

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 36/18, FA - L42	15/132

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
40/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2016

GBNR 36/18 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i kommuneplanen sin arealdel - Tilbygg til fritidsbustad, mindre utviding av kai og utlegging av flytebrygge

Vedlegg:

Høyringsbrev - GBNR 36/18, Ådland - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og utviding av kai

kart, teikningar

kart, teikningar og bilde

teikningar

Søknad om dispensasjon - GBNR 36/18

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Hilleren Prosjektering AS har på vegne av tiltakshavar Rune Krantz-Underland ved søknad journalført 8.4.2016 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona for følgjande to tiltak:

- Tilbygg til eksisterande fritidsbustad:
 - Innbygging av overbygd areal mot nordaust
 - Ny fløy mot søraust
 - Nytt areal, 43,8 m² BYA
 - Fasadeendring, innsetting av nye vindauge
 - Riving av eksisterande vindfang og bad (7 m² BYA)
- Arbeid med eksisterande kai:
 - Mindre tilbygg til eksisterande kai
 - Ny flytebrygge (lengde 6 meter, bredde 3 meter)

Fritidsbustaden vil etter oppføring av tilbygg få eit totalt bruksareal (BRA) på 110,8 m.

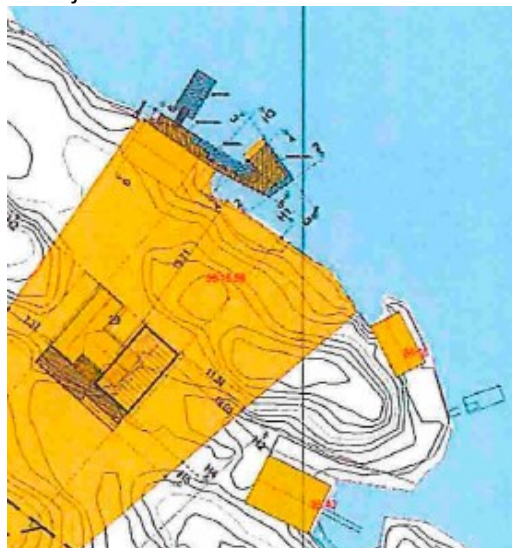
Administrasjonen vurderer det som hensiktsmessig at tiltaka blir vurdert samla i høve til dispensasjon.

Det er vidare søkt om løyve til tiltaka etter plan- og bygningslova kap 20, og tiltaka er skildra gjennom teikningar og illustrasjonsskisser vedlagt denne søknaden. Søknaden om løyve til tiltak etter pbl kap 20 vil bli handsama av administrasjonen etter avklaring av føreliggjande dispensasjonssøknad.

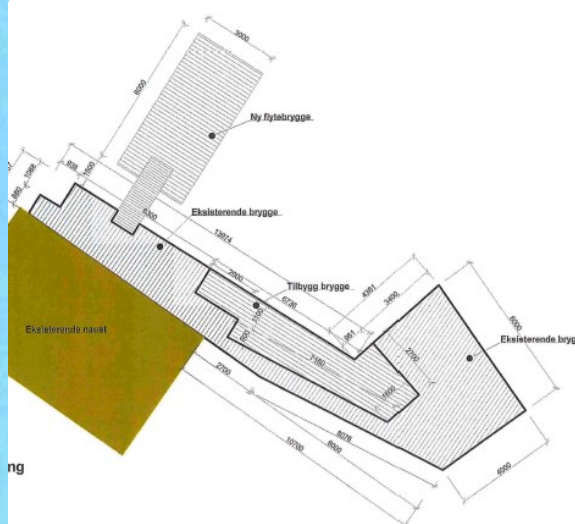
Bergen og Omland Havnevesen har gjennom førehandsuttale dagsett 19.4.2016 gitt positiv uttale til tiltaket (kai og flytebryggje).

