

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
29/14	Plan- og miljøutvalet	PS	05.03.2014

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Benjamin Hicks	Gbnr - 212/56	14/467

Søknad om dispensasjon frå plankrav og dispensasjon frå byggegrense mot sjø for bruksendring av fritidsbustad og oppføring av større tilbygg - gbnr 212/56 Eikanger Øvre

Vedlegg:

_Søknad om tillatelse til tiltak
Q-01 Redegjørelse Rørlegger
A-01 Tiltakets ytre rammer
B-01_Gnr 212 Bnr 56 Yna 17_Søknad om dispensasjon
C-01 Opplysninger gitt i nabovarsel
C-02 Naboliste_kvittering
C-03 Vedlegg nabovarsel
D-01 Situasjonsplan
E-01 Plan 1 etg
E-02 Snitt
E-03 fasade Nord og Vest
E-04 Fasade Sør og Øst
E-05 Eksteriør_
E-06 Fotomontasje fra vei_
E-07 Interiør
E-08 Inspirasjon_
E-09 Utsiktsdiagram fra naboer_
E-10 Bilder eksisterende hytte_
E-11 Tegninger eksisterende hytte
F-01_Gnr 212 Bnr 56 Yna 17_Redegjørelse rammesøknad_apr2013
F-02 Kommuneplan
G-01_G-03 Ansvarsretter_gjennomføringsplan

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø og plankravet i kommuneplanens arealdel punkt 1.1 og 1.10 for bruksendring av eksisterande fritidsbustad og

oppføring av eit større tilbygg over byggegrensa mot sjø, jf. pbl § 11-6, jf. pbl § 19-2.

Som grunngeving for vedtaket er det vist til saksutgreinga og vurderinga.

Det vert gjort merksam på at dersom det vert gjeve dispensasjon i saka, må vedtaket sendast Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune for klagevurdering.

Framlegg frå Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:

Framlegg frå Frp / SP / H / Ap og Alf Angelskår-Krf:

Plan og miljø innvilgar dispensasjon etter Pbl. § 19-2 frå byggegrensa mot sjø og plankrav i kommuneplan for bruksendring av eksisterande fritidsbustad og oppføring av eit tilbygg over byggegrensa mot sjø.

Grunngeving:

-Det er bratt terreng ned mot sjø. Det er i nærleiken av større industrikai og er difor ikkje andvendeleg til friluftaktivitet. Strandsona er difor å ansjå som ikkje funksjonell. Tiltaket vil ikkje forverra tilgang til strandsona for ålmenta.

-Bygget ligg som siste hus i eit einbustad område. Bygget ligg mellom to ekisterande bustadshus.

Bustadhus er der allerede og vil difor ikkje gje ytterligare forringelser i området.

PMU kjem difor til at samla sett er fordelane ved å gje dispensasjon vesentleg større enn ulempene.

Saksopplysningar:

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Saksdokument vedlagt:

1. Søknad med vedlegg

Saka gjeldt:

Det er sendt inn søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanens arealdel samt dispensasjon for oppføring av eit tilbygg til eksisterande fritidsbustad over byggegrensa mot sjø. Tiltakshavar ynskjer å bruksendre av eksisterande hytte til bustadføremål. Den eldre hytta skal saman med det nye tilbygget utgjere ei ny bustadeining.

Søkjjar meiner at det omsøkte tilbyggets plassering ikkje er i konflikt med strandsona. Det vises blant anna til at tomtens vestlege side mot vågen er bratt hellande og har soleis redusert tilgjenge. Vidare

at dersom fritidsbustaden skulle rivast og det vart bygd eit nybygg på ein etasje og loft som omliggande bygg, vil mange miste utsikt. Søkjar meiner også at kravet om plan er eit «uforholdsmessig tiltak».

Dispensasjonssøknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje registrert merknader i saka.

