

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
132/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.11.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	22/3205

Byggesak GBNR 89/54-55 Mjøs - Søknad om dispensasjon for oppføring av balkongar

Vedlegg:

Vedlegg B - Dispensasjonssøknad

89/54-55 - Mjøs - Søknad om tiltak - oppføring av tre balkongar som tilbygg
Søknad

Vedlegg D - Situasjonsplan

Vedlegg E 3 - Fasade 1 og 2

Vedlegg E1 - Plan 1. etg., 2. etg

Vedlegg E2 - Snitt B-B

Vedlegg E4 - Fasade 3 og 4

Vedlegg E5 - Bileter eksisterande bygg

89-54 Plan 1-500

89-54 Plan 1-1000

89-54 Ortofoto 1-500

89-54 Ortofoto 1-1000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå tillat utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn 1.5, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 til oppføring av balkongar på eksisterande leilegheitsbygg på gnr. 89 bnr. 54-55, 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 fordelten med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 132/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå tillat utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn 1.5, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 til oppføring av balkongar på eksisterande leilegheitsbygg på gnr. 89 bnr. 54-55, 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.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 89/54-55

Tiltakshavar: Bjørn Rønhovde

Innsendar: Helge Rød As

Dispensasjonssøknad motteken:

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå tillat utnyttingsgrad på 25% BYA i kommuneplanføresegn 1.5 for oppføring av balkongar som tilbygg til eksisterande leilegheitsbygg.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

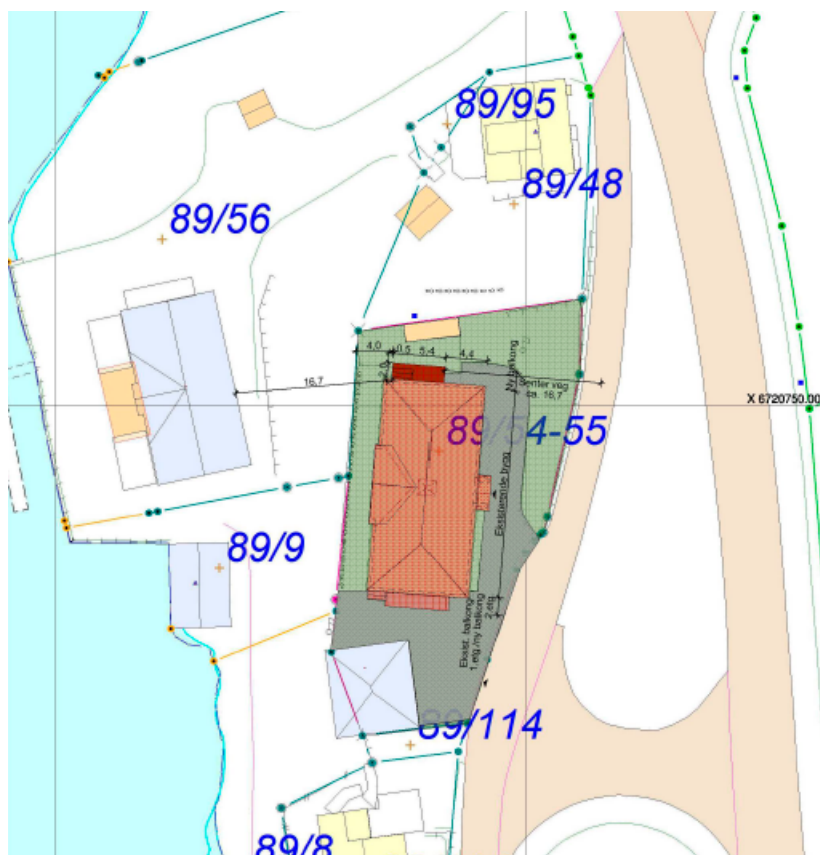
Eigedomen ligg i regulert område, jf. reguleringsplan Hosanger sentrum planId 504_63.

Kommunedelplan for sjø og strandsone vert vedteken i februar 2018. Ved motstrid gjeld den nyaste planen, jf. plan- og bygningslova § 1-5 2. ledd. Kommunen konstaterer at det er motstrid mellom reguleringsplan Hosanger sentrum og kommuneplanens arealdel og legg til grunn at kommuneplanen skal leggjast til grunn, jf. plan- og bygningslova § 1-5 2. ledd.

Tiltaket er søkt plassert i område som i kommunedelplan for sjø og strandsone er definert som sentrumsføremål.

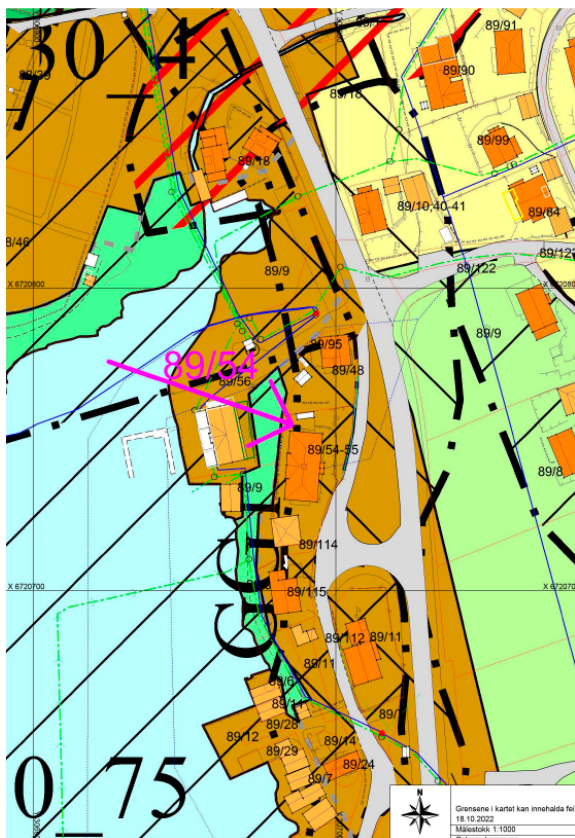
Kart/Foto

Utsnitt fra situasjonsplan:



Plan:

Ortofoto:



Dispensasjon

Kommunen har mottatte søknad om dispensasjon frå:

- Utnyttingsgraden på 25% BYA, jf. kommuneplanføresegn 1.5.
- Krav til reguleringsplan, jf. reguleringsplan for Hosanger sentrum føresegn § 2 nr. 2-3.

Innsendar skriv i dispensasjonssøknaden at:

"(...) Sidan utnyttingsgrad ikkje er fastsett i reguleringsplanen, er det utnyttingsgrada på 25% BYA i kommuneplanen punkt 1.5 som gjeld. Dette er forholdsvis lite på ei tomt avsett til sentrumsføremål, og der det eksisterande bygget i seg sjølv overskrid utnyttingsgrada. Det omsøkte tiltaket vil auka utnyttingsgrada på tomte med berre 1,2%. Til gjengjeld vil tiltaket auka bukvaliteten ved å gje gode private uteplassar til leilighetene i 1. og 2. etasje, samt overbygd inngangsparti til kjellaretasjen.

På mindre tiltak som dette, meiner me at det ikkje er urimeleg å få dispensasjon frå kravet om utarbeiding av ny reguleringsplan før nye tiltak. Utarbeiding av ein reguleringsplan er både

kostbart og tidkrevjande sett opp mot omfanget av tiltaket.

Me vurderer det slik at fordelane ved å gje ein dispensasjon er klart større enn ulempene samstundes som intensjonane i kommuneplanen og reguleringsplan ikkje vert sett til side."

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Kommunen legg til grunn at det ikkje er krav om dispensasjon frå plankravet då tiltaket ligg innanfor reguleringsplan Hosanger sentrum planId 504_63.

Tiltaket ligg dessutan innanfor omsynssone H570_75 for kulturmiljø.

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

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Den norske kyrkja, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Bjørgvin bispedømme har i brev av 04.11.2022 kome med uttale i saka. Dei skriv at "Biskopen i Bjørgvin har ikkje direkte merknadar til denne, men fylkeskommunen kan uttala seg om slike tiltak i omgjevnadane til ei listeført kyrkje."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Kommunen har ikkje motteke andre uttaler i saka.

VURDERING

Omsynssone

Tiltaket er søkt plassert i omsynssone for kulturmiljø. Kommuneplan føresegn 7.6 seier at "Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa

eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale."

Mottekne fasadeteikningar og planteikning syner at balkongane er plassert trekt inn i forhold til hushjørna, og er av liten størrelse. Rådmannen vurderer at dette gjer at dei ikkje får eit dominerande uttrykk. Rådmannen vurderer at oppføring av balkongar på eksisterande leilegheitsbygg ikkje vil ha ein vesentleg påverknad på det eksisterande kulturmiljøet.

Rådmannen vurderer at oppføring av balkongar ikkje vil setje omsyna bak føremålet vesentleg til side.

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 føreseigna 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.

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

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mindre avvik frå gjeldande utnyttingsgrad.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får ein oppgradert og utvida bruk av leilegheitene med uteplass.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve dispensasjon til tiltak i strid med plan.

Rådmannen legg til grunn at tillat utnyttingsgrad på tomta er 25% BYA, og at det eksisterande bygget på eigedomen allereie overskrider tillat utnyttingsgrad.

Det opplyst i søknaden om at oppføring av balkongar vil føre til at utnyttingsgrada på tomta aukar på 1,2%. Rådmannen vurderer at balkongane er små og lite dominerande, jf. motteken situasjonsplan. Ei auke på 1,2% BYA vil ikkje betydeleg endre uttrykket til bygninga. Rådmannen vurderer at omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon til tiltaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eksisterande tiltak på eigedomen har ei utnyttingsgrad på 35,6 % BYA, og at oppføring av balkongar berre medfører ein mindre auke av utnyttingsgrada med 1,2 %. Det er i tillegg lagt vekt på gjeldande forvaltningspraksis.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå tillat utnyttingsgrad til oppføring av balkongar er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 det vert gjeve dispensasjon frå tillat utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn 1.5, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 til oppføring av balkongar på eksisterande leilegheitsbygg på gnr. 89 bnr. 54-55.