

Arkiv: GBNR-345/21, FA-L42
JournalpostID: <jplD> 20/29956
Saksbehandlar:
Dato: 20.05.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
089/20	Utval for areal, plan og miljø	10.06.2020

**Dispensasjon frå arealformålet bustad for riving og oppføring av fritidsbustad - GBNR 345/21 Vikebø
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-7 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Utval for areal, plan og miljø innstiller i medhald av pbl § 19-2 til å gi dispensasjon frå arealformålet bustad for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 345/21 i samsvar med dispensasjonssøknad journalført 31.03.2020.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 vil bli handsama når søknad om dispensasjon er endeleg avgjort og høyringsfristen på 4 veker er gått ut.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 089/20 Vedtak:

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-7 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Utval for areal, plan og miljø innstiller i medhald av pbl § 19-2 til å gi dispensasjon frå arealformålet bustad for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 345/21 i samsvar med dispensasjonssøknad journalført 31.03.2020.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 vil bli handsama når søknad om dispensasjon er endeleg avgjort og høyringsfristen på 4 veker er gått ut.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utalet innstiller for dispensasjon, skal administrasjonen gi dispensasjon i samsvar med vedtaket under føresetnad av at det ikkje kjem negativ uttale frå Fylkesmannen i Vestland eller Vestland fylkeskommune.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 345/21

Adresse: Stekkevikvegen 21

Tiltakshavar/eigar: Irmelin Kårbø

Ansvarleg søkjar: Byggmester Daniel Skurtveit AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad dispensasjon frå arealformålet bustad for riving av eldre fritidsbustad og

oppføring av ny fritidsbustad.

Det er søkt om riving av eksisterande fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 33,0 m² og bygd areal (BYA) ca. 30,0 m². I tillegg er det søkt om oppføring av ny fritidsbustad der areal ny bebyggelse er oppgjeve til å vere ca. 63,0 m² BYA og ca. 58,0 m² BRA.

Totalt vil fritidsbustaden vere 63,0 m² BYA/ 58,0 m² BRA. Dette er inkludert tilbygg på 30,0 m² BYA/ 28,0 m² BRA gitt i vedtak datert 09.09.2019, saksnr. 18/2635.

Eigedomen er matrikkelført med eit areal på 4109,9 m². Etter oppføring av ny fritidsbustad vil eigedomen vere bebygd med 339,5 m² BRA. Utnyttingsgrad er opplyst til 8,26 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid der sålen på bygningen vil verte heva med 50-70 cm for å unngå at kjellar vert ståande under vatn ved høg vasstand. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformålet byggeområde for bustadar.

Det vert elles vist til søknad motteken 01.04.2020 og supplert 25.05.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som byggeområde for bustadar.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet bustad ettersom det er søkt om løyve til riving og oppføring av ny fritidsbustad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Dispensasjonssøknad - sanering og gjenoppbygging av hytte med tilbygg på gbnr. 45/21

Viser til vår søknad av 02.02.2019, deres saksnummer 18/2635, 19/18573, og godkjenning i sak. 200/2019) av 09.09.2019, samt e-post til byggmester Daniel Skurtveid datert 13.02.2020.

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3 uten at det kom merknader fra naboer, og vi anser at det ikke skulle være nødvendig med ny nabovarsling.

Det er positivt at områdene på Rossland/Vikebø er avsatt til bustadføremål i KPA. Det er viktig for utvikling av stedet. På vår eiendom gnr. 21/45 er to av husene boliger (Stekkevikvegen 23 og 25) som begge leies ut til familier med barn som går på skolen.

Hytten vår i Stekkevikvegen 21 ble opprinnelig bygget rundt 1960. Den er plassert over det opprinnelige naustet. Det er denne vi bruker når vi ferierer på Rossland.

Dispensasjon

Byggmester Daniel Skurtveit og Entreprenør Trond Ove Kristiansen har foretatt ny grundig vurdering av hovedbygningens tilstand. De anbefaler begge sanering og nybygging som beste løsning, forholdene tatt i betraktning. I det ligger også en heving av såle på bygningen med 50 – 70 cm slik at kjellerdelen ikke går under vann. Det betyr at hytten i seg selv kommer noe høyere i terrenget.

Med bakgrunn i dette innser vi at den opprinnelige bevaringsplanen ikke vil være formålstjenlig, hverken kvalitativt, eller økonomisk, ikke minst med tanke på at vi opplever økende miljømessige utfordringer.

Vi opplever at vannstanden er høyere ved flo, og at det kommer flere og større floer i løpet av året. Det fører til at kjelleren (den tidligere naustdelen) blir liggende under vann ved høy vannstand

I år har det i tillegg til flere mindre flo'er i løpet av høsten vært stormflo både i januar og februar med vannstanden inn fra sjøen på mellom 40 og 50 cm. Fordi gulvet skrår oppover var vannstanden innerst ca. 20-25 cm opp på veggen. Det at vann kommer inn på denne måten flere ganger i løpet av vinteren gjør at det blir stor fuktighet i hele bygningen. Vi legger ved bilder tatt ved stormflo i januar og februar.

Det omsøkte tiltaket vil legge til rette for en bedre utnyttelse av fritidsboligen i samsvar med lovlig etablert bruk. Av hensyn til ei formålstjenlig arealdisponering. Det må være en klar fordel at en dispensasjon legger til rette for fortsatt bruk av en allerede opparbeidet fritidseiendom. Bygningen vil ikke være til sjenanse for naboer, men er med å løfte helheten i området med fine hus i rundt viken.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap, journalført motteke 01.04.2020 og supplert 25.05.2020.

Uttale frå anna styresmakt

Søknad om dispensasjon er sendt til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for uttale i brev datert 27.05.2020.

Frist for uttale er 4 veker frå oversendinga, jf. pbl § 21-5 (3).

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3.

Administrasjonen legg til grunn at nabovarsling som vart gjort i samsband med søknad om løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad, der kommunen gav løyve datert 09.09.2019 er nok og at det ikkje er naudsynt med ny nabovarsling i denne saka, jf. pbl § 21-3 andre ledd. Vedtaket vil likevel bli sendt på klagevurdering til nærmaste nabo gbnr. 345/29.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.05.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5,0 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 3,95 og mønehøgde på kote ca. + 9,2. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 3,35.

Vatn og avløp (VA)

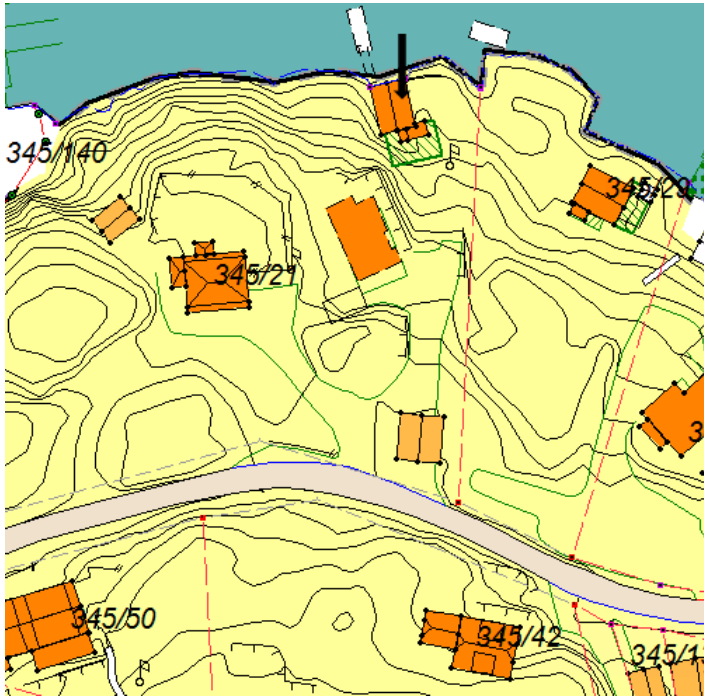
Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

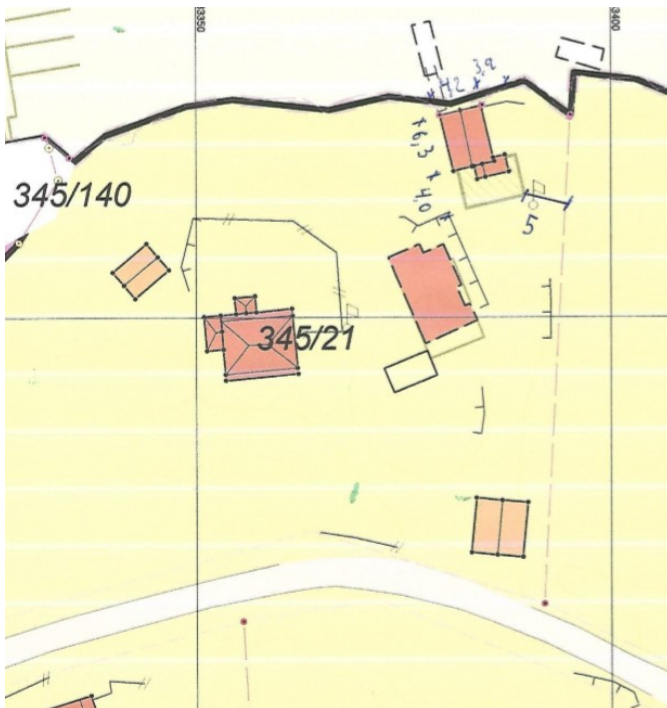
Omsøkt tiltak gir ikkje endra adkomst.