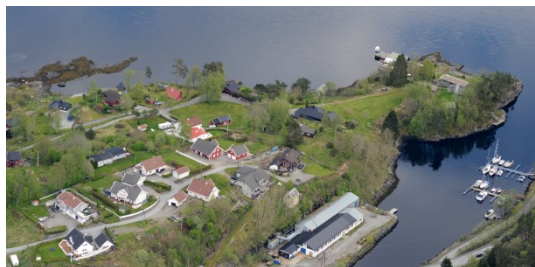
Historikk:

Opphavleg søknad vart sendt i retur den 20.03.2013. I skrivet går det mellom anna fram at:

«Vi gjer dykk vidare merksam på at kommunen ikkje er positiv til omsøkte tiltak og dets plassering. Eigedommen er stor og vi meiner at andre løysingar bør vurderast. Byggegrensa mot sjø var svært nøye vurdert i kommuneplanprosessen, og vi finn ikkje grunnlag i dykkar søknad for å gjere unntak frå byggegrensa.

Omsøkte tilbygg er plassert mot den mest eksponerte del av tomta. Introduksjon av nye element gir kontrast. Bygget får eit komplisert bygningsvolum og utsjånad som er i konflikt med nabohusa. Kommunen meiner at eksisterande volumoppbygging og former bør vidareførast. Det bør vurderast å rive fritidsbustaden for så å føre opp ein ny bustad som ikkje vert plassert over byggegrensa mot sjø.»

Skråfoto (2012):

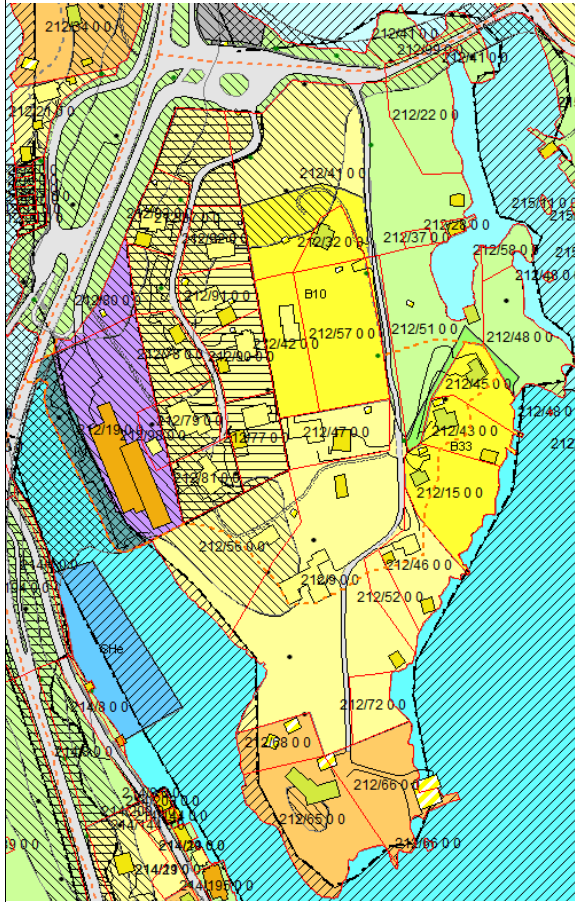


351980531178500 139001518859500



Vurdering:

1063625269367000



Eigedommen er uregulert. I kommuneplanens arealdel ligg eigedommen i eit område avsett til bustadføremål.

Gbnr. 212/58 er på 3,5 mål. Tomta ligg direkte sør tomtedelingsplanen for Øynæ, Eikangervåg og er ein del av eit større uregulert område der både eksisterande byggeområde frå kommuneplanen 2003 og nye byggeområde inngår (B10 og B33).

I forarbeida til kommuneplanen går det fram at grunneigarane i aust har sagt seg villige til å utarbeide reguleringsplan for deira del av området. Etter kommunens vurdering bør det uregulerte byggeområde regulerast under eitt.

Søknaden omfattar dispensasjon frå byggegrensa mot sjø og frå plankravet § 1.1 i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen er juridisk bindande, jf. pbl § 11-6.

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon «*dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*».

