

Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for drift og utvikling	05.12.2017

Sakshandsamar:	Tenesteområde Plan, utbygging og kommunalteknikk	Marianne Aadland Sandvik
Avgjerslemynde:	Sak Id: 15/1260	Klassering:

GBNR 26/31 - Litlebergen - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse, endra plassering av båtverkstad

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ulriksen Consulting v/Lars Einar Ulriksen har på vegne av heimelshavar, Jan Eirik Kolstad AS, søkt om løyve til endra plassering av godkjent oppført tilbygg (DNT-vedtak 454/2015) til båtverkstad på gbnr. 26/31 på Litlebergen. Endringa som er omsøkt er allereie utført, og inneber at tilbygget er trekt lenger fram mot sjø enn først godkjent. Endringa inneber at tiltaket er plassert i strid med regulert byggjegrænse mot sjø, jf. Reguleringsplan for Litlebergen, planid: 125620060004, og det er difor søkt om dispensasjon.



Det blir vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 15.6.2017.

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 byggjegrænse 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 krev difor dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan.

På bakgrunn av dette vart det søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense og løyve til endra plassering.

Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune gav i møte den 12.9.2017, saksnr. 82/2017, avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense som omsøkt.

Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar i brev datert 4.10.2017, journalført motteke 10.10.2017.

Klaga vert nærare gjennomgått og vurdert nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar skriv følgjande i klage datert 4.10.2017:

Viser til saksnr. 82/2017 for Utval for drift og utvikling og vedtak om avslag på vår søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av ny verkstedshall.

Vi vil med dette klage på vedtaket og ber om at rådmannens forslag til dispensasjon frå byggegrensa blir nytt vedtak.

Vi beklager feilplasseringa av hallen og merarbeidet vi har påført denne saka. Orsaka til dette var ei missforståing mellom ansvarlig søker og tiltakshaver da det blei laga to ulike plasseringar av hallen.

Vi ser i ettertid at dette var noe vi burde fanget opp under byggeprosessen.

Grunnen til at det blei behov for å byggje ein større hall var at Litlebergen Båtsenter AS treng ein hall til arbeid på større båtar, dette er etter oppdrag frå forsikringselskap og fiskeoppdrett og private. For å få desse båtane inn i hallen måtte vi også lage ein større breiare port.

Den nye hallen er viktig for å sikre arbeid for bedriften spesielt i vinterhalvåret. Etter at hallen var ferdig har vi fått to nye stillingar og er nå 8 ansatte på full tid.

Før vi startet bygge arbeidet leide vi inn Multi Consult as til å vurdere rasfare ved bygging av ny veg.

Wimo Fjellsikring as tok seg av dette og sikret hele fjellsiden med tanke på at det skal sprenges i svingen for den nye vegen som kommer.

Vi ser no at plasseringa av den nye hallen, eit stykke frå fjellet vil sikre mot steinsprang ved fremtidig arbeid på den nye veggen som skal kome.

Å flytte hallen østover vil si at alt må rives og bygges på nytt.

Det vil også bli behov for å sprengje i fjellsiden ved veg for å få plass til den.

Slik hallen står i dag vil den ikke komme i konflikt med den nye veggen som kommer.

Vi beklager at hallen blei plassert i konflikt med byggegrensa og alt ekstra arbeidet dette har påført Kommunen i denne saken og håper at dere kan vurdere saken på nytt.

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag – Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

Eigedomen er regulert til FO2 Område for forretning i Reguleringsplan for Litlebergen gnr 26 bnr 1 m.fl, planid: 125620060004. Oppføring som omsøkt er dermed i samsvar med regulert arealformål, men omsøkt plassering er i strid med regulert byggegrense mot sjø. Skal det gis løyve til endra plassering må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert byggegrense, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Pbl § 19-2 andre ledd stiller to vilkår for dispensasjon: Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten reguleringsplanen det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Først når dei rettslege vilkåra er oppfylt «kan» kommunen gje dispensasjon.

Forarbeida legg til grunn at ordvalet inneber at det normalt ikkje vil vere mogleg å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt om dispensasjon frå fortsatt gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

I tillegg vil ein dispensasjon kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Etter dette bør ein heller enn å gje dispensasjon vurdere ei reguleringsendring.

Omsynet bak fastsett byggegrense i reguleringsplanen 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 står fram som privatiserande i sjøkanten.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.»

Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løsnings, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Rådmannen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyna som er framheva i §§ 19-2 og 1-1. Rådmannen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Vidare er tiltaket vurdert som om det ikkje allereie hadde vore sett i gang. Utgangspunktet etter dette er altså at tiltakshavar ikkje lettare skal få dispensasjon fordi oppføring etter tidlegare gitte løyve vil vere vanskeleg eller kostbart. Samstundes skal det ved dispensasjonsvurderinga ikkje leggast tiltakshavar til last at han med plassering som omsøkt har brote igangsettingsforbodet i pbl § 20-1 første ledd.

Rådmannen hadde følgjande grunngjeving i saksframlegget til UDU sitt møte den 12.9.2017, saksnr. 82/2017:

Administrasjonen synfarte eigedomen 21.6.2017. Det vart oppdaga at arealet mellom bygd vegg liv 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 vegg liv og kaikant til 1,87 meter brei. Snuareal for rullestol må minimum vera: ein snusirkel på 1,5 m eller eit snurektangel på 1,3mx 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.

På bakgrunn av det ovanne mnde fann rådmannen at dei rettslege vilkåra for å kunne gje dispensasjon var oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Utgangspunktet for rådmannen er at det er Utval for drift og utvikling (UDU) sitt vedtak i sak 82/2017 som gjev uttrykk for Meland kommune sitt standpunkt i saka. Sjølv om dei rettslege vilkåra er oppfylt opnar pbl § 19-2 første ledd for politisk skjønn, jf. «kan». UDU har etter synfaring på staden vurdert at det ikkje er grunnlag for å kunne gje dispensasjon i dette tilfellet.

Rådmannen kan ikkje sjå at klage datert 4.10.2017 kjem med nye opplysningar som tilseier at UDU sitt vedtak i sak 82/2017 skal gjerast om. Viss UDU vel å oppretthalde vedtak i sak 82/2017, datert 12.9.2017, bør UDU nemne dei faktiske tilhøva som gjorde at dei valte å avslå føreliggjande søknad, jf. fvl § 25, jf. § 24.

Viss UDU vel å gjere om vedtaket sitt, slik at klaga vert teken til følgje, vil rådmannen rå til at det vert stilt som vilkår for dispensasjonen at utstyr knytt til verkstaden og flytebryggjene ikkje skal lagrast på kaien.

Vidare handsaming:

Rådmannen fremjar to alternative forslag til vedtak i saka. På bakgrunn av UDU sitt vedtak i sak 82/2017, datert 12.9.2017, er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klaga ikkje vert teken til følgje.

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormynde varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utvål for drift og utvikling finn at klage journalført 10.10.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 12.9.2017, saksnr. 82/2017, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.»

Alternativt framlegg til vedtak:

«Utvål for drift og utvikling tek klage frå Jan Erik Kolstad AS til følgje. Det vert gitt dispensasjon frå regulert byggjegrænse i Reguleringsplanen for Litlebergen for plassering av tilbygg til båtverkstad på gbnr. 26/31, som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd. Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen, jf. pbl § 19-2 første ledd:

- Utstyr knytt til verkstaden og flytebryggjene skal ikkje lagrast på kaien.

For grunngeving av tiltaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Vedlagte saksdokument:

SitPlan A4 meland ENDRING

115250

27.10.2017

Vedlagte saksdokument:

2017

Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense, endra plassering av båtverkstad på Litlebergen, gbnr 26/31.	121635	27.10.2017
--	--------	------------

Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense GBNR 26/31	126729	27.10.2017
---	--------	------------