



Raold Bjørndal
Pb 72
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/550 - 15/8397

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
27.04.2015

GBNR 34/5 - Dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av hytte

Administrativt vedtak. Saknr: 131/2015

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Det vert søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA), for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte i eit LNF-område på Bjørndal.

Ifølge matrikkelen vart parsellen etablert i 1939 og er om lag 1250 m². Eksisterande hytte har eit registrert areal på 33 m² BRA. Tiltakshavar har opplyst at eksisterande fritidsbustad er om lag 80 år gamal og i svært dårleg forfatning. Vidare opplyser tiltakshavar at ny hytte er planlagt med ein storleik på om lag 60-70 m².

Eigedomen har vegtilkomst, men er p.t. ikkje sikra vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn. Dette er ikkje påkravd, ettersom det er tale om ein fritidseigedom. Vassforsyning er likevel tenkt løyst med grunnboring på eige tomt, medan det vil verte søkt om løyve til utslepp med omsyn til avlaupsvatn. Tiltakshavar har i tillegg planar om å utbetre eksisterande tilkomstveg.

Det er halde førehandskonferanse i saka, jf. referat dagsett 10.2.2015.

Søknaden om dispensasjon er grunngeve slik:

«...eksisterande bygning er i slik stand at det ikkje er forsvarleg å rehabilitere denne. Vi meiner det må vere grunnlag for å få dispensasjon frå kommuneplanens arealdel når eigedomen, med bygning, har vore nytta til fritidsføremål i ca. 80 år, og det er ingen konflikt med landbruksareala i nærområdet.»

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Det vert vist til søknaden med vedlegg journalført 19.2.2015 i sin heilskap.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket vart 1.9.2.2015 nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Naboane har samtykka i tiltaket.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen vil ikkje ha verknader for nasjonale eller regionale interesser, og søknaden vert difor ikkje sendt sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon vert likevel sendt Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 34/5 ligg i sin heilskap innanfor eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål (LNF). For areala som er avsett til LNF-formål i KPA gjeld det eit generelt forbod mot byggjetiltak som ikkje er tilknytt eventuell landbruksdrift (stadbunden næring). Gjennom føresegnene til gjeldande KPA er det difor 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"*.

Hytta var allereie lovleg tatt i bruk før kommuneplanen sin arealdel første gong vart vedteke. For byggjetiltaka som no er planlagt gjeld likevel desse plan- og lovføresegna, jf pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel). Den planlagde hytteoppføringa er i strid med arealføremålet i KPA og følgjeleg avhengig av dispensasjon.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen sin vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Omsynet til kommuneplanen sin arealdel, helse, tryggleik og tilgjenge:

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. Sistnemnde omsyn har klare parallellar til dei omsyn som ligg bak det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i strandsona.

Pbl. § 19-2 vidarefører 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 eller frå forbodet mot byggjetiltak i strandsona 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 omgjevningane. 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 omgjevningane.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden frå tiltakshavar, finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt i saka. Administrasjonen vurderer at dei særlege omsyn som det er gjort greie for over – i høve til riving og gjenoppføring – gjer seg gjeldande i denne saka.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at gjenoppføring av hytte med nokolunde same utforming og storleik som den eksisterande hytta på gbnr 34/5 ikkje vil verke negativt inn på LNF-omsyn i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag. Tiltaket vil heller ikkje ha nemneverdige, negative verknader for miljø-, natur- eller landskapskvalitetane på staden, men vil snarare betre det visuelle uttrykket, ettersom eksisterande hytte er prega av alderen.

Når det gjeld storleik på planlagd ny hytte, har tiltakshavar berre opplyst at denne vil bli på om lag 60-70 m². Administrasjonen har ikkje merknader til dette. I forslag til ny kommuneplan med tilhøyrande føresegner er det for fritidsbustader teke inn føresegn om maksimal storleik på fritidsbustader på 120 m² BRA. Planlagd tiltak held seg godt innanfor dette. Eit forslag til nye planføresegner har ingen rettsverknadar, men i ein dispensasjonssak har administrasjonen likevel høve til å ta omsyn til eit slikt forslag som ledd i ei samla vurdering av kva vilkår som relevante og naudsynte å sette for ein eventuell dispensasjon frå gjeldande reglar.

Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 – 12:

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden. I høve til dei omsyn og føremål som nml. er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skadelidande eller sett til side ved gjennomføring av det omsøkte tiltaket. I høve til prinsippa i nml. §§ 8 – 12 om utøving av offentleg mynde har administrasjonen følgjande vurdering:

- Det omsøkte tiltaket inneber ei forholdsvis avgrensa utviding av eksisterande bygning på eigedomen. Administrasjonen meiner at føreliggjande dokumentasjon gir eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag som er på eit rimeleg nivå i høve til saka sin karakter, jf. nml. § 8.
- Administrasjonen vurderer at det ligg føre nok kunnskap om tiltaket sine verknader på

naturmiljøet til at «føre-var-prinsippet» er tilstrekkeleg ivareteke, jf. nml. § 9.

- Gjennomføringa av det omsøkte tiltak vil ikkje føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem, jf. nml. § 10.
- I utgangspunktet ser ikkje kommunen at gjennomføring vil føre med seg kostnader knytt til skade på naturmiljø, men det vil uansett liggje som ein føresetnad av tiltakshavar skal ta tilstrekkeleg omsyn og har ansvar (§ 11).
- Ved gjennomføring av tiltak knytt til grunnarbeid og oppføring av bygg vert det føresett at tiltakshavar tek i vare miljøet, jf. m.a. pbl §§ 23-1 andre ledd.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak loven si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene. Vilråa for å gi dispensasjon frå KPA sitt forbod mot byggjetiltak i LNF-områda er etter dette til stades, jf pbl § 19-2.

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.

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggje- eller rivingstiltak kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf pbl kap 20.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, jf § 11-6 dispensasjon frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte på gbnr 34/5 i Meland kommune. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Den nye hytta skal ha ein maksimal storleik på 120 m² BRA
- Den nye hytta skal ha tilnærma same plassering og høgde som eksisterande hytte

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Tiltak etter pbl § 1-6 kan ikkje setjast i verk før det er gitt naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl. kap. 20. Dispensasjonen fell bort dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. §21-9.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og

gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket som kopimottakar for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	P.b 7310	5020	BERGEN
Hordaland Fylkeskommune	Regionalavdelinga	5020	BERGEN

Mottakere:

Raold Bjørndal	Pb 72	5906	FREKHAUG
----------------	-------	------	----------