

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 26/20, FA - L42	16/617

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
08/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.01.2017

GBNR 26/20 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - Bruks- og fasadeendring av "Mølla" på Litlebergen

Vedlegg:

GBNR 26/20 - Søknad om rammeløyve for bruksendring på Litlebergen/Klubbhus
opplysninger om tiltakets ytre rammer
kart og utvendige teikningar
innvendige teikningingar

Saksopplysningar:

Omsøkt tiltak:

Litlebergen Båtforening og tiltakshavar Terje Larsen har søkt om dispensasjon for bruks- og fasadeendring av bygget "Mølla" på Litlebergen brygge, samt oppføring av mindre tilbygg (40 m² BYA) til bygget. Bygget er i dag matrikelregistrert som 'verkstedsbygning', bygningskode 212.

I følgjeskriv til søknaden datert 11.11.16 opplyser søkjar:

«Historikk:

Da Litlebergen Båtforening overtok Mølla var dette en bygning i forfall, med lekkasjer og råteskader. Båtforeningen har utbedret råteskader, lagt nytt tak, skiftet utvendig kledning, og vinduer. I fremre del er det støpt nye fundament, og nytt golv på grunn. Videre er det innredet serviceanlegg i 1.etg. I forbindelse med opprusting av utvendige veier og plasser, er sanitæranlegget (rør og septiktank) utbedret til dagens standard.

Bruksendring:

Litlebergen Båtforening søker med dette om bruksendring for Mølla, som i «Reguleringsplan for Litlebergen, arealplanid 125620060004» er regulert som forretning/kontor. Tilstøtende arealer på land er i reguleringsplanen angitt som privat småbåtanlegg, og i stor grad eies og disponeres av Litlebergen Båtforening.

Båtforeningen vil ta bygget i bruk til klubblokale, med møte/forsamlingslokaler, anretningskjøkken og nødvendige sosiale rom. Et bruksområde som samsvarer med båtforeningens aktivitetsområde, enn forretning/kontor.

Utbedring av adkomst til bygget:

Tilkomsten til bygger er i dag ikke tilfredsstillende for 2, og 3. etg. I omsøkt tilbygg er det nå planlagt utbedring av trappeadkomst, og plass til heis, som også vil gi bygget universell

adkomst. Under planlegging av bygningens uttrykk er det søkt å fremføre eksisterende uttrykk. Vi mener det er ivaretatt ved omsøkt løsning.

Brannsikkerhet:

Brannteknisk vurdering av prosjektet fremgår av brannrapport, og vil kreve alternativ rømning. Det er løst ved etablering av utvendig rømningstrapp, med tilkomst via balkong på sjøsiden.

Energikrav:

TEK 10 stiller krav til energieffektivitet. En del av byggets bærende konstruksjoner er godt eksponert i bygget. Det er ønskelig at disse forblir synlig, og forteller en historie. Det medfører at bygget ikke vil tilfredsstille energikravene i TEK10. Bygget isoleres og tettes så godt som forholdene tillater. Yttervegger med 15 cm mineralull. Tak er tidligere isolert med 20 cm. Golv isoleres med 25 cm mot kjeller. Vindusarealene er relativt små, og er utført med isolerglass. Det vil installeres balansert ventilasjon i bygget. Bygget vil brukes sporadisk med behov for full oppvarming. Det søkes derfor om unntak for energikrav, og beregning av disse.

Saka omfatter søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen sitt arealformål 'Forretning/Kontor', samt spesialområde 'Bevaring av bygninger' og oppføring av tilbygg på areal avsett til privat småbåtanlegg.

Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla 11.11.2016 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje nabomerknader til tiltaket.

Plan- og lovgrunnlag:

Bygget på gbnr 26/20 er i *Reguleringsplan for Litlebergen* (arealplanid 125620060004) regulert som «Forretning/Kontor (FK2), og bygget ligg innanfor spesialområde for bevaring av bygningar. Eigedomen elles (areala på land rundt bygget), er avsett til arealformålet «privat småbåtanlegg (land)». Desse areala skal nyttast til parkering av båteigarane sine biler dersom dei ikkje er i bruk til vinterlagring av båtar, sjå reguleringsføresegn § 7.1 nr 5.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen (SVV) ved høyringsbrev datert 1.12.2016. Ingen av høyringsinstansane har uttalt seg negativt til søknaden. Statens vegvesen har gjennom høyringsuttale datert 21.12.2016 opplyst at tiltaket ikkje vil kome i konflikt mot byggjegrensa mot veg, og vidare at endring av bruksformål som omsøkt ikkje vil ha vesentleg verknad for trafikkmengde og tilkomsttilhøva.

VURDERING:

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1. Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Med tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at det er grunnlag for dispensasjon både for bruksendring av bygget og oppføring av tilbygg. Omsøkt bruk av bygget

som klubb-/selskapslokale for båtforeininga, vil etter administrasjonen sitt syn ikkje vere vesentleg i konflikt med reguleringsformålet. Bruk av ein mindre del av parkering-/opplagsplass for oppføring av tilbygg med heis og utbetra trappetilkomst, vil vere hensiktsmessig for å leggje til rette for denne bruken. Utbetring av tilkomsten til bygget, slik at dette blir tilrettelagt for fleire brukargrupper, er i samsvar med nasjonale mål for plan- og byggesakshandsaminga, jf pbl § 1-1, 4. ledd. Kommunen vurderer dette som ein relevant fordel ved tiltaket. Vidare er kommunen positiv til initiativet om å ta vare på eksisterande bygg og skape grunnlag for framtidretta aktivitet.

Administrasjonen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades, jf. pbl. § 19-2.

Tiltaket inneber ikkje endring av tilhøve som vegtilkomst og parkering. Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden, jf nmfl §§ 8 og 9.

Vidare handsaming:

Søknaden om rammeløyve etter pbl kap 20, herunder søknad om fritak frå TEK10, jf pbl § 31-2, blir behandla av administrasjonen etter avklaring av dispensasjonsspørsmålet.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå *Reguleringsplan for Litlebergen* (arealplanid 125620060004) for bruks- og fasadeendring av bygget 'Mølla', samt oppføring av tilbygg for heis og utbetring av tilkomst. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad med vedlegg journalført motteke 15.11.2016.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor. Det kan ikkje setjast i verk søknadspålagt byggjetiltak før det er gitt naudsynt løyve i samsvar med pbl. kap. 20.

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

Utval for drift og utvikling - 08/2017

UDU - behandling:

Fredrik Seliussen, H, orienterte om at han er medlem i Litlebergen båtforening og ba utvalet ta stilling til om han er ugild i saka. Han fråtredde møtet under avrøysting.

Mabel Johansen, H, gjorde framlegg om at Fredrik Seliussen ikkje er ugild ved handsaming av denne saka. Dette framlegget vart samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå

Reguleringsplan for Litlebergen (arealplanid 125620060004) for bruks- og fasadeendring av bygget 'Mølla', samt oppføring av tilbygg for heis og utbetring av tilkomst. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad med vedlegg journalført motteke 15.11.2016.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor. Det kan ikkje setjast i verk søknadspåktige byggjetiltak før det er gitt naudsynt løyve i samsvar med pbl. kap. 20.

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