

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 36/61, FA - L42	17/52

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
39/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

Gbnr 36/61- Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbustad, Ådland

Vedlegg:

Kart og utvendige teikningar
36-61

Saksopplysningar:

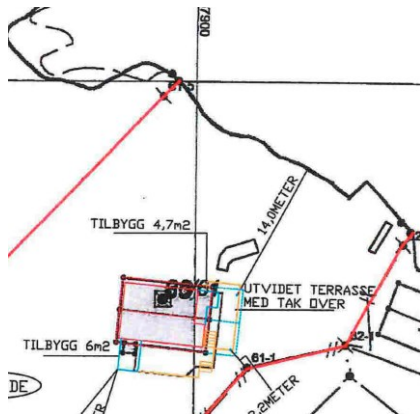
Saka gjeld:

Byggmester Arne Brandsdal har på vegne av tiltakshavar Vidar Rønhovde ved søknad journalført 2.1.2017 søkt om dispensasjon frå byggjegrense sett i arealplankartet til kommuneplanen på 30 meter mot sjø og krav om reguleringsplan, for oppføring av tilbygg til fritidsbustad opplyst til 26m² bebygd areal (BYA).

Eksisterande fritidsbustad er i matrikkelen opplyst med eit samla bruksareal (BRA) på 35 m². Etter oppføring av tilbygget vil fritidsbustaden få eit samla BRA på 45,5 m² og samla bebygd areal (bygg og terrasse) på 88 m². I tillegg står det eit uthus på 18 m² på eigedommen. Samla bygd areal (BYA) på eigedommen vil vera 124m² (inkl. 18m² parkering) etter gjennomført tiltak.

Det er vidare søkt om løyve til tiltaka etter Plan- og bygningslova § 20-4, og tiltaket er skildra gjennom teikningar og kart vedlagt denne søknaden. Søknad om løyve til tiltak etter pbl Kap 20 vil bli handsama av administrasjonen etter avklaring av føreliggjande dispensasjonssøknad.

Gjennom innsendt situasjonskart og planteikningar er tiltaka vist slik:



Plan- og lovgrunnlaget:

Gnr. 36/61 er ein uregulert bygd fritidseigedom med eit matrikelregistrert areal på 1458 m². Meland kommunestyre vedtok 17.6.2015 ny kommuneplan med rettsleg bindande arealplankart og føresegner. Kommuneplanen gjeld ved søknadshandsaminga.

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

Omsøkt tiltak krev dispensasjon frå vedteken byggjegrænse mot sjø i arealplankartet til kommuneplan. Den generelle byggjegrænsa mot sjøen på staden er vist med grå stipla line i arealplankartet til kommuneplanen (utsnitt):



Gjennom føresegna 1.6.4 åpner KPA for tilbygg med storleik inntil 30 m² utan at det gjeld byggjegrænse mot sjø, dette under føresegnad av at tilbygget ikkje blir plassert nærare sjø enn eksisterande bygg. Omøkt tilbygg er på 26 m² BYA, men både tilbygg og terrasse er plassert nærare sjøen enn eksisterande bygg er i dag. Og tiltaket er difor avhengig av dispensasjon.

Søknad om dispensasjon:

Søklar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt, og har grunngjeve søknaden slik:

«I følge kommuneplanen er byggjegrænse til sjø satt til eksisterande avstand. Tiltaket er imidlertid prosjektert ca. 0,5 meter nærare sjøen en dagens bygning. Det søkes derfor om dispensasjon vedrørende byggjegrænse mot sjø.

Tiltakshaver ønsker å utvide eksisterende kjøkken og etablere et praktisk og lett tilgjengelig ute oppholdsareal som i stor grad er beskyttet mot nedbør. I tillegg ønskes vannklosett som vi har prosjektert i eksisterende bod i 1. etasje. Ny bod er plassert ved kjøkkenet, hvilket medfører at avstanden til sjøen blir redusert med ca. 0,5 meter. Boden og en del av kjøkkenet, kan imidlertid flyttes slik at avstanden til sjøen ikke endres, men vår oppfatning er bygningens form og brukbarhet blir bedre dersom det blir bygget som prosjektert. Etter vår vurdering vil en dispensasjon ikke tilsidesette hensynene bak bestemmelsen, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse. Etter en samlet vurdering anser vi derimot fordelene ved å gi dispensasjon til å være klart større enn ulempene. På eiendommen er det allerede etablert, fritidsbolig, visuelle kvaliteter bedres og avstanden til sjøen endres marginalt. Allmenhetens interesser anses heller ikke å bli krenket ved gjennomføring av tiltaket».

Nabovarsling og privatrettsleg tilhøve:

Naboar er varsla i perioden 17.11 – 25.11.2016. Det er ikkje registrert merknader frå naboar.

Det ligg føre erklæring frå heimelshavar av gnr. 36/3, om løyve til å føre opp tilbygget inntil 2 meter frå felles eigedomsgrense.

Høyringsfråsegner:

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune ved høyringsbrev dagsett 20.2.2017. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Vurdering

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

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 vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna der 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:

- Omsyn som ligg til grunn for forbodet mot tiltak i strandsona
- Omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsyn til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Hovudformålet med kommuneplanen si 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.

Eigedommen er avsett til byggeområde for fritidsbustader i kommuneplanen, etter administrasjonen

sitt syn vil ikkje tiltaket påverke strandsonevernet negativt. Tilbygget er til ein allereie bebygd fritidsbustad. Gjennom fasadeteikningar vedlagt søknaden er det dokumentert at fritidsbustaden får ei estetisk god utforming, tilpassa eksisterande bygg godt. Tilbygget blir plassert slik at det ligg 0,5 meter nærare sjø enn eksisterande hytte gjer i dag, føresegn i kommuneplanen tillèt tilbygg innanfor denne byggegrensa så framt ikkje nytt veggliv blir nærare sjø enn eksisterande. Her er det oppgitt 0,5 meter nærare. Administrasjonen vurderer at om søkt tiltak ikkje inneber noko ytterlegare privatisering av strandsona utover det eksisterande situasjon gjer.

Administrasjonen finn at planlagt bygg tilrettelegg for ei hensiktsmessig utnytting av eigedommen til fritidsfremål i samsvar med tida og tilhøva. Kommuneplanen har sett ei grense på maks 120 m² BRA for fritidshytte i kommunen, tiltaket heldt seg innanfor kravet i kommuneplanen. Det blir vurdert som ein fordel ved tiltaket at eksisterande bygg blir vedlikehald og oppgradert.

Naturmangfaldlova (Nml) §§ 8 og 9

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 om søkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Samla vurdering:

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som om søkt 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 om søkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Fritak frå krav om reguleringsplan:

I utgangspunktet gjeld det krav om reguleringsplan (plankrav) før søknadspliktige tiltak kan tillast 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 tiltaket kan godkjennast. Tiltaket blir vurdert som fortetting av eksisterande bygd eigedom og administrasjonen tilrår difor at Utval for drift og utvikling gir fritak frå krav om reguleringsplan imedhald av føresegn 2.1.1. Tiltaket nyttar eksisterande infrastruktur og er tilpassa eksisterande bygg i høve til storleik og utnyttingsgrad, jf føresegn 1.6.4 til KPA.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar vert vedtaket sendt Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve til tiltaket etter plan- og bygningslova 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 gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå byggegrense mot sjø vist i kommuneplanen sin arealplankart, jf. Pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg på 26 m2 BYA til fritidsbustad på gnr. 36/61 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 2.1.2017.

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

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor».

Utval for drift og utvikling - 39/2017**UDU - behandling:****UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå byggegrense mot sjø vist i kommuneplanen sin arealplankart, jf. Pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg på 26 m2 BYA til fritidsbustad på gnr. 36/61 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 2.1.2017.

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

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor».