenivå. Taket får en noe høyere reisning. Maks høyde fra bakkenivå blir da 5,25m. Over grunnmur 5,10m. Se vedlagte tegninger.»

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon vart nabovarsla 14.10.2013 og alle varsla partar har samtykt til det planlagde tiltaket. Varslinga vert etter dette 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 25.11.2013. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Vurdering:

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

Pbl. § 19-2 er det rettslege utgangspunktet ved søknad om dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av Plan- og bygningsloven 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 § 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 er i føreliggjande sak søkt om riving og gjenoppføring av hytte på ei tomt som allereie er lovleg utbygd, opparbeidd og tatt i bruk til fritidsbustadformål. Den nye hytten skal plasserast på same plass som eisterande hytte og med om lag same storleik (BYA-93,7m²). Det planlagde byggjetiltaket vil dermed ikkje ha andre nemneverdige konsekvensar for dei omsyn som skal takast i vare gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. Tiltaket vil heller ikkje ha nokre pårekelege verknader for miljø- og naturkvalitetane på staden, jf. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9.

I den samla vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt særleg vekt på at det er tale om gjenoppføring av ei allereie lovleg oppført hytte som i dag er i svært dårleg stand. Administrasjonen legg med dette til grunn at riving og gjenoppføring av byggverk står i ei viss særstilling i høve til dispensasjon. Det kan mellom anna vistast til forarbeida til byggjesaksdelen til Plan- og bygningsloven 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 Plan- og bygningsloven 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 ein meir rasjonell utnytting av ei allereie etablert fritidseigedom, ettersom ein hytte med store bygningsmessige svakhetar vert erstatta med ein hytte som vil stette dagens tekniske krav og som vert tilpassa dagens standard og bruksbehov. Ved ikkje å gi dispensasjon vil hytten derimot gradvis forfalle og med tida verte ubrukeleg. Administrasjonen er i så høve samd med søkjaren i at det ikkje lar seg gjere å bringe hytta i forsvarleg stand gjennom alminneleg rehabilitering og vedlikehald. Omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge talar dermed òg for at dispensasjon vert gjeve.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap, idet administrasjonen i alt det vesentlegaste er samd med søkjaren 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 føremonene 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 gjev i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 42/45 i Meland kommune i samsvar med søknad m/ tilhøyrande kart og teikningar innstempla 16.10.2013. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor. Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve til dette med heimel i pbl. kap. 20. Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9. Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»

Utval for drift og utvikling - 22/2014

UDU - behandling:

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 42/45 i Meland kommune i samsvar med søknad m/ tilhøyrande kart og teikningar innstempla 16.10.2013.

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

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve til dette med heimel i pbl. kap. 20.

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 42/45 i Meland kommune i samsvar med søknad m/ tilhøyrande kart og teikningar innstempla 16.10.2013.

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

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve til dette med heimel i pbl. kap. 20.

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»

, den 27.02.2014

Bjarte Buanes

byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar