

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 27/261, FA - L42	17/913

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
79/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

GBNR 27/261 - Søknad om fornya dispensasjon frå KPA for riving og gjenoppføring av bustad på Moldekleiv

Vedlegg:

Søknad om fornya dispensasjon frå gjeldande Kommuneplan/LNF Kart
UDU 77-2014

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Harald Sundhordvik (tiltakshavar) har søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av bustaden på gbnr 27/261 i Meland kommune, jf vedlagte søknad motteke 18.05.2017.

Utval for drift og utvikling gav i møte 02.09.2014, UDU-vedtak 77/2014, dispensasjon frå forbodet i KPA mot tiltak LNFR-områda for riving og gjenoppføring av den aktuelle bustaden. Bakgrunnen for føreliggjande søknad er at tiltakshavar ikkje rekk å få på plass søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, innan 3-årsfristen for bortfall av dispensasjonen, jf pbl § 21-9.

Den omsøkte bustaden var tidlegare eitt av to eksisterande bustadhus/våningshus på gbnr 27/3. I etterkant av dispensasjonen i 2014 har huset som skal rivast blitt frådelt frå hovudbruket og fått eige gards- og bruksnummer (27/261). Huset som skal rivast blei oppført i 1924.

Kommunen tek i denne omgang berre tek stilling til om det er grunnlag for å gi fornya dispensasjon frå gjeldande arealformål. Sjølve byggetiltaket – både riving og gjenoppføring – er i tillegg avhengig av særskilt godkjenning av eigen søknad om rive- og byggeløyve i samsvar med dei krav som følgjer av Plan- og bygningsloven (pbl) kap. 20.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 27/261 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til landbruks-, natur og friluftsområde, samt reindrift (LNFR). Det planlagde tiltaket har ikkje naudsynt tilknytning til stadbunden næring (ikkje landbrukstiltak) og er difor avhengig av at det blir gitt dispensasjon frå rettsverknadane av gjeldande arealplan, jf pbl §§ 11-6 og 19-2.

Det er vedteke ny kommuneplan etter dispensasjonen i 2014, men planstatus for eigedomen er ikkje endra.

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon blei nabovarsla 18.05.2017, jf pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknadar.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har ved brev datert 27.06.2017 vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga. Det er ikkje motteke uttale til søknaden frå høyringsinstansane.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggeforbodet i LNFR-områda må ikkje bli "*vesentlig*" sett til side som følgje av dispensasjonen. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere "*klart større*" enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføreseigna i pbl § 1-1 som seier at "*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*"

Omsyna bak LNFR-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstykkning 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.

Då det ikkje er nye omstende i saka som taler mot dispensasjon, finn rådmannen det tilstrekkeleg å vise til grunngjevinga som blei gitt for dispensasjonsvedtaket i 2014. I saksutgreiinga til UDU-møte 02.09.2014 blei dispensasjonen grunngitt slik:

«Det vert søkt om riving og gjenoppføring av eit bustadhus på ein eigedom som allereie er lovleg utbygd, opparbeidd og tatt i bruk til same formål. Den nye bustaden skal plasserast på same plass som eksisterande hus, med om lag same storleik (BRA-145m²) og med ei buening. Det planlagde byggjetiltaket får dermed ikkje andre verknadar for dei omsyn som skal takast i vare gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. Tiltaket får heller ikkje pårekelege verknadar for miljø- og naturkvalitetane på staden, jf. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9. Den nye bustaden skal elles nytte same infrastruktur (tilkomst, vassforsyning og avlaupshandsaming) som i dag.

I den samla vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt særleg vekt på at det er tale om gjenoppføring av ein eksisterande og lovleg oppført bustad som i dag er i svært dårleg stand. Administrasjonen har i samband med søknaden vore på synfaring på staden – inkludert innvendig synfaring i bustaden – og kan dertil slutte seg til tiltakshavar si framstilling av tilstanden til dagens bustad, slik denne er omtalt i søknaden.

Administrasjonen vurderer at riving og gjenoppføring av byggverk står i ei viss særstilling i høve til dispensasjon. Det kan mellom anna visast til forarbeida til byggjesaksdelen til pbl. 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 pbl. 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 ei meir rasjonell utnytting av ein allereie etablert bustadeigedom, ettersom eit byggverk med store bygningsmessige svakheter vert erstatta av ein ny bustad som vil stette dagens tekniske krav og som vert tilpassa dagens standard og bruksbehov. Ved ikkje å gi dispensasjon vil eksisterande byggverk derimot truleg gradvis forfalle ytterlegare. Administrasjonen er i så høve samd med tiltakshavar i at det ikkje lar seg gjere å bringe dagens hus i forsvarleg stand gjennom alminneleg rehabilitering og vedlikehald. Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge taler dermed òg for at dispensasjon vert gitt.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap, idet administrasjonen i alt det vesentlegaste er samd med tiltakshavar sin grunngjeving for kvifor vilkåra for å gi dispensasjon er til stades i denne saka.»

Konklusjon:

Det er ikkje sakleg grunn til å vurdere dispensasjonsspørsmålet annleis i dag enn i 2014. Rådmannen finn at korkje omsyna bak reglane det blir søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova elles blir sett vesentleg til side gjennom dispensasjon som omsøkt. Vidare finn rådmannen at fordelane 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 (LNFR) er etter dette til stades, jf pbl § 19-2.

Vidare saksgang:

Tiltakshavar har rett til å klage på vedtaket dersom søknaden om dispensasjon blir 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 blir gitt, skal vedtaket om godkjenning sendast til Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga for vurdering av om dei vil nytte seg av sin klagerett.

Byggetiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette, jf. pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet i kommuneplanen sin arealdel - mot tiltak i område avsett til landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) - for riving og gjenoppføring av bustadhus på gbnr 27/261 i Meland kommune. Den nye bustaden skal oppførast med tilnærma same plassering og storleik som dagens hus, men kor endeleg plassering og storleik blir godkjent i samband med etterfølgjande søknad om sjølvbyggjetiltaket.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

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

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

Utval for drift og utvikling - 79/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

- samrøystes:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet i kommuneplanen sin arealdel - mot tiltak i område avsett til landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) - for riving og gjenoppføring av bustadhus på gbnr 27/261 i Meland kommune. Den nye bustaden skal oppførast med tilnærma same plassering og storleik som dagens hus, men kor endeleg plassering og storleik blir godkjent i samband med etterfølgjande søknad om sjølvbyggjetiltaket.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

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

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