



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato			
	Utval for areal, plan og miljø				
Sakshandsamar:	Plan og byggesak			Anne Lise Molvik	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	21/6485	Klassering:	

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan og kommunedelplan for bruksendring av fritidsbustad til bustad med tilhøyrande anlegg - gbnr 1/61 Flatøy

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kravet om områderegulering i kommunedelplanen for Meland si føresegn 1.2 for bruksendring, etablering av tilbygg og påbygg, carport og anneks på gbnr 1/61 slik det er søkt om.

Søknaden om dispensasjon frå kommunedelplanen sitt krav om at bilar skal kunne snu på eigen eller felles grunn utanfor veg vert avslått.

Det vert vidare gitt dispensasjon frå § 3 i reguleringsplanen for Flatøy sør/aust når det gjeld etasjetal for ny bustad med 3 etasjar slik det er søkt om.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Tiltaket kan ikkje setjast i gang før det er gitt løyve etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-3.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 1/61
Adresse: Flatøyvegen 226
Tiltakshavar/eigar: Ali Mekki
Ansvarleg søkjar: Kinico AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til einebustad og oppføring av tilbygg og påbygg til denne, carport og tilbygg til og bruksendring av eksisterande leikestove til anneks på eigedomen gbnr 1 /61 på Flatøy.

Det går fram av situasjonsplanen at tiltaket er plassert på eigedomane gbnr 1 /61 og 1 /74. Eigedomane er no samanføyd og tiltaket ligg i sin heilskap på eigedomen gbnr 1 /61 .

Eksisterande fritidsbustad har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vera 135,5 m² og bygd areal (BYA) opplyst til å vera 127,0 m². Etter oppføring av nytt tilbygg og påbygg vil ny bustad ha eit bruksareal opplyst til å vera 238,8 m² og eit bygd areal opplyst til å vera 175,8 m². Ny carport får eit bruksareal areal opplyst til å vera 18,4 m² og bygd areal opplyst til 21 m².

I tillegg skal eksisterande leikestove bruksendrast til anneks. Det er ikkje dokumentert at bygget er godkjend etablert tidlegare og tiltaket inngår derfor i søknaden som nytt bygg. Annekset får eit bruksareal opplyst til 16,6 m² må og bygd areal opplyst til 19,3 m², og inneheld eitt rom soverom og toalettrom.

Utnytingsgrad er opplyst til 17,7% BRA.

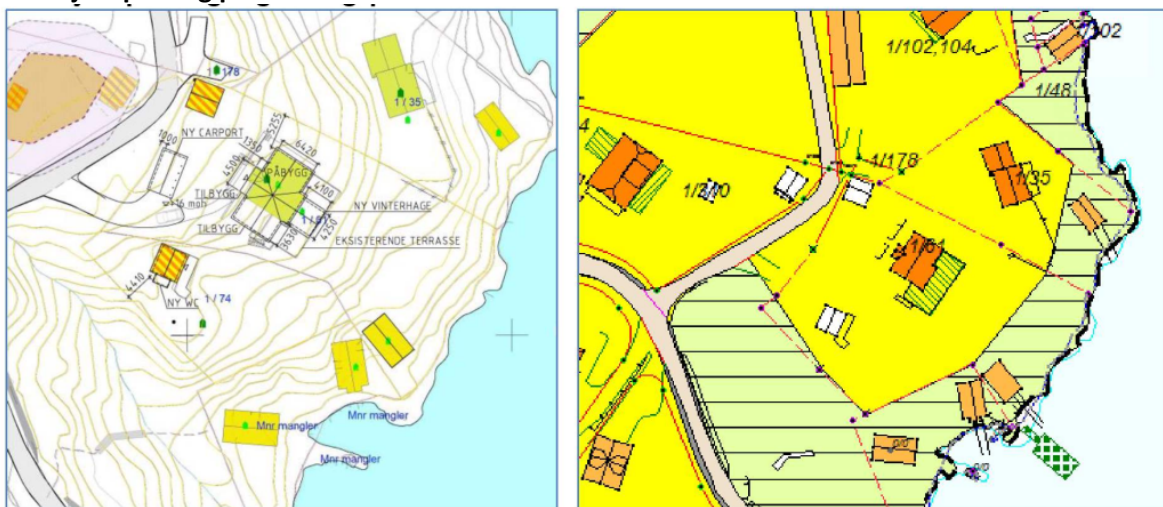
Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen si føresegn om etasjetal og kommunedelplanen for Meland sitt krav om områderegulering og krav til at bil skal kunne snu på eigen/felles grunn utanfor veg. I tillegg er det søkt om unntak frå tekniske krav til byggverk for takhøgde ventilasjon, utforming av trapp og U-verdi på vindauge i sokkeletasjen.

I denne saka er det berre søknaden om dispensasjon frå plangrunnlaget som vert behandla. Søknaden om løyve etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-3, og søknaden om unntak frå tekniske krav til byggverk, TEK17, vert behandla i eige vedtak når søknaden om dispensasjon er avgjort.

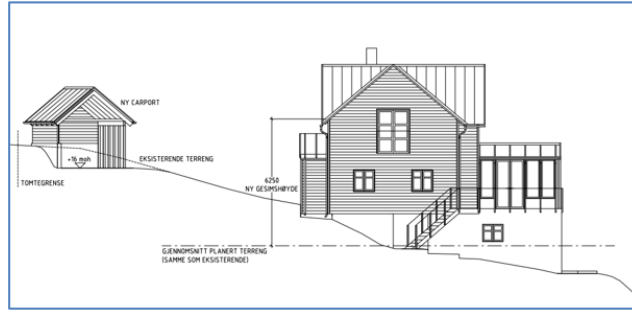
Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 12.07.2021 og supplerande dokumentasjon journalført mottatt 28.10.2021.

Administrasjonen har ikkje vore på synfaring i samband med behandlinga av søknaden.

Situasjonsplan og plankart



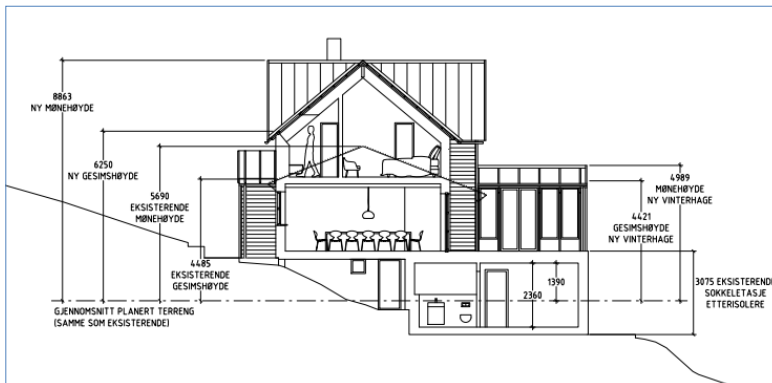
Eksisterende og ny fasade mot sørvest



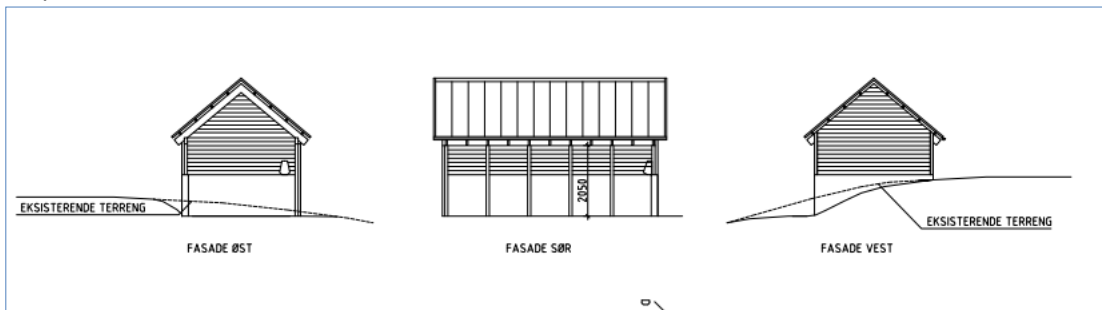
Eksisterende og ny fasade mot søraust (mot sjø)



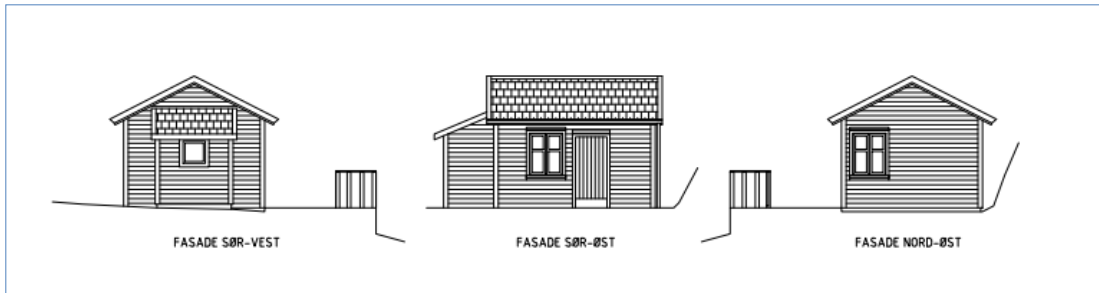
Målsett snitt



Carport



Anneks



Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Flatøy sør-aust, planid 1256-19971015, er avsett til byggeområde for bustadar, B8.

Det går fram av føresegn 4.7 i kommunedelplanen for Meland, planid 1256-20190001, at reguleringsplanen er vidareført, men med supplering/ending som bestemt i føresegn 4.7.1 og 4.7.2.

Tiltaket ligg utanfor byggegrensa mot sjø slik ho går fram av kommunedelplanen.

Eigedomen ligg innanfor omsynssona H810_6, sone for felles planlegging (områdereguleringsplan), i kommunedelplanen.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen si føresegn 3 a) som gjeld tal etasjar og frå kravet i kommunedelplanen om felles planlegging (føresegn 1.2.2)og at bil skal kunne snu på eigen/felles grunn (føresegn 1.6.10).

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Antall etasjer

Vi søker med dette om dispensasjon fra den aktuelle reguleringsplanen (tidligere Meland kommune), §3 a, vedrørende antall etasjer tillatt. Vi søker om å bygge 3 etasjer da vi ønsker å bevare den vestlandske hus-formen i utvidelsen av dagens hytte til helårsbolig.

Den arkitektoniske utformingen er inspirert av den vestlandske arven, med en hovedetasje og en øvre etasje innenfor taket. Se vedlagt pdf "F-Følgebrev".

Sokkeletasjen i dagens hytte strekker seg utenfor byggets hovedkropp og er kledd i samme materiale som hyttens hovedkropp. Over den beboelige delen av underetasjen er det en større terrasse. Denne har et rekkverk i svartmalt tre. Samlet gir dette et inntrykk av at bygningen tar opp mer plass enn den faktisk gjør. Da den eksisterende hytten skal etterisolerers utvendig, vil vi endre det eksteriøre materialene på sokkeletasjen fra trekledning til murpuss, slik at denne fremstår som en del av kjelleren. Rekkverket vil bli endret til et lettere materiale. På denne måten vil dette renoverte vestlands-husets hovedkropp få stå i sin egen rett.

Boligen er fremdeles innenfor reguleringsplanens §3 b vedrørende maksimal gesimshøyde for 2 etasjes hus, til tross for at den består av 3 etasjer. Vi mener derfor at det samlede inntrykket av huskroppen ikke strider med reguleringsplanens formål.

Snu med bil på egen tomt

I tillegg søkes det dispensasjon fra Meland kommunes bestemmelser om å kunne snu på egen grunn. Årsaken til dette er for å minske terrenginngrepene, og bevare gode oppholdsarealer på den nordvestlige siden av tomten. Tiltakshaverne rygger i dag ut på en mindre brukt privat vei, før de kjører ut på offentlig vei. Den private veien brukes av 3 andre grunneiere og er derfor lite trafikkert. Med en bil parkert på tomten vil det ikke være noe problem å snu på egen tomt.

Det søkes med dette om dispensasjon fra punkt 1.2.2 og punkt 4.7 (4.7.1 og 4.7.2) i kommunedelplanen angående kravet om områderegulering jf. gjennomføringssone H810 06.

Vi anser at det nye tiltaket ikke vil komme i konflikt med de overordnede planformålene i området Flatøy øst. Bruksendring av den eksisterende fritidsboligen er i tråd med gjeldende reguleringsplanen for Flatøy sør-aust, da området B8 er avsett til byggeområde for bolig.

Tiltaket ligger utenfor byggegrensen langs sjø slik det går fram av kommunedelplanen og reguleringsplanen. Tiltaket ligger innenfor byggegrenser mot tomtegrensen samt innenfor kravene for utnyttingsgrad. Tiltaket er innenfor reguleringsplanens §3 b vedrørende maksimal gesimshøyde for 2 etasjes hus.

Den arkitektoniske utformingen av det nye tiltaket er inspirert av den vestlandske arven, med en hovedetasje og en øvre etasje innenfor taket. Se søknadens følgebrev for en mer utførlig beskrivelse av tiltakets arkitektoniske utforming.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland, Alver kommune si kulturavdeling og avdeling for plan og analyse.

Alver kommune si kulturavdeling skriv i brev datert 14.10.2021 at dei ikkje har merknadar til tiltaket. Vi har ikkje mottatt andre uttalar.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknadar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan rev. A datert 15.06.2021.

Det går fram av situasjonsplanen at tiltaket er plassert på eigedomane gbnr 1 /61 og 1 /74. Eigedomane er no samanføyd og tiltaket ligg i sin heilskap på eigedomen gbnr 1 /61 .

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Bustaden si mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng er oppgitt til 8,86 meter, og gesimshøgda til 6,25 meter. Planeringshøgda er uendra.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Eigedomen er tilknytt offentleg vassverk, jf. sak 2002/2260.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 29.07.2002. Avløpet frå eigedomen vert reinsa i slamavskiljar før det vert ført vidare i felles privat leidning som går til sjø. Det er gitt utsleppsløyve for anneks i vedtak datert 08.04.2021 i sak 21/2565.

Tilkomst, avkøyrsløys og parkering

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

Avkøyrsla til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i loven sin føremålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjera seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

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

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Kravet om områderegulering H810_6

Det går fram av føresegn 1.2.2 i kommunedelplanen at det i område som er omfatta av omsynssone H810 – krav til felles planlegging, ikkje kan gjerast tiltak før det ligg føre områdereguleringsplan. Det omsøkte tiltaket ligg innanfor sone H810_6 der det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på Flatøy aust for E39, jf. føresegn 4.5. Tidspunkt for oppstart av planarbeidet er ikkje kjend.

Omsøkte tiltak gjeld bruksendring frå fritidsbustad til bustad og etablering av tiltak knytt til endringa som påbygg og tilbygg til eksisterande bygg, oppføring av carport og anneks. Det er administrasjonen si vurdering at kravet om områderegulering ikkje vert vesentleg sett til side ved etablering av omsøkt tiltak. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at den omsøkte bruksendringa vil vera i samsvar med arealføremålet i både gjeldande reguleringsplan og overordna kommunedelplan, og at reguleringsplanen er vidareført gjennom kommunedelplanen med supplering/ending av kommunedelplanen slik det går fram av føresegn 4.7. Det er vidare lagt vekt på at gjeldande krav i plan, med unntak av dei dispensasjonar som føl av dette vedtaket er oppfylt, at eigedomen er tilknytt kommunal vassforsyning, har godkjend utsleppsløyve til privat felles avløpsanlegg og er sikra tilkomst til offentleg veg via privat veg. Omsøkt anneks vert vurdert ut frå storleik og utforming til å ha ein tilleggsfunksjon til eksisterande bygg og ikkje funksjon som ei sjølvstendig bueining.

Vi kan ikkje sjå at å gje dispensasjon til bruksendring og tilhøyrande tiltak slik omsøkt vil vanskeleggjera ei framtidig områderegulering slik kommunedelplanen legg opp til.

I vurderinga av fordelar og ulemper har vi lagt særleg vekt på at tiltaket er i samsvar med arealføremål i både reguleringsplan og overordna plan, og at det ikkje er kjend når arbeidet med områdereguleringsplanen vil ta til. Vi kan ikkje sjå at det vil vera særlege ulemper knytt til å gje dispensasjon frå kravet om områderegulering for det omsøkte tiltaket. Vilkår for å gje dispensasjon frå kravet om felles planlegging er vurdert å vera oppfylt.

Etasjetal

Reguleringsplanen fastset at bygg kan førast opp i 2 høgder og at gesimshøgda ikkje må vera større enn 6,5 meter. Planen sine føresegner om byggehøgde er sett for å sikra ei einsarta utbygging av området og unngå ruvande bygg.

Omsøkte bygg har 3 etasjar og ei gjennomsnittleg gesimshøgde som er oppgitt til 6,25 meter. Det er administrasjonen si vurdering at omsynet til byggehøgde fastsett ved etasjetal ikkje vert vesentleg til side ved å føra opp bustad i 3 etasjar. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at bygget ligg i skrånande terreng, at gesimshøgda er i samsvar med reguleringsplanen sine føresegner og at bygget si høgde ikkje avvik vesentleg frå andre bygningar i området. Det er vidare lagt vekt på at fastsetjing av byggehøgde ved etasjetal ikkje gjev ei eksakt byggehøgde og at maksimal byggehøgde gitt ved mønehøgda er innanfor det plan- og bygningslova § 29-4 opnar for.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at fastsetjing av byggehøgde ved bruk av etasjetal vil gje ei usikker høgdefastsetjing og at gesimshøgda er innanfor det som er fastsett i plan sjølv med ein etasje meir enn planen opnar for. Vi kan heller ikkje sjå at bygget si høgde vil få negative verknadar for naboeigedomar verken når det gjeld solforhold eller utsikt ut over det ein må pårekna i eit byggeområde. Vilkår for å gje dispensasjon frå tal etasjar er vurdert oppfylt.

Krav til at bil skal kunne snu på eigen eller felles grunn

Det går fram av kommunedelplanen at bilar skal kunne snu på eigen eller felles grunn utanfor veg, jf. føresegn 1.6.10. Kravet er knytt til trafikktryggleik. For at innkøyring og utkøyring frå eigedomen skal skje på ein trafiksikker måte er det krav til sikt, utforming av avkøyrsla og at bilar skal kunne snu på eigen, eller felles grunn, utanfor veg.

Det er opplyst i søknaden at det er mogleg å snu på eigen grunn dersom det er ein bil parkert i tunet. Sjølv om vegen som eigedomen har tilkomst frå har lite trafikk, er det administrasjonen si vurdering at kravet til å kunne snu på eigen grunn må oppfyllest for det tal bilar som parkeringskravet set. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Det er registrert ein steinalderlokalitet på naboeigedomen nord for omsøkt eigedomen. Det omsøkte tiltaket kjem ikkje i konflikt med denne eller sikringssona rundt kulturminnet. Vi kan ikkje sjå at det er andre registreringar som i området som kan koma i konflikt med tiltaket. Kommunen vurderer at tiltaket ikkje vil koma i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.

5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. 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.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

12_KART Situasjonsplan D-SP1-REV etter nabomerknad.pdf			1589417
13_Tegning Eksisterende Fasade E-EF1			1589418
14_Tegning Eksisterende Fasade E-EF2			1589419
15_Tegning Eksisterende Fasade E-EF4			1589420
16_Tegning Eksisterende Fasade E-EF3			1589421
20_Tegning Ny Fasade E-F3-REV etter nabomerknad			1589425
21_Tegning Ny Fasade_E-F1-REV etter nabomerknad			1589426
22_Tegning Ny Fasade E-F2-REV etter nabomerknad			1589427
23_Tegning Ny Fasade_E-F4			1589428
Søknad om rammetillatelse, dispensasjon mm - gbnr 1/61 Flatøy			1589406
32_Følgdebrev			1589437
Søknad om dispensasjon - gbnr 1/61 Flatøy - uttale kultur			1626858
3_SØK-DISP_ B-Dispensasjonssøknad			1589408
B-Dispensasjon områderegulering			1632537
E-EPU			1632539
E-ES2			1632540
E-EP1			1632541
E-P1			1632542
E-EUH2			1632543

Vedlagte saksdokument:

E-S1	1632544
E-S2	1632545
E-PU	1632546
E-UH1	1632547
E-UH2	1632548
E-P2	1632549
F-Bruksendring av lekestue til anneks	1632550
F-Arealregnskap	1632551