

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 23/3, FA - L42	15/2662

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
29/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

Dispensasjon på vilkår for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 23/3

Vedlegg:

23-3 1_1000 (L)(84643)

23-3 1_3000 (L)(84644)

A3 Plantegning_situasjon_Utkast (L)(78804)

avstand til sjø og annen bygninger (L)(78805)

Følgeskriv (L)(82948)

Følgeskriv og søknad om disp_signed (L)(78803)

Revidert søknad om dispensasjon gbnr 233 (L)(82939)

Uttale kulturminnevern – sak 152662. Byggesak GBNR 233 Løypetona. Riving og oppføring av ny bustad

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Villanger og Sønner søkjer på vegne av Bjørn Steffen Thorsen om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet om tiltak i strandsona for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 23/3 i Meland kommune.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 6.10 og 3.11.2015.

Våningshuset er eit av to eksisterande hus på gbnr 23/3. Eigedommen er i matrikkelen registert som ein landbrukseigedom på om lag 37,1 daa. I søknaden er det opplyst at våningshuset har skader i form av mit og råte, og at riving er det einaste alternativet for å kunne klare å imøtekome dagens standard og krav til buvilkår. Gjenoppføringen er tenkt med same plassering, men større enn eksisterande bygning. For vidare skildring av tiltaket vert det vist til søkjar sin dispensasjonssøknad med vedlegg.

Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

Høyringsfråsegner:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune ved brev dagsett 16.11.2015. Det er ikkje motteke merknader til søknaden.

Plan og lovgrunnlag:

Gbnr 23/3 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til landbruks-, natur og friluftsføremål (LNF) og Grønstruktur. Det planlagte tiltaket har ikkje naudsynt tilknytning til stadbunden næring, det er ikkje aktiv landbruksdrift på eigdommen og det er difor avhengig av at det vert gitt dispensasjon frå rettsverknadene av gjeldande arealplan, jf. Pbl §§ 11-6 og 19-2.

I tillegg ligg våningshuset innanfor 100 metersbeltet til sjø, og er avhengig av at det vert gitt dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona, jf pbl § 1-8.

Dispensasjonssøknaden:

Søklar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt, og har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

«Hjemmelshaver ønsker å gi etterkommere muligheten til å bosette seg på familiegården. Tilstanden på opprinnelig våningshus tilsier at dette ikke lar seg gjøre uten rivning og oppføring av nytt bolig hus. Eksisterende bygning har skader i form av råte og mit angrep. Bygning er ikke tilkoblet vann og kloakk. Bygningens tilstand møter ikke dagens krav til leve standard. Takhøyde, romstørrelser, lysareal, trappe skredde, Energi, tilgjengelighet, inneklime osv...

Noe annet en rivning er ikke alternativ da dette vil bruke mye ressurser og boligen vil aldri imøtekomme dagens forskrifter og bo vilkår. Planen er at nåværende hjemmelshaver av eiendommen vil stå som tiltakshaver og det vil ikke søkes om fradeling. Dette for å imøtekomme prinsippet med å ivareta gården slik som den fremstår i dag.

Historie:

Våningshuset på gården 23/3 er oppført i 1848 og påbygget flere ganger. Huset har vært bebodd av Malin Frekhaug Torvik sin slekt i alle år frem til 1962. Da ble det fraflyttet av Malin sin farmor og farfar, det ble bygget nytt hus på fraskilt tomt, på grunn av at huset uegnet å bo i, etter den tids standard. Våningshuset har etter denne tid vært benyttet som sommerbolig for slekten, frem til 1992. Huset har stått ubrukt etter denne dato.

Plan for ny bolig:

Vi har vært i dialog med Byggesak gjennom forhåndskonferanse den 20.01.15 og seinere dialog pr telefon og epost. Vi har i planlegging av ny bolig tatt hensyn til størrelse bygningsform og omsyn til Grøntstruktur regulert gjennom Kommuneplanens areal del.

Parallelt med disse omsyn har vi også måtte ta planlegge boligen ihht dagens forskrifter, terreng på eiendommen hvor boligen skal plasseres samt størrelsen på Familien som skal flytte inn i denne boligen og deres plass behov Boligen er planlagt over 3 plan med kjeller for skrå tomt. Dette valget er gjort i samarbeid med Entreprenør og Ingeniør for plassering i terreng. Alternativt kunne vi planlagt for flat tomt. Da ville det blitt store terrenginngrep og det ville ikke vært heldig ihht omsyn til eksisterende landskap. Bygningsformen er planlagt med loft og saltak for å imøtekomme en tradisjonell bygning skikk.

