

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
032/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.04.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/2535

89/56 Mjøs - Søknad om dispensasjon - oppføring av tilbygg, fasadeendring og bruksendring

Vedlegg:

Vedlegg B1-4 Beskrivelse av tiltaket

89/56 - informasjon om tiltaket

89/56 revidert situasjonsplan

93771988-33791-16701-148-221

89-56 - temadata 1-5000

89-56 - kommuneplan 1-1000

89-56 - kommuneplan 1-5000

89-56 - reguleringsplan 1-1000

89-56 - reguleringsplan 1-5000

89-56 - ortofoto 1-1000

89-56 - ortofoto 1-5000

201900006-2NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon - Oppføring av tilbygg mm - GBnr 8956 - Osterøy kommune

18_15716-10Svar - Oversending av søknad til uttale - gnr. 89 bnr. 56 Mjøs - oppføring av tilbygg, fasadeendring og bruksendring - Osterøyvegen 2140 - Osterøy kommune

Fråsegn til dispensasjonssøknad - gnr 89 bnr 56 Mjøs - Osterøy kommune.pdf

89/56 og 101 Mjøs - Fråsegn til dispensasjonssøknad

Vedtak om samtykke og gebyr

89/56 - Mjøs - Gjeld søknad som er send til uttale - Oppføring av tilbygg, fasadeendring og bruksendring - Nye teikningar

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, plankrav, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2 og/eller reguleringsføresegn § 2, nr. 2.3 og arealbruk: oppføring av gangbru langs regulert gangveg, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 2, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 032/19

PL - behandling:

Kari L. Mjøs, KRF, bad om vurdering av sin gildskap i saka. Ho er tilsett i Mjøsvågen landhandleri AS og er også akseeigar i verksemda. Ho tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - Åshild Rød, V, møtte som vara - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Avrøysting gildskap

Kari L. Mjøs - samrøystes kjend ugild.

Vedtaket vart gjort med heimel i fvl. § 6, 2. ledd ... *likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. ...*

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke (2H,2AP,1KRF,1V,1FRP)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, plankrav, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2 og/eller reguleringsføresegn § 2, nr. 2.3 og arealbruk: oppføring av gangbru langs regulert gangveg, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 2, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 89, bnr. 56, Mjøs.

Tiltakshavar: Øvsthus AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg, fasadeendring og bruksendring av eksisterande bygning på gnr. 89, bnr. 56.

Nabovarsel

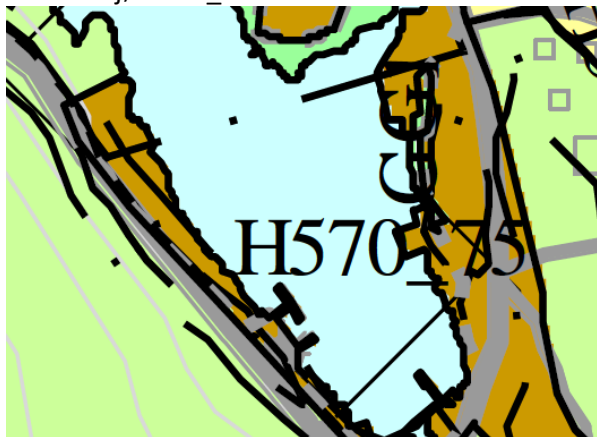
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Gnr. 89, bnr. 56 ligg i arealdelen i kommuneplanen/kommunedelplan for sjø og strandsone i byggeområde sentrumsføremål og i omsynssone kulturmiljø H570_75.

Utsnitt frå plankart for kommunedelplan for sjø og strandsone som syner område for omsynssone kulturmiljø H570_75:



Gnr. 89, bnr. 56 ligg vidare i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum planID 504_63 er definert som byggeområde bustad/forretning/kontor.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteken 21.02.2018.

Arealdelen av kommuneplanen vart endra 21.02.2018 og 11.07.2018.

Reguleringsplan Hosanger sentrum planID 504_63 vart vedteken 05.11.2002.

Kommunen legg til grunn at det ved motstrid mellom reguleringsplan Hosanger sentrum og kommuneplan/kommunedelplan går kommuneplanen/kommunedelplanen føre reguleringsplan Hosanger sentrum, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

I kommunedelplan for sjø og strandsone er det fastsett byggjegrænse mot sjø. Tiltaket det her er søkt om vil vere i strid med byggjegrænse mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Både i reguleringsplan Hosanger sentrum og i arealdelen i kommuneplanen er det krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. reguleringsføresegn § 2, nr. 2.3 og kommuneplanføresegn punkt 1.2.

I omsynssone kulturmiljø skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø, tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale og alle tiltak i omsynssona skal avklarast med Hordaland fylkeskommune, jf. kommuneplanføresegn punkt 7.6.