Det følger av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at "*det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene*". Vidare står det at "*det må foreligge en klar overvekt av hensyn som talar for dispensasjon*". Når det gjeldt dispensasjon fra arealplan seier førearbeida at "*De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.*"

Arealdelen til kommuneplanen gir ein overordna avklaring for framtidig utbygging. Gjennom kommuneplanprosessen har ein sikra at utbygging skjer ut frå ein samla vurdering av dei omsyn som gjer seg gjeldande på den aktuelle staden. Kommuneplanen vart til ved ein lang og grundig prosess og er meint som eit styringsverktøy for kommunen sin arealdisponering. Dei omsyn som kan grunnje ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og ressursdisponeringsomsyn.

Fastsetting av ei byggjegrense langs sjøen har vore ei stor utfordring for kommunen, der kommunen har hatt som mål å finna ei god balanse mellom nasjonale retningslinjer og lokale behov. Alle eksisterande byggeområde utan reguleringsplan er gått gjennom, og ny byggjegrense er sett på bakgrunn av ei konkret vurdering av kvart enkelt område. Byggjegrensa er lagt etter terrenget, og i mange tilfelle i vegglivet på eksisterande bygningar, slik at desse skal kunna utbetrast og mindre tiltak på eigedomane vil vere tillate bak eksisterande bygg. Utbygging i bakkant av eksisterande bygg er i samsvar med dei statlege strandsoneretningslinene. Som utgangspunkt har ein bruk dei same kriteria som for fastsetjing av funksjonell strandsoner. Byggjegrensa er likevel tilpassa eksisterande plansituasjon og utbygging med tanke på at grunneigarar har ei forventning om at områda kan utviklast vidare i samsvar med tidlegare planvedtak.

Strandsona er underlagt eit særskilt vern for å halde areal open og tilgjengeleg for ålmenta samt sikre bevaring av landskapstopografi, naturmiljø og biologisk mangfald og andre allmenne interesser. Arealet innanfor denne sona skal som hovudregel haldast fri for nye byggverk. For å sikre at eit eventuelt tilbygg ikkje medfører nedbygging av strandsona, og at det ikkje blir meir eksponert mot sjøen, er det viktig at eit det ikkje kjem nærare sjøen enn eksisterande fritidsbustad og at det ikkje vert høgare enn eksisterande bygg. Dette inneber at eit eventuelt tilbygg bør plasserast på nord- eller austsida av eksisterande bygg.

Vår vurdering er at tiltaket kjem i strid med dei omsyn som kommuneplanen tek vare på. Strandsona er underlagt eit særskilt vern og det skal mykje til for å fråvike dette.

I kommuneplanens føresegner går det fram av punkt 1.1 at: «Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate...». I punkt 2.14 er det gjort unntak frå plankravet når det gjeld mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a. Denne søknaden faller ikkje innanfor rammene for unntaksføresegna.

Kommunen har forståing for søkjar sitt synspunkt om at det verkar uforholdsmessig å krevje reguleringsplan for tiltaket. I denne saka må ein likevel sjå på meir enn sjølv tiltaket som er omsøkt, og sjå på verknaden for området og gjeldande plan.

Kommuneplanen er nyleg vurdert, og i denne er det sett krav om reguleringsplan. Det er såleis nyleg gjort ei konkret vurdering av arealbruken for området og trongen for ein reguleringsplan er konkret vurdert. På bakgrunn av dette er administrasjonen si vurdering at ein dispensasjon i denne saka vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy og vil skape presedensverknad for framtidig utbygging i området.

Kommunen vil også peike på at omsøkte tilbygg ikkje er godt tilpassa eksisterande fritidsbustad eller nabobygg visuelt sett, og er i strid med kommunens estetiske retningslinjer (5+5). Tilbygget vil og medføra at eigedommen får ein større og meir dominerande fasade og at hytta blir meir eksponert mot sjøen. Kommunen meiner dette vil medføra at hytta blir meir synleg både i landskapet og sett frå sjøen. Vurderinga er at tiltaket vil skapa negative verknadar for miljøet i området.

Kommunen si vurderinga i denne saka er at det ikkje ligg føre klare fordelