

Arkiv: <arkivID><jplID>
GBNR-336/10, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 27.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
087/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021

Byggesak GBNR 336/10 Ådland nordre - Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø og frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar fastsatt i kommunedelplan for Meland Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Utval for areal, plan og miljø gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå byggegrense mot sjø. Søknad om dispensasjon frå maksimal storleik på 120 m2 BRA vert avslått.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustaden skal ha ein maksimal storleik på 120 m2 BRA.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 087/21 Vedtak:

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Utval for areal, plan og miljø gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Søknad om dispensasjon frå maksimal storleik på 120 m2 BRA vert avslått.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustaden skal ha ein maksimal storleik på 120 m2 BRA.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland og Hordaland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 336/10

Adresse: Ådlandsvegen 14

Tiltakshavar/eigar: Tor Christian Sivertsen

Ansvarleg søkjar: Forum Arkitekter AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø, jf. pbl §§ 1-8, 11-6 første ledd, samt dispensasjon frå planføresegn pkt. 1.6.14 i kommunedelplan for Meland då storleiken på fritidsbustaden overstig maksimal storleik for alle tiltak på eigedomen som er inntil 120 m2 BRA.

Kommunen har berre mottatt søknad om dispensasjon og føreliggande saksframlegg gjeld berre spørsmålet om dispensasjon frå byggegrense mot sjø og maksimal storleik BRA for fritidseigedomar.

Dersom det blir gitt dispensasjon som omsøkt, må det søkast om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Kommunen vil ta stilling til om eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i byggesaka.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

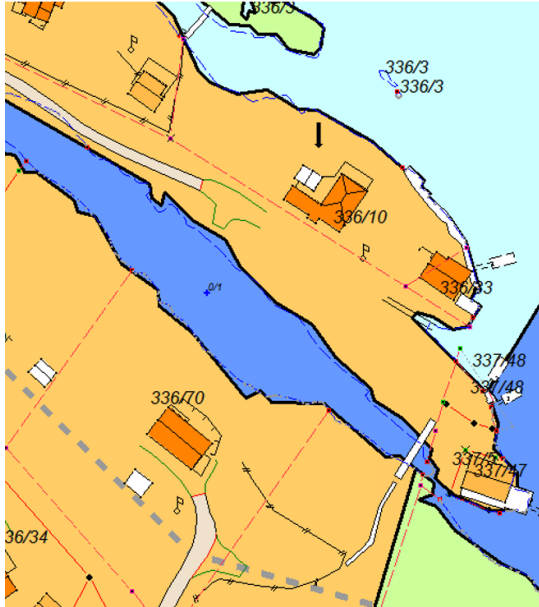
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Planstatus

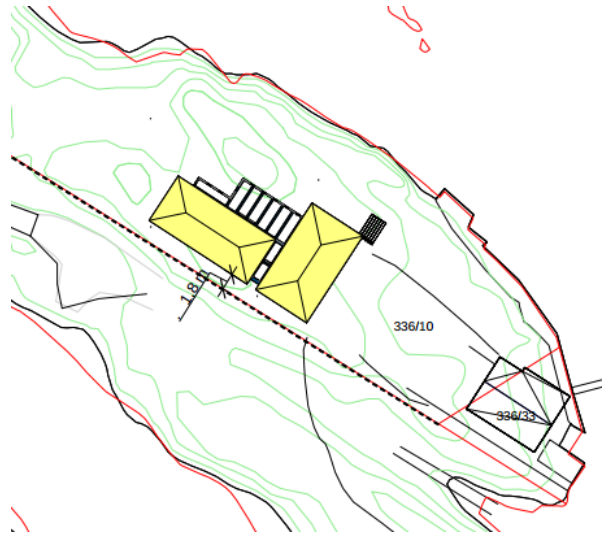
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland er definert som fritidsbustad.

Kart/Foto

Kartutsnitt av KPA, eigedom markert med svart pil:



Nytt situasjonskart:



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

Søknad om dispensasjon jf pbl § 19-1, krav til byggegrense mot sjø i gjeldende kpa

Med dette søker vi om dispensasjon for tiltak i strid med byggegrense mot sjø i gjeldende kpa.

Søknadens begrunnelse

Eiendommen er bebygget med eksisterende fritidsbolig. Formålet med tiltaket er å utvide bruksarealet og oppgradere eksisterende fritidsbolig / hytte for å oppnå flere sengeplasser og en mer formålstjenlig planløsning.

I dag har hytten en hoveddel, et separat anneks og i tillegg et bad med utvendig tilkomst fra terrasse på bakken. Annekset er i dårlig stand og må oppgraderes. Hovedbygget bærer preg av ulike endringer gjennom mange år, og det er ønskelig med en mer helhetlig arkitektur. Som følge av sin værutsatte plassering langs kysten er det også ønskelig med en generell tekniske oppgradering.

I samråd med arkitekt har tiltakshaver 3 målsettinger med tiltaket.

- 1) Nye arealer skal plasseres tilbaketrukket i forhold til eksisterende byggeliv mot sjøen
Eksisterende fritidsbolig / hytte ligger 8,5 m fra sjøen. Eksisterende anneks ligger 10,8m fra sjøen. Avstand fra nytt tilbygg til sjø blir 9,5 m.
Etter eventuell endring vil eksisterende fritidsbolig / hytte fortsatt være nærmest mot sjø i tråd med dagens situasjon.
- 2) Den nye utformingen har 2 separate bygningsvolumer som henger sammen med et mellombbygg i glass. Det er viktig at det totale bruksareal får en utforming som har en volumartikulering som bevisst innehar formater i tråd med småskala bebyggelse.
Dersom samlet bruksareal i motsatt fall, utformes med enhetlige omkransende yttervegger, vil arealflaten assosieres med alminnelig villabebyggelse. Arkitektonisk utforming med bevisst volumartikulering skal bidra til at eiendommen også i fortsettelsen bærer preg av å være en fritidsbolig ved at arealene er delt opp i mindre volum og formater.
- 3) Byggehøyde, tak-utforming, materialbruk og farger skal sikre at bebyggelsen framstår som dempet i et skjørt og vakkert naturlandskap med svaberg, kystlinje, og vegetasjon.

Gjennom bevisst valg i forhold til arkitektur, skal oppgraderingen av eksisterende fritidseiendom sikre at tiltaket ikke kommer i strid med de formål som ligger bak fastsettelse av byggegrense for nye tiltak mot sjø. Tiltaket vil ikke hindre tilkomst til sjølinjen, snarere vil den nye løsningen gi tydeligere ferdselssoner rundt. Tiltakets utforming vil dempe byggets visuelle framtoning i forhold til eksisterende bygg og således sikre at de naturgitte rammer fortsatt skal prege stedets karakter.

Søknad om dispensasjon for tiltakets størrelse jf kpa pkt 1.6.14

Med dette søker vi om dispensasjon for tiltakets størrelse jf kpa pkt 1.6.14.

Eksisterende BRA fritidsbolig utgjør 72,0 m²

Eksisterende BRA naust utgjør 35,0m²

BRA fritidsbolig (oppvarmet areal) etter endring utgjør 102 m²

BRA fritidsbolig (vinterhageareal mellombygg) utgjør 56 m²

Sum BRA endret fritidsbolig utgjør 158 m².

Søknadens begrunnelse

Arealet er utformet med 2 separate bygningsvolumer som henger sammen med et mellombygg i glass. Glassbygget kan åpnes med skyveglass og vil fungere som kommunikasjonsareal mellom rommene i fritidsboligen. Mellombygget/vinterhagen vil i tillegg fungere som skjermet og åpent hageareal i store deler av brukstiden. Formålet med arealbegrensningen i gjeldende plan, er å sikre at det visuelle uttrykket på bebyggelsen samsvarer med en fritidsbolig-karakter for å unngå at områder karakterisert av natur og kystmiljø, redefineres som villastrøk med store hus. Volumartikuleringen i dette tiltaket skal sikre at fritidsbebyggelsen har en skala og målestokk som ivaretar et formål som tilstreber et arkitektonisk uttrykk med begrenset skala, format og byggehøyde. Det fullisolerte bruksareal ligger innenfor de krav som stilles til maksimal utnyttelse BRA.

I området for øvrig har kommunen tidligere fattet opp til flere vedtak der det er gitt tillatelse til fritidsboliger som har større bruksareal enn rammene gitt i kpa pkt 1.6.14. Her kan vi blant annet vise til fylkesmannens vedtak i sak 10/11377. Vedtaket bygger på en argumentasjon der bebyggelsen på eiendommene 36/12, 36/60, 36/121 gir presedensvirkning for tillatelsen som også gis for 36/11. Til tross for ovennevnte vedtaksdato har tiltaket på eiendommen 336/10, fått en skånsom utforming med et helhetlig grep som på en god måte skal ivareta intensjonene om småskala bebyggelse innenfor området.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 12.05.2021:

I dag har fritidseigedomen eit samla BRA på 107 m², der 35 m² er eit naust. Slik vi forstår søknaden vil fritidsbustaden etter ombygging aleine ha ei samla storleik på 158 m² BRA. I tillegg kjem naustet. Dette er vesentleg over storleik sett i kommuneplanen og vesentleg større enn i dag. Det er særleg uheldig å fråvike føresegn om storleik i strandsona. Store bygg i strandsona vil påverke særleg oppleving av landskapet, og om det ikkje er særlege forhold som skil denne saka frå liknande saker

kan ein få ei gradvis utbygging av store bygningar i strandsona, som samla kan vere svært negativ for verdiane i strandsona.

Statsforvaltarens vurdering er at det er særleg omsyn til landskap og friluftsliv på sjøen som gjer seg gjeldande i denne saka. Kommunen må vurdere dette grundig i vurderinga av dispensasjon i saka.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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.

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. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

· Dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona:

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.

Ansvarleg søker har opplyst at nye areala skal plasserast bak eksisterande byggliv, og ikkje nærare sjøen. Det vil dermed ikkje medføre ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. Vidare er det opplyst at bygghøgde, tak-utforming, materialbruk og farger skal sikre at fritidsbustaden vil vere dempa og passe inn i terreng og område.

På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at utviding av eksisterande tilbygg og restaurering av anneks, samt mellombygg i glas, i dette tilfelle inneber at byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side.

Fordelane ved å gi dispensasjon i denne saka er at tiltakshavar får ei meir hensiktsmessig utnytting av hytta i samsvar med tida og tilhøva. Hytta vil bli oppgradert slik at den blir meir funksjonell, samt oppdatere teknisk standard.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå

byggeforbodet er oppfylt i denne saka, jf. Pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

· Dispensasjon frå grensa på maksimal utnytting på 120 m2 BRA:

Omsynet bak kravet om maksimal utnytting på 120 m2 BRA er at ein ikkje ønskjer store fritidsbustader. Det omsøkte tiltaket vil innebere at kravet vert overskride med 38 m2 BRA, og totalt vil fritidsbustaden etter ombygging aleine ha ei samla storleik på 158 m2 BRA. I tillegg kjem naustet.

Søknaden er i korte trekk grunngitt med at det er to separate bygningsvolum som ein ønskjer å knyte saman med eit mellombygg i glas som vil fungere både som ei vinterstove med skjerming og som opent hageareal. Utforminga på tiltaket er gjort for å sikre at fritidsbusetnaden blir ivaretatt med særleg vekt på arkitektur, format og bygghøgd.

Vidare er det anført at andre eigedomar i området har fått løyve til å bygge større enn 120 m2 BRA, hovudsakleg gbnr. 336/12 og gbnr. 336/60, og det er då vist til Fylkesmannen sitt vedtak i sak 10/11377.

I denne aktuelle saka vart det søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen som vart vurdert, og ikkje kravet om maksimal utnytting på 120 m2 som jo er tema her. I tillegg er dette gamle saker frå 2004, 2005 og 2008, og kommunedelplanen har sidan den gong vert revidert, sist i 2019, som må vere utgangspunktet når dispensasjonssøknaden skal vurderast.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av fritidsbustad på 158 m2 BRA vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at det skal gis unntak frå grensa på maksimal utnytting på 120 m2 BRA her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker.

Det er gitt dispensasjon til nokre få mindre overskridingar tidlegare, det vil seie dispensasjon til om lag 122 m2 BRA, på grunn av bygning styper. Ut over dette har det vore viktig for kommunen å halde på kommunedelplanen si ramme for utnytting, for å styre utbygginga av fritidsbustadar. Kommunedelplanen vil miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til egne behov, og ikkje av omsyn til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak regelen om maksimal storleik på 120 m² vil bli sett «vesentlig» til side dersom det gis dispensasjon i denne saka. Vidare finn administrasjonen at det ikkje er sannsynleggjort at ein dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt.

Administrasjonen føreset at fritidsbustaden ikkje overstig grensa i kommunedelplanen for Meland på 120 m².

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn: [legg inn lenke frå innsyn i saka frå heimesida]

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følger av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følger av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følger av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

18.03.2021	Søknad om dispensasjon - gbnr 336/10 Ådland nordre	1530094
18.03.2021	situasjonsplan	1530095
18.03.2021	Forholdet til teiggrense i vest	1530091
18.03.2021	Bilder og tegninger	1530096

