

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
070/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	15.06.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	22/752

Byggesak GBNR 62/15 Haus - Søknad om dispensasjon for riving av skorstein

Vedlegg:

3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_Dispensasjonssøknad Hausvegen 373 sign.pdf
62/15- Hausvegen 373 - Søknad om tillatelse i ett trinn - Endring
12_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan GBnr. 62 15.pdf
13_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Før tiltak GBnr. 62 15.pdf
14_TEGN_TegningNyFasade_Etter tiltak GBnr. 62 15.pdf
17_KORR_Folgebrev_Følgebrev Hausvegen 373.pdf
62/15 -Haus - Vedk. dispensasjonssøknad - riving av skorstein
62-15 Ortofoto 1-1000
62-15 Ortofoto 1-5000
62-15 Plan 1-1000
62-15 Plan 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 6 til riving av skorstein gnr. 62 bnr. 15, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 070/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 6 til riving av skorstein gnr. 62 bnr. 15, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 62/15

Tiltakshavar: Nils Ivar Helle

Ansvarleg søkjar: Osterøy Entreprenør AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Haus sentrum, del sør § 9 føresegn 9.2.1 om at "Eksisterande bygg og anlegg innanfor spesialområdet vern (VERN B, VERN N 1 og N 2 samt VERN B/F) skal ikkje rivast" for riving av skorstein på eksisterande einebustad.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

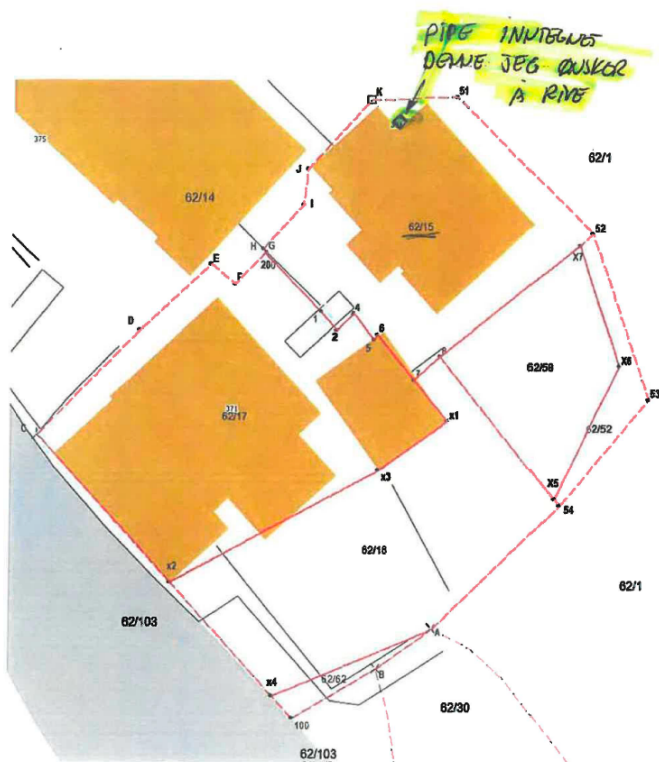
Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum, del sør planId 504_27 er definert som blanda formål bustad/forretning som skal vernast. Eigdommen ligg i verneområde B/F.

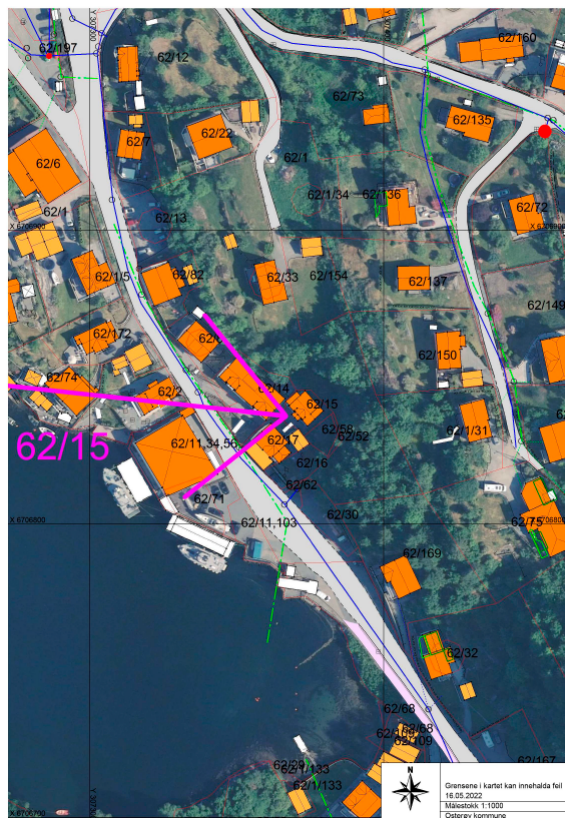
Det fylgjer av reguleringsplan for Haus sentrum, del sør § 9 føresegn 9.2.1 at "Eksisterande bygg og anlegg innanfor spesialområdet vern (VERN B, VERN N 1 og N 2 samt VERN B/F) skal ikkje rivast".

Kart/Foto

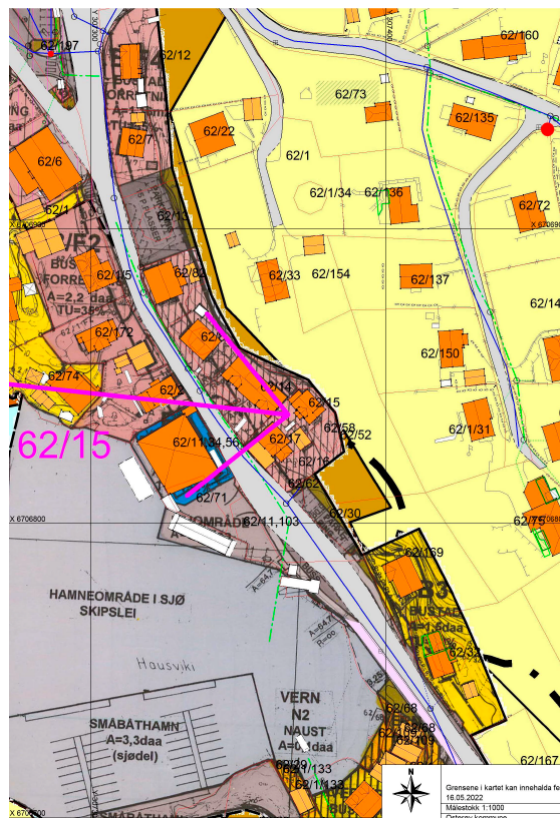
Utsnitt frå situasjonsplan:



Ortofoto:



Plan:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Haus sentrum, del sør planId 504_27 § 9, punkt 9.2.1.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

- "• Når pipa er revet kan ein tette vasslekkasje og hindre vidare skader på bygg.*
- Heimehavar opplyser om at pipa ikkje har vore i bruk hans levetid og har difor ingen funksjon eller nytteverdi.*
- Pga. av alderen på pipa, manglande bruk og vedlikehald verkar ho negativt inn på byggets estetikk.*
- Kostnaden med å bevare pipa og utføre nødvendige reparasjonar for tette vasslekasjen er uforholdsmessig høg, spesielt sidan pipa ikkje har ein nytteverdi."*

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland.

Vestland fylkeskommune har i brev av 23.05.2022 uttalt at

"Vi har ingen innvendingar til at pipa blir riven utifrå skildringa av tilstand og skildring av gjennomføring."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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.

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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å ivareta uttrykket i bygningsmiljøet i Haus sentrum.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at framtidig skade på bygningen på grunn av lekkasjar kan verte motverka.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det blir gjort endringar i strid med reguleringsplan.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket går ut på å rive eksisterande skorstein og kle igjen veggen der skorsteinen har vore og utføring av vedlikehald på veggen. Tiltakshavar opplyser at vedlikehaldet skal utførast i tråd med reguleringsføresegna for Haus sentrum, del sør punkt 9.2.2 om at *"Innanfor verneområda kan eksisterande bygg setjast i stand ved å nytta same målestokk, takform, fasadar, inndeling av vindauge, utforming av dører og vindauge samt materialbruk som opphøveleg bygg"*. Rådmannen vurderer at riving av skorstein med vedlikehald av veggen berre vil føre til mindre endra uttrykk på einebustaden.

Rådmannen legg til grunn at skorsteinen har ein lekkasje som utan reparasjon kan føre til større skadar på einebustaden. Rådmannen vurderer at å rive skorsteinen kan vere eit alternativ til å motverka at det oppstår skadar på bygget som gjer at det seinare må gjerast endå større endringar.

Rådmannen legg til grunn at det er to skorsteinar på einebustaden. Riving av skorsteinen vil difor ikkje føre til at einebustaden står utan skorstein, og bruken av bygget blir ikkje endra.

Rådmannen vurderer at riving av skorstein ikkje vil føre til at omsyna som føresegn 9.2.1 er meint til å ivareta blir vesentleg tilsidesett.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bruken og uttrykket på einebustaden ikkje blir vesentleg endra ved riving av skorstein. Det vart vidare lagt vekt på at Fylkeskommunen ikkje har merknader til tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan for Haus sentrum, del sør § 9 føresegn 9.2.1 er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til riving av skorstein på gnr. 62 bnr. 15.