Gjennom innsendt situasjonskart og planteikning er tilhøve mellom eksisterende og ny situasjon for tiltaka vist slik:

Situasjonskart:



Planteikning, kai og flytebryggje:

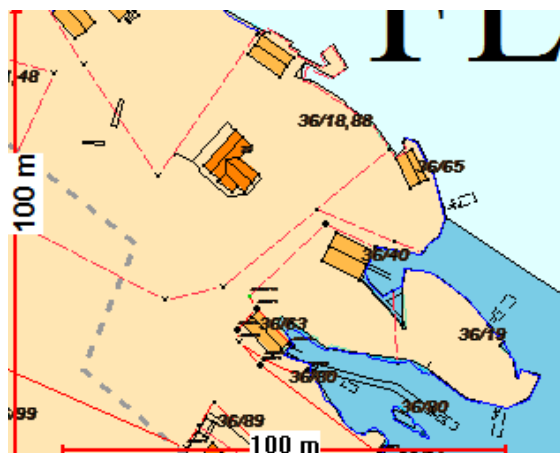


Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 36/18 er ein uregulert bygd fritidseigedom med naust med eit matrikelregistrert areal på om lag 1,2 daa. Meland kommunestyre vedtok 17.6.2015 ny kommuneplan med rettsleg bindande arealplankart og føresegner. Kommuneplanen gjeld ved søknadshandsaminga.

I kommuneplanen sin arealdel er eigedomen vist som noverande område for bygg og anlegg, fritidsbustad. Tiltaka krev difor ikkje dispensasjon frå arealformålet i KPA. Når det gjeld plankravet i KPA, blir det vist til merknadene i vurderinga nedanfor.

Begge dei omsøkte tiltaka krev dispensasjon frå vedteke byggjegrense mot sjø i arealplankartet til kommuneplanen. Den generelle byggjegrensa mot sjøen på staden er vist med grå stipla line i arealplankartet til kommuneplanen (utsnitt):



Gjennom føresegna 1.6.4 opnar KPA for tilbygg med storleik inntil 30 m² utan at det gjeld byggjegrense mot sjø, under føresetnad av at tilbygget ikkje blir plassert nærare sjø enn eksisterande

bygg. Omsøkt tilbygg er over 30 m², slik at tilbygget krev dispensasjon i denne saka.

Gjennom føresegn 1.6.7 opnar KPA for utlegging av flytebyggje som fellesanlegg (inntil 15 m²). Omsøkt tiltak er ikkje eit fellesanlegg, slik at òg utviding av kai og utlegging av flytebyggje krev dispensasjon.

Søknad om dispensasjon:

Ansvarleg søkjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik, jf skriv dagsett 6.4.16:

«Omsøkt eiendom er en fritidseiendom hvor det allerede er etablert både fritidsbolig, naust og kai. De omsøkte tiltakene er en utvidelse av eksisterende fritidsbolig, en utvidelse av eksisterende kai, samt etablering av flytebrygge i direkte tilknytning til eksisterende kai. Tiltakene vil etter dette ikke medføre en endring av eiendommens eksisterende karakter. Tiltakene vil ikke medføre privatisering av nye deler av strandsonen, men en utbedring og videreutvikling av allerede etablert tilstand. Ettersom tiltakene knytter seg direkte på eksisterende fritidsbolig og eksisterende kai, vil tiltakene heller ikke hindre allmennhetens tilkomst til ubebygde strandlinje og sjø. Hensynene bak bestemmelsen om byggegrense mot sjø kan etter dette ikke sies å bli 'vesentlig tilsidesatt' ved innvilgelse av dispensasjon.

Som redegjort for i søknad om dispensasjon fra plankrav vil de omsøkte tiltakene ha klare fordeler for tiltakshaver. De samme momenter gjør seg gjeldende her. Ved omsøkt tilbygg vil tiltakshaver få en etterlengtet utvidelse av bruksarealet i fritidsboligen. Soverommene vil få en mer hensiktsmessig størrelse, og ikke minst vil tilbygget gi fritidsboligen en åpen og romslig stue/kjøkkenløsning. Omsøkt utvidelse av eksisterende kai vil gi kaien en mer hensiktsmessig form, og vil også estetisk sett ta seg bedre ut. Den omsøkte flytebryggen vil også være med på å gi tiltakshaver en mer funksjonell løsning for tilkomst til sjøveien og fortøyning av båter.»

