

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 26/31, FA - L42	15/1260

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
82/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

**Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense, endra plassering av båtverkstad på Litlebergen, gbnr 26/31.**

## **Vedlegg:**

Søknad om endring tiltak i gitt byggetillatelse GBNR 26/31 - søknad om dispensasjon  
SitPlan A4 meland ENDRING 2017  
26\_31byggegrense\_200 (3) (L)(340338)  
Kartutsnitt - bilete

## **Saksopplysningar:**

### Saka gjeld:

Ulriksen Consulting v/Lars Einar Ulriksen har på vegne av heimelshavar Jan Eirik Kolstad AS ved søknad journalført motteke 15.6.2017 søkt om dispensasjon for endra plassering av godkjent oppført tilbygg til båtverkstad på gbnr 26/31 på Litlebergen, DNT-vedtak 454/2015. Endringa som no blir søkt om, er allereie utført.

Endringa omfattar at tilbygget er trekt lenger fram mot sjø enn først godkjent. Slik det no er plassert er det i strid med byggegrense mot sjø sett i reguleringsplanen for Litlebergen.

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

### Sakshistorikk:

Ved søknad om riving av deler av bygning og oppføring av nytt tilbygg til båtverkstad på gbnr 26/31, sendte ansvarleg søkjar først inn situasjonskart som viste at tiltaket ville gå utover byggegrense mot sjø i reguleringsplanen, samt viste i kartet at tiltaket strekte seg utover landfast areal.

Administrasjonen etterspurte dokumentasjon i saka, og bad om ytterlegare teikningar dersom tiltaket innebar utfylling i sjø. I tillegg kom tiltaket i strid med byggegrense til sjø, og ein dispensasjon måtte vurderast før eit eventuelt løyve kunne gis. Ansvarleg søkjar supplerte søknaden med nytt situasjonskart som viste at omsøkt tilbygg ikkje ville gå utover fastsett byggegrense, og bygget var trekt vekk frå sjøen slik at heile tiltaket då var plassert på landfast areal.

Ved søknad om ferdigattest av tiltaket, mangla innmålingsdata av bygget. Innmålingsdata som seinare vart sendt inn, viste at bygget er oppført slik det først var omsøkt av ansvarleg søkjar. Tiltaket

krever dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan.

Gjennom innsendt situasjonskart viser endringa som er omsøkt, (grønskavur viser det som ført var godkjend):

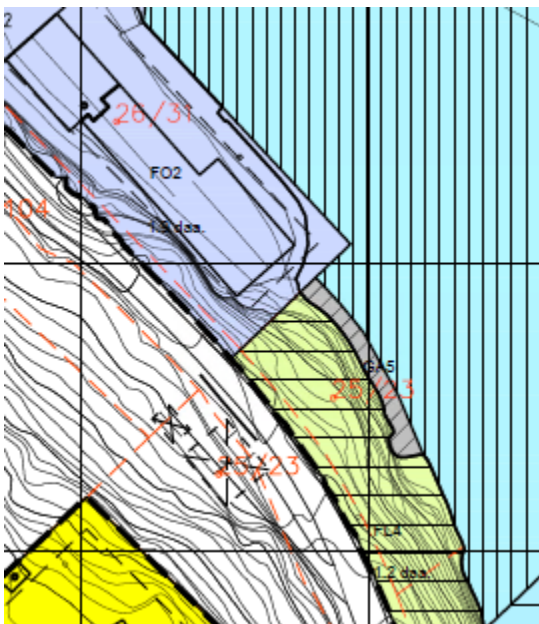


Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen er regulert av Reguleringsplanen for Litlebergen gnr 26 bnr 1 m.fl. (arealplan id. 125620060004) til FO2 Område for forretning.

Tiltaket er bygd i strid med byggegrense mot sjø, og er soleis avhengig av dispensasjon.

(Grøn skravur vider korleis det ført var omsøkt og godkjend plassert. Stipla linje viser byggegrense i planen):





#### Søknad om dispensasjon:

Ansvarleg søkjar meiner det er grunnlag for å gje dispensasjon og skriv:

*«Tomten topografi er svært bratt mot vest og plasseringen ligger veldig nært FV245, en ytterligere uttakning av fjellet under vegen vil medføre store terrenginngrep og vil også medføre økt belastning på gjenværende fjell som FV 245 er fundamentert til.*

*En plassering slik som vist, vil da medføre utvidelse av «kai-fronten» men målinger gjort på stedet viser et faktisk avvik i forhold til kartgrunnlaget, slik at kai-kanten allerede går ut slik som vist på tegninger. En undersøkelse av eks ortofoto kan ikke med sikkerhet fastslå når dette har skjedd, men det har åpenbart skjedd før dagens tiltakshav er ervervet eiendommen. (1999)»*

#### Nabovarsling:

Endringa er ikkje nabovarsla. Ansvarleg søkjar skriv at det er tiltakshavar som er heimelshavar til alle berørte eigedomar og tiltaket vil ikkje endre det arkitektoniske uttrykket. Kommunen krev ikkje ytterlegare varsling i saka.

#### Høyring og uttale frå anna mynde:

Dispensasjonen vil ikkje ha innverknad på nasjonale eller regionale interesser og søknaden er difor ikkje sendt statlege eller regionale sektormynde for uttale.

#### **Vurdering**

##### Dispensasjon frå reguleringsplankartet, byggegrense mot sjø på 4 meter.

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsynet bak formålet med regulert byggegrense på 4 meter mot sjø i arealplankartet må etter dette ikkje verte «vesentleg» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga

må det takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*loven skal fremme berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut i frå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkelt dispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar. (jf. Ot. Prp. Nr 32 (2007-08) s. 242).

Omsøkt tiltak er i strid med avsett byggegrense, og kan ikkje godkjennast dersom det kjem i konflikt med det formålet det er regulert til, eller set til side dei hensyn som planen har meint å ivareta gjennom regulert byggegrense.

Heile eigedomen på Gbnr 26/31 inklusiv kaien er regulert til Forretning FO2, bygget som er oppført vert nytta som båtverkstad og er i tråd med dette formålet. Reguleringsplankartet viser ei byggegrense til sjø og ei formålsgrense i sjø. Arealet utanfor byggegrensa er i dag tilkomstvegen til flytebrygger som Litlebergen båtforening har for utleige og er forankra frå gbnr 26/31. Vidare viser reguleringsplanen at det skal gå ein felles gangveg GA\_5 via denne tilkomstvegen til friluftsområde på land, FL\_4. Denne gangvegen er ikkje etablert, men må prosjekterast i ein forlenging av tilkomstvegen på kaien. Omsøkt endring inneber at kaiområde der tilbygget er oppført og nytta som tilkomstveg blir smalare.



Hovudformålet med byggegrense på 4 meter i planen er å hindre at det blir oppført byggverk eller konstruksjonar som kjem i konflikt med naudsynt areal for tilkomst til flytebryggene og friområde i søraust. Vidare er byggegrensa meint som ei buffersone for bygg og konstruksjonar mot sjø, for å unngå utbygging som ruvar og framstår privatiserande heilt i sjøkanten.

Administrasjonen synfarte eigedomen 21.6.2017. Det vart oppdaga at arealet mellom bygd veggiv og kaikant er overbygd med tak, slik at tilkomstvegen blir meir ein passasje mellom kai og verkstaden. Dette går ikkje fram av teikningsgrunnlaget til søknaden, men blir ikkje vurdert til å vera avgjerande i dispensasjonsvurderinga. Av kartet måler vi denne passasjen mellom bygd veggiv og kaikant til 1,87

meter brei. Snuareal for rullestol må minimum vera: ein snusirkel på 1,5 m eller eit snurektangel på 1,3m x 1,8 m. Jf TEK17 § 12-7 (4).