Dispensasjon

Det er krav om dispensasjon frå:

- byggjegrænse mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

- plankrav, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2 og/eller reguleringsføresegn § 2, nr. 2.3.
- arealbruk: oppføring av gangbru, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 2.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland/Vestland, Hordaland fylkeskommune, Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), Bjørgvin biskop, Statens vegvesen og Arbeidstilsynet.

NVE har i brev av 24.01.2019 kome med fylgjande uttale:

*"De kan sjå vekk frå NVE Atlas sitt aktsemdkart for flaum langs sjø. I staden må de nytte dykk av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temarettleiar [Havnivåstigning og stormflo](#) for å handtere flaumfare knytt til sjø.
NVE har elles ingen merknader til søknaden."*

Statens vegvesen har i brev av 26.01.2019 kome med fylgjande uttale:

*"Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av universelt utforma rømmningsveg ved bygning på gnr. 89, bnr. 56, Mjøs ca 45 meter fra ny fylkesveg.
Tilkomst, avkørsle og ny parkeringsplass på eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via regulert veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum er definert som byggeområde blanda føremål - bustad/forretning/kontor.
....*

Statens vegvesen har ingen merknader til søknaden om rømmningsveg med universel utforming til butikk på gnr. 89 bnr. 56. Dispensasjon fra byggegrense ca 45 meter fra den nye fylkesvegen er godkjent."

Hordaland fylkeskommune har i brev av 28.01.2019 og i brev av 14.02.2019 kome med uttale i saka. I brev av 14.02.2019 skriv dei mellom anna:

*"Vi viser her til vårt fråsegn av 28.01.2019. I vår vurdering av saka skreiv vi at omsøkte tiltak med privat veg og gangbru er i konflikt med kommuneplanføresegn punkt 4.2, 2., då det både vil privatisere og hindre allmenn ferdsel. Vidare skreiv vi at når det gjaldt oppføring av tilbygg, fasadeendring og bruksendring av eksisterande bygning på gnr. 89, bnr. 56, hadde vi ingen merknader ut over at teikningsmaterialet burde vise før- og no-situasjon. Konfliktpunktet var altså tiltaket med privat veg og gangbru. Vi konkluderte med at tiltaket er konflikt med gjeldande kommuneplan og strandsoneplan, og rådde i frå at det blir gjeve dispensasjon til omsøkte tiltak.
.....*

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune meiner tiltaket er konflikt med gjeldande kommuneplan og strandsoneplan. Vi rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til omsøkte tiltak på og gbnr. 89/56 og 101 i Mjøsvågen i Osterøy kommune. Vi ber om å få sendt over vedtaket i saka for eventuell vurdering av klage, jf. Miljøverndepartementets rettleiar Kommuneplanens arealdel, T 1491."

Bjørgvin bispedømekontor skriv i e-post av 21.02.2019:

"Bispedømerådet har ikkje merknader i denne saka."

Arbeidstilsynet har i vedtak av 28.02.2019 gjort vedtak om samtykke til bruksendring av 2. etasje frå lager til selskapslokale.

Kommunen syner elles til dei mottekne uttalane og vedtak i saka.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Fordelar med dispensasjon vil vere at eksisterande bygning vil få universell tilgjengeleg inn-/utgang til 2. etasje, og etasjen kan takast i bruk til selskapslokale.

Ulemper med dispensasjon vil vere at tiltaket kanskje kjem i konflikt med eksisterande/regulert gangveg aust for eksisterande bygning.

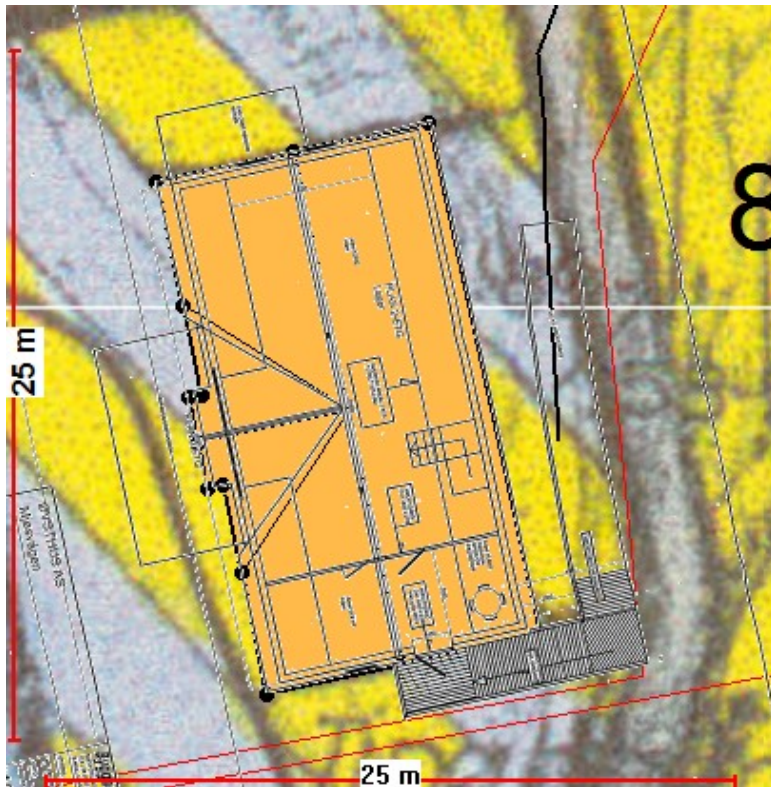
Rådmannen legg til grunn at plan- og kommunalteknisk utval i møte 24.05.2018 saksnr. 052/18 gav dispensasjon til bruksendring av del av eksisterande bygning til kiosk/landhandel og til etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56, på vilkår av at regulert gangveg over gnr. 89, bnr. 56 ikkje skal nyttast til parkering og skal haldast open for gåande.

Det er søkt om oppføring av takoverbygg over inngangsdør mot vest og mot nord og bruksendring av delar av eksisterande bygning. Rådmannen vurderer at tiltaka er i samsvar med gjeldande arealføremål i gjeldande kommuneplan og gjeldande reguleringsplan.

Tiltaket det no er søkt om gjeld utviding av etablert næringsverksemd i bygget. Rådmannen vurderer at kravet om utarbeiding av ny reguleringsplan før nye tiltak kan ta til er eit strengt krav for eksisterande bygning, som er i samsvar med gjeldande plan.

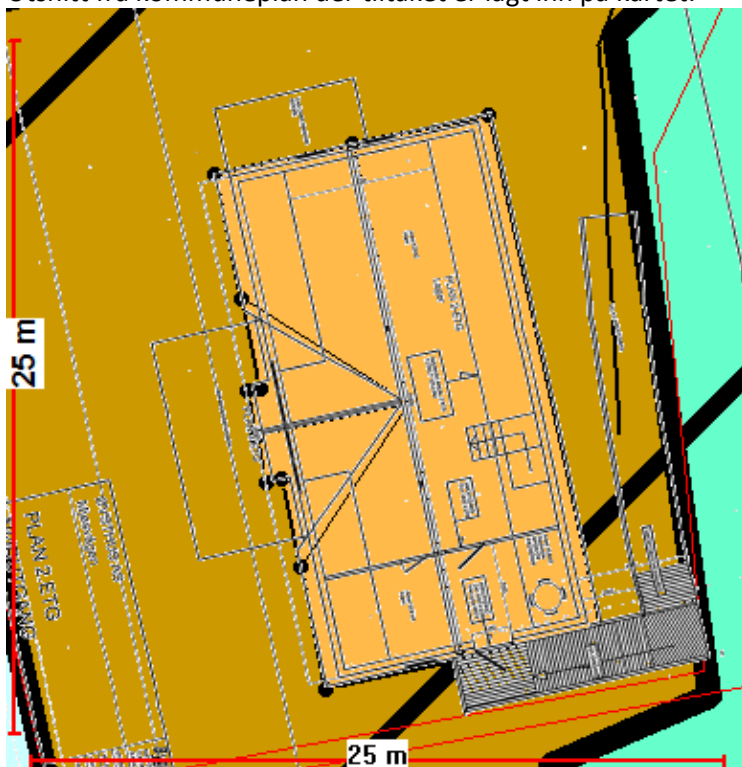
Når det gjeld val av universelt utforma tilkomst til 2. etasje vurderer rådmannen det som positivt at tiltaket er plassert lengst mogeleg bort frå sjøen. Rådmannen vurderer vidare at tiltaket berre i særskilt lita grad er i konflikt med regulert gangveg.

Utsnitt frå reguleringsplan der tiltaket er lagt inn på kartet:



Rådmannen vurderer vidare at tiltaket ikkje er i konflikt med område grønstruktur, jf. arealdelen i kommuneplanen, jf. kommuneplanføresegn punkt 4.2, 2. punktum.

Utsnitt frå kommuneplan der tiltaket er lagt inn på kartet:



I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld etablert næringsverksemd i eksisterande bygning.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, plankrav, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2 og/eller reguleringsføresegn § 2, nr. 2.3 og arealbruk: oppføring av gangbru, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 2.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen gjev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, plankrav, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2 og/eller reguleringsføresegn § 2, nr. 2.3 og arealbruk: oppføring av gangbru, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 2.