Det blir gjort gjeldande at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf pbl § 19-2. Administrasjonen viser til søknaden i sin heilskap.

Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er sendt inn merknader knytt til eigedomsgrensene mellom omsøkt eigedom og gbnr 36/88. Merknadene frå eigar av gbnr 36/88 er kommentert av tiltakshavar. Merknadene blir ikkje vurdert av administrasjonen til å ha betydning for dispensasjonsvurderinga.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga ved høyringsbrev dagsett 20.4.2016. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

VURDERING:

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

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Søknaden

er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyna bak forbodet mot tiltak i strandsona og byggjegransene i KPA
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Hovudformålet med kommuneplanen sin føresegn om byggjegranser mot sjø er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna bak regelen er i hovudsak samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8, første ledd. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Omsøkte tiltak vil, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Arealet er avsett til byggeområde for fritidsbustader. Samla sett er det tale om eit avgrensa tiltak på allereie bebygd fritidseigedom. Gjennom fasadeteikningar vedlagt søknaden er det dokumentert at fritidsbustaden vil få ei estetisk god utforming som er tilpassa eksisterande bygg og terreng på staden. Det vert elles vist til grunngevinga i søknaden. Tiltaket inneber ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer.

Vidare finn administrasjonen at planlagd tilbygg legg til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedommen til fritidsbustadføre mål i samsvar med tida og tilhøva. Det blir vurdert som ein fordel ved tiltaket at eksisterand bygg blir vedlikehalde og oppgradert.

Når det særleg gjeld utviding av eksisterande kai og utlegging av flytebyggje, er administrasjonen samd med grunngevingnaden som er gitt i dispensasjonssøknaden. Tiltaket inneber ikkje nemneverdig privatisering eller nedbygging av strandsona på staden. Flytebyggja er av relativt beskjeden storleik som sikrar hensiktsmessig tilkomst til sjøen for eigedommen.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Administrasjonen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet mot sjø eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden.

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempe.

Fritak frå krav om reguleringsplan:

I utgangspunktet gjeld det krav om reguleringsplan (plankrav) før søknadspliktige tiltak kan tillatast i uregulerte område avsett til bygg- og anlegg i kommuneplanen, sjå føresegn 1.2 til KPA. Unntak frå plankravet i noverande område for bygg og anlegg framgår av føresegn 2.1.1 til KPA. Dersom eit tiltak på eksisterande bygd eigedom stettar vilkåra i føresegn 2.1.1 kan kommune gi fritak frå plankrav. Dispensasjonshandsaming blir i så fall ikkje naudsynt.

Administrasjonen vurderer at det ikkje er grunn til å stille krav om reguleringsplan før dei omsøkte tiltaka kan godkjennast. Tiltaka blir vurdert som fortetting av eksisterande bygd eigedom og administrasjonen tilrår difor at Utval for drift og utvikling gir fritak frå krav om reguleringsplan i

medhald av føresegn 2.1.1. Det er godkjent søknad om utslepp til sjø gjennom administrasjonen sitt vedtak av 8.9.2015, DS 316/2015. Tiltaka elles nyttar eksisterande teknisk infrastruktur og er tilpassa eksisterande bygg i høve til storleik og utnyttingsgrad, jf føresegn 1.6.14 til KPA. Søknaden om dispensasjon frå plankravet blir difor ikkje handsama.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon. Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått.

Eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20. Innsendt søknad blir behandla på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for oppføring av tilbygg, utviding av kai og utlegging av flytebyggje som omsøkt på gbnr 36/18 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 8.4.2016, supplert 19.4.16.

Vidare gir Utval for drift og utvikling fritak frå krav om reguleringsplan i medhald av føresegn 2.1.1 til KPA.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over»

Utval for drift og utvikling - 40/2016

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for oppføring av tilbygg, utviding av kai og utlegging av flytebyggje som omsøkt på gbnr 36/18 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 8.4.2016, supplert 19.4.16.

Vidare gir Utval for drift og utvikling fritak frå krav om reguleringsplan i medhald av føresegn 2.1.1 til KPA.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over»