Når det gjeld universell utforming kan ikkje rådmannen sjå at formålet med regulert byggegrense mot sjø vil bli vesentlig tilsidesett ved endra plassering, då tilstrekkeleg passasje til bryggene og friluftsområde vert oppretthaldt. Det blir i den samanheng vist til at det er breiare manøvreringsareal på begge sider av tilbygget.

Det er likevel ei ulempe at tilkomsten vert smalare enn det som er regulert ved endra plassering, og at bygget framtrer meir ruvande slik det no er omsøkt. På den andre sida ser rådmannen at tiltakshavar får ei god utnytting av eigedomen. I forhold til trafikken til og frå båtverkstaden vil omsøkt plassering vera uproblematisk, då den føregår på arealet nord vest på tomten.

Føresegnene til reguleringsplanen § 8.3 og 9.1.7 legg til grunn at allmenta har rett til å nytta gangvegen heile året og heile døgnet. Omsøkt plassering saman med overbygget privatiserer området i større grad enn det reguleringsplanen legg opp til. For å avhjelpe denne ulempa finn rådmannen at det kan stillast vilkår for dispensasjonen at utstyr knytt til verkstaden og flytebryggene ikkje skal lagrast på kaien.

#### Utviding av kai:

Ansvarleg søkjar viser til at utviding av kai fronten må ha skjedd før utbyggar erverva eigedomen i 1999. Ortofoto frå 2015 viser ikkje ei utviding av kaifront, og rådmannen legg difor til grunn at utvidinga må ha skjedd i tida mellom 2015 - 2017. Ettersom utvidinga av kaien er positivt for manøvreringsarealet, finn rådmannen likevel å kunne tilrå utvidinga slik kartet vedlagt søknaden viser. Rådmannen finn likevel grunn til å påpeike at arbeidet er utført ulovleg, og dette vil verte fulgt opp i eiga sak.

På bakgrunn av ovannemnde vurderingar finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon kan vere større enn ulempene, jf Pbl § 19-2 andre ledd.

#### Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak primært at det vert gitt dispensasjon som omsøkt.

Ettersom kommunen med heimel i Pbl § 19-2 andre ledd «kan» gi dispensasjon når vilkåra for dispensasjon er oppfylt, finn rådmannen rett å fremje to alternativ forslag til vedtak i denne saka.

Dersom utval for drift og utvikling følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak og å gi dispensasjon, skal saka til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Dersom utval for drift og utvikling treff vedtak om å avslå dispensasjonssøknaden, skal vedtaket sendast partane med opplysningar om klagerett.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå regulert byggegrense i Reguleringsplanen for Litlebergen for plassering av tilbygg til båtverkstad på gbnr 26/31, som omsøkt.

Det blir sett som vilkår at det ikkje skal lagrast utstyr på kaien som hindrar tilkomst.

For grunngjeving av tiltaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor».

**Alternativ vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 avslag på dispensasjon frå regulert byggegrense i Reguleringsplanen for Litlebergen for plassering av tilbygg til båtverkstad på gbnr 26/31, som omsøkt.

For grunngjeving av tiltaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor».

**Utval for drift og utvikling - 82/2017**

**UDU - behandling:**

Grunna ein del "dobbel"-skriving i utsendt sakspapir, vart revidert sakspapir utdelt i møtet.

**Ved røysting fekk framlegg til vedtak 0 røyster for, 9 i mot og fall.**

**Alternativt framlegg til vedtak fekk 9 røyster for, 0 i mot og er såleis samrøystes vedteke.**

**UDU - vedtak:**

**- samrøystes:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 avslag på dispensasjon frå regulert byggegrense i Reguleringsplanen for Litlebergen for plassering av tilbygg til båtverkstad på gbnr 26/31, som omsøkt.

For grunngjeving av tiltaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor».