

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 9/29, FA - L42	18/111

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
53/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

GBNR 9/29 - Hjertås- Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan, riving av steingard

Vedlegg:

Uttale til dispensasjon frå reguleringsplanen for riving av 1 steingard og flytting av 1 steingard Gbnr 9/29 Hjertås Meland kommune

Avslag - GBNR 9/29, Hjertås - Søknad om dispensasjon for riving av steingard

Bilder

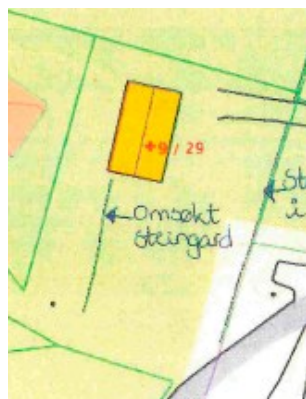
Klage på vedtak GBNR 9/29

Saksopplysningar:

Tiltak:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd har tiltakshavar, Marius Øvretveit og Guro Hopland van der Kooij, søkt om dispensasjon frå reguleringsplanføresegn § 2, punkt 2.3 (kulturminne) om riving av steingard på gbnr 9/29 på Hjertås, som har følgjande ordlyd:

«Innanfor planområdet ligg Sefrak-registrerte bygningar og anlegg, som skal takast vare på / utbetrast, etter føresegnene i § 7.2
Steingardar skal takast vare på, der dei står.»



Det vert vist til klagen med vedlegg journalført motteke 24.4.2018 i sin heilskap.

Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 23.3.2018, DS 74/2018, vart søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for riving av steingard som gjennom reguleringsplanføresegna er verna, avslått. Tiltakshavar har rettidig klaga på vedtaket ved skriv datert 20.4.2018. Vedtaket hadde følgjande ordlyd:

«Meland kommune avslår i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 11-6 søknad frå Marius Øvretveit journalført motteke 11.03.2018 om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving av steingard på gbnr 9/29. For grunngeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.»

Det vert vist til klagen frå tiltakshavar og vedlagte saksdokument i sin heilskap:

På eiendommen vår, 9/29, ligger det i dag to steingarder. Den ene steingarden går langs eiendomsgrensen i øst, og fungerer som et gjerde mellom to eiendommer, samt markerer grensen mellom eiendommen og veien i boligområdet.

Den omsøkte steingarden ligger på langs og midt på eiendommen. Denne er etter vårt syn i dårlig forfatning. Den ligger på jord og har ujevn høyde. Den er også svært skjev, og heller over 40cm mot en side (se vedlagte bilder). Det må utføres et betydelig restaureringsarbeid for å få den i en estetisk stand igjen.

Steingarden er 18 meter lang og deler over halve tomten i to. Det vil si at den vanskeliggjør i dag en eventuell utbygging. Eiendommen er regulert til boligformål, men steingarden setter store begrensninger for hvilke hus som kan oppføres. Steingarden, der den ligger i dag har ingen funksjon mht. eiendomsgrense, grense mellom ulike gårder, gjerde mellom innmark og utmark, og den utgjør ingen forskjell i kulturlandskapet; rutemønster, parallelle strukturer mm.

Vi ønsker svært gjerne at Utval for drift og utvikling tar en befaring på eiendommen før dere ta en avgjørelse.

Vurdering:

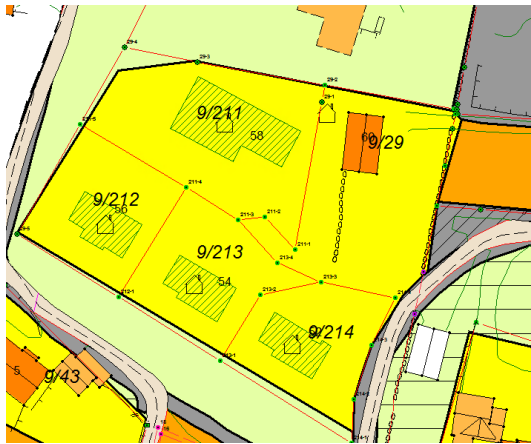
Lov- og plangrunnlag- Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

Gbnr 9/29 er regulert til område for eksisterande bustader i *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane*, planid: 125620010502. Omsøkt parsell ligg innanfor planområdet Mongsedalen, med arealplankart og reguleringsføresegner vedteke av Meland kommunestyre 02.05.2001, sak 034/01. I følgje reguleringsføresegn § 5 kan tomteområde med bustader fortettast der dette høver. Matrikelregistrert tomteareal er på om lag 1419 m².

Vidare blei det gjennom vedtak datert 01.11.2016, DS 366/2016, gitt løyve til å dele frå 4 nye

bustadparseller frå gbnr 9/29. På kvar av desse matrikkeleiningane er det godkjent oppføring av einebustader. Nedanfor viser kartutsnitt frå KPA med dei frådeltte matrikkeleiningane, eigedomsgrenser og godkjente bustader (grøn skravur):



Pbl § 19-2 andre ledd stiller to vilkår for dispensasjon: Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten reguleringsplanen det må dispenseras frå eller formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Først når dei rettslege vilkåra er oppfylt «kan» kommunen gje dispensasjon.

Forarbeida legg til grunn at ordvalet inneber at det normalt ikkje vil vere mogleg å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt om dispensasjon frå fortsatt gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

I reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane er gbnr 9/29 regulert til einebustad med tilhøyrande garasje. Planen åpner opp for at på tomteareal som *høver* kan det oppførast vertikalldelte dobbelhusvære eller bustader med hybelhusvære. Vidare er det gjennom reguleringsføresegn § 5 opna opp for fortetting av bustadtomtane der dette *høver*.

Kulturminne føresegna i planen (§ 2.3) fastslår at steingardar skal takast vare på, der dei står. Område Hjertås – Holmeknappen er eit godt bevart kultur område i Meland, som er særprega av mykje tørrmuring og steingardar av høg kvalitet. Formålet i planen ved verning av steingardene er nettopp for å ivareta det bevarte kulturområde for område og som tenesteområde kultur uttalte i saka har steingardane og tørrmurane på Hjertås samla ein kulturhistorisk heilhet som er viktig i eit regionalt perspektiv.

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlege, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i §§ 19-2 og 1-1.

Konkret vurdering av klagen:

Rådmannen skal no vurdere om det er komen inn nye moment som tilseier at vedtak av 23.3.2018, DNT sak 74/2018 bør omgjerast.

Rådmannen finn at sakshistorikken gjennom prosessen med oppdeling, fortetting og utbygging av tidligare gbnr 9/29 er relevant i vurderinga for riving av steingarden som er omsøkt. Frå søkjar si side er det eit poeng å ta med at steingarden er i dårleg stand og at den treng betydeleg oppgradering. Men i denne samanheng må ein òg ta med at det på gbnr 9/29 er blitt gjennomført ei oppdeling av opprinneleg tomteareal frå ein til fem matrikkeleiningar. Det har gjennom heile denne prosessen vore klart at steingardane i området er verna, og at dispensasjon for fjerning av dei ikkje kan påreknast.

Det at utbygger finn utfordringar med tilpassing av det verna objektet/steingarden ved utbygging av tomt nr. 5, kan ikkje rådmannen sjå er eit relevant argument som talar for å gje dispensasjon. Eigedomen er i dag matrikelregistrert med eit areal på 1419 m², og slik tiltakshavar sjølv har planlagt tomtedelingane/form har det heile tida vore klart at det på den no gjenverande eininga vil liggja klare føringar om tilpassingar for utbygging av tomten.

Eigedomen har ein steingard som går langs grensa i aust, samt omsøkt steingard som ligg meir mot midten av tomten, men mot sør-vest del. Økonomiske konsekvensar ved bevaring av steingarden og utfordrande prosjektering av tomt nr. 5 kan ikkje rådmannen sjå er relevante moment som talar for å gje dispensasjon som omsøkt. Resultatet av dette går tilbake til måten tomtane er oppdelt og utbygger si no planlagde bygging som ikkje inkluderer føringane som ligg for verneobjektet. Bildedokumentasjonen vedlagt søknaden viser at steingarden er i dårleg stand og har behov for restaurering. Rådmannen er samd med tiltakshavar at det er trong oppgradering, men dette ligg til tiltakshavar i samband med prosjektering og utbygging av tomten.

Rådmannen finn at det for eigedomen føreligg fleire muligheiter for ei hensiktsmessig utnytting av tomten sjølv med den restriksjonen som ligg, som vil vera i samsvar med reguleringsplanen. Steingarden kan inngå som eit element i byggjeprojektet eller som ein del av uteområde, det er også mulig å trekke bygningen i bakkant av tomten.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngevinga ovanfor kan ikkje rådmannen sjå at klage datert 24.4.2018 kjem med nye opplysningar som tilseier at administrativt vedtak, DNT sak 74/2018 skal gjerast om.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak er at klaga ikkje vert teken til følgje. Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormynde varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført motteke 24.4.2018 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 23.3.2018, saksnr. 74/2018, vert

gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følge. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for endeleg avgjerd».

Utval for drift og utvikling - 53/2018

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak i møtet:

Saka vert utsett.

Utvalet ber administrasjonen vurdere om det er mogeleg å flytte steingarden.

Avrøysting:

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

Saka vert utsett.

Utvalet ber administrasjonen vurdere om det er mogeleg å flytte steingarden.