Vi søker om dispensasjon fra bestemmelsen for å holde på samme plassering av planlagt bolig. Dette vil da bli minst mulig terreng inngrep samt å holde mest mulig på original inntrykk av gårds landskapet. Vi mener at en dispensasjon fra denne bestemmelsen ikke vil medføre til negativ virkning for formålet i bestemmelsene.

Vi søker om disp fra hundremetersbelte nettopp for å beholde samme plassering av boligen. På denne måten vil gården framstå mest mulig som original. Vi mener at vi her har tatt omsyn til eksisterende gårdstun og omkringliggende gårdsbygninger.

Vedrørende formålet som gjelder landbruk, natur og friluftsområde, så er det pr i dag ingen drift på gården. Dette er vel i seg selv ikke sagt at det i framtiden ikke kan gjenoppta driften. Men da vil en nyere bolig med god standard være en stor fordel for driften. Eksisterende våningshus er ikke forsvarlig og bosette seg i og har betydelige mangler for å imøtekomme dagens standard og krav.

Fordelene ved å gi dispensasjon er de samme som søknad om disp fra pbl § 1-8:

- Landskapet vil beholde mer eller mindre samme utseende
- Natur og miljøkultur er ivaretatt med plassering og byggeskikk
- Friluftsliv blir ikke forandret da ny bygning skal plasseres på ca samme område
- Andre allmenne interesser som tilkomst til sjø og fiske vil ikke på noe måte være en hindring»

Det vert vist til søknad om dispensasjon i sin heilskap.

Vurdering:

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

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 ulempe, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

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

- Omsyn som ligg til grunn for forbodet mot tiltak i strandsona
- Omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsyn til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Pbl § 19-2 vidarefører høvet 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»). Til dømes vil vilkåra for å dispensere frå gjeldande arealføremål eller frå forbodet mot byggjetiltak i strandsona ofte vere oppfylt 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 omgjevnadane. Kommunen kan like fullt stille vilkår for slik dispensasjon, t.d. at den nye bygninga ikkje blir vesentleg annleis enn den opphavlege bygninga eller at plasseringa av det nye byggverket vert tilpassa omgjevnadane.

Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Grønstruktur fangar opp ulike typar bruk; naturområde, turdrag, friområde og parkar. Med grønstruktur meiner vi eit samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område, som ligg innanfor eller tilknytning til utbyggingsområde eller tettstad. Omsyna bak Grønstruktur er i hovudsak å leggje til rette for og verne om større samanhengande areal som sikrar innbyggjarane lett tilgang til varierte turområde, kulturlandskap, elvekorridorar og område langs

sjøen. I område med tett utbygging er det særleg viktig å ta vare på korridorar for grøntstruktur.

Naturmangfaldlova (Nml) §§ 8 og 9

På eigedomen, om lag 16 meter sørvest frå våningshuset, står det eit stort asketre. Det vart i naturtypekartlegginga i 2002 registrert med ein omkrins på 4,84 meter og estimert (den gong) til å ha ein alder på om lag 140 år. Treet er også det største registrerte tuntreet i Nordhordland og har såleis ein lokal viktig naturverdi.

Sefrak/verneverdi:

Huset er sefrak registrert, vedlagt ligg uttale og vurdering frå kulturkonsulent.

Samla vurdering:

Riving og gjenoppføring av våningshus/bustadhus gjeld eit bygg som allereie er lovleg utbygd, opparbeidd og brukt som bustadhus. I dag bur ingen fast i huset, men søkjar vil no nytte våningshuset til heilårsbustad. Oppgraderingen av eksisterande bygg vert vanskeleg og truleg ikkje mogleg å få til etter dagens krav og buvilkår, alternativet er at bygget står til forfall og ikkje kan nyttast som bustad. Administrasjonen ser fleire fordelar enn ulemper for riving og gjenoppføring av bustadhuset og meiner vilkåra for å få dispensasjon er oppfylt i saka.

Det planlagte byggjetiltaket vil ikkje få andre verknader for dei omsyna som skal ivaretakast gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. I lys av at det alt eksisterar eit bygg der, ser ikkje administrasjonen at det vil ha noko å sei for dei omsyna LNF og Grøntområde skal ivareta.

Oppstyking av samanhengande landbruksareal vert ikkje gjeldande då nytt bygg skal erstatta gamalt. Likeeins vil ikkje tiltaket endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre grøntstrukturen. Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigedommen. Eit noko større bygg vil etter administrasjonen sitt syn ha liten betydning for LNF- og Grøntområde omsyna.

Det må likevel setjast vilkår for dispensasjonen då asketreet som er registrert på eigedommen, som kommunen er pliktig til å ivareta gjennom naturmangfaldlova § 7, ikkje må verta skadelidande av tiltaket. Det vert av den grunn naudsynt å setje vilkår om at nytt våningshus må prosjekterast med ein større avstand frå treet enn eksisterande hus er plassert i dag. Treet er av ein slik storleik og har slikt potensiale som grobunn for stor Lav- og mose arter (epifytt flora), at situasjonen må takast omsyn til. Skogbrukskonsulent har anslått at rotsystemet på treet strekk seg ut i ca. 20 meter radius. For å unngå skader på treet og rotsystemet meiner administrasjonen at det vil vera naudsynt å flytta bygget utanfor denne radiusen slik at ein sikrar treet for skader. (Den målte avstanden frå treet og bygget i dag er målt til ca. til 15 meter).

Administrasjonen vurderer vidare at riving av eksisterande våningshus og gjenoppføring av nytt med nokonlunde same plassering, ikkje vil verke negativt inn på strandsona i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag. Tiltaket vil heller ikkje ha nemneverdige, negative verknader for miljø,- natur- eller landskapskvalitetar på staden. Med tilvisning til grunngevinga ovanfor 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. Det er ein klar fordel at eksisterande bygningsmiljø vert teke vare på, nær den tette busetnaden elles i området.

Det er ikkje lagt ved komplett søknad for sjølve tiltaket, men planlagt hus er illustrert med tre etasjer i skrå terreng. Administrasjonen gjer merksam på at det i denne omgang berre er teke stilling til om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå gjeldande arealformålet og forbodet om tiltak i strandsona, og legg vidare til at KPA har føringar og krav til utforming, høgde, storleik m.m til bustadhus, som må også følgjast i denne saka. Sjølve byggjetiltaket - både riving og gjenoppføring - er i tillegg avhengig

av særskild godkjenning etter Plan- og bygningslova Kap. 20.

Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutiner vert vedtaket sendt Fylkesmannen i Hordaland- Kommunal- og samfunnplanavd. - og Hordaland fylkeskommune - Regionalavdelinga - for klagevurdering. Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve etter plan- og bygningslova kap. 20

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon på vilkår frå forbodet i kommuneplanen sin arealdel mot tiltak i område avsett til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF) og Grøntområde, for riving og gjenoppføring av våningshus med ei bueining på gbnr 23/3 i Meland kommune.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 1-8 dispensasjon på vilkår frå forbodet om tiltak i strandsona for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 23/3 i Meland kommune.

Vilkår for godkjenninga er at bygget vert plassert slik at det ikkje kjem i konflikt med asketre med rotsystem som står på eigdommen. Endeleg plassering og storleik skal godkjennast i søknad om sjølve byggjetiltaket etter Kap 20 i pbl.

For grunngjeving vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til etter Pbl kap. 20.

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

Utval for drift og utvikling - 29/2016

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon på vilkår frå forbodet i kommuneplanen sin arealdel mot tiltak i område avsett til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF) og Grøntområde, for riving og gjenoppføring av våningshus med ei bueining på gbnr 23/3 i Meland kommune.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 1-8 dispensasjon på vilkår frå forbodet om tiltak i strandsona for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 23/3 i Meland kommune.

Vilkår for godkjenninga er at bygget vert plassert slik at det ikkje kjem i konflikt med asketre med rotsystem som står på eigdommen. Endeleg plassering og storleik skal godkjennast i søknad om

sjølve byggjetiltaket etter Kap 20 i pbl.

For grunngjeving vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til etter Pbl kap. 20.

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