Kart/Foto

Kartutsnitt for KDP Meland, fritidsbustad markert med svart pil:



Innsendt situasjonskart:



VURDERING:

Den omsøkte eiegenomen er sett av til noverande bustadområde i kommunedelplan for Meland. Omsøkt tiltak krev difor dispensasjon ettersom det i dette tilfellet er søkt om løyve til riving og gjennomføring av fritidsbustad.

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KDP for Meland at areal sett av til noverande bustader skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad om løyve etter pbl §§ 20-2, jf. § 20-1 vert

tillate. Vidare følgjer det av føresegn 2.1.1 a) at det kan gjevast fritak frå krav om reguleringsplan når nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur og når nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting.

Ettersom det i denne saka gjeldt riving og gjenoppføring av fritidsbustad legg administrasjonen til grunn at vilkåra for å fritta frå krav om reguleringsplan er oppfylt i denne saka, og vil difor ikkje bli drøfta vidare.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilråra er kumulative, som vil seia at begge vilråra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilråra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad, samt oppføring av ny på til saman 58,0 m² BRA. Eksisterande fritidbustad er lovleg utbygd og opparbeidd på 1960-talet, og er plassert over det opphavleg naustet.

Riving og gjenoppføring av byggverk står i ein særstilling i høve til dispensasjon. Det kan m.a. visast til forarbeida til byggesaksdelen av pbl. av 2008, der lovutvalget skriv i høve bruken av dispensasjon med heimel i pbl (1985) § 7 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 vilråra for å dispensere frå gjeldande arealformål eller frå forbodet mot byggetiltak i strandsona ofte vil vere oppfylte dersom eit byggverk er brannskadd eller i så dårleg forfatning at riving og gjenoppføring er meir formålsteneleg enn reperasjon og vedlikehald.

Ansvarleg søkjar og entreprenør i saka har begge vurdert bygningen sin tilstand og konkludert med at riving og gjenoppføring er beste løysing ut ifrå fritidsbustaden si forfatning og tilhøva elles. På grunn av plasseringa rett ved sjøen og at ein opplever at vasstanden er høgare ved flo er det også vurdert at ein må heve sålen på bygningen med 50-70 cm.

Gjennom vedtakinga av ny plan- og bygningslov i 2008 ble heimelen for å kunne gi dispensasjon gjort strengare. Administrasjonen 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 hensikstmessig 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 omgjevnaane. Dersom det gis dispensasjon i dette tilfellet, vil den nye fritidsbustaden bli ført opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl   29-5. Dette vil og f ra til at fritidsbustaden ikkje vil vere til sjenanse, men løfte heilskapen i område.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsøkt riving og oppføring av ny fritidsbustad vil inneber at gjeldande arealformål vil bli vesentleg sett til side ved dispensasjon. Omsøkt tiltak vil legge til rette for ein betre utnytting av fritidsbustaden i samsvar med lovleg etablert bruk, i tillegg vurderer administrasjonen at riving og gjenoppføring med nokonlunde same utforming og plassering som eksisterande fritidsbustad ikkje vil sette omsyna bak arealformålet vesentleg til side i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag.

Administrasjonen 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.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl   19-2 andre ledd. Omsynet bak arealformålet bustad vil ikkje bli sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon. Vidare finn administrasjonen at etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn: [legg inn lenke fr  innsyn i saka fr  heimesida]

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

01.04.2020	2020-02-21 Dispensasjonssøknad for sanering og gjenoppbygging (2)	1369255
01.04.2020	Nye tegninger	1369263
01.04.2020	Tegning 2 etasje	1369264
25.05.2020	Tilleggsopplysningar - gbnr 345/21 Vikebø	1395746
25.05.2020	Høyder	1395747
25.05.2020	Nye tegninger med omriss av eksisterende hytte tydlig vist	1395748
25.05.2020	Nytt situasjonskart	1395749
25.05.2020	Tidligere godkjente tegninger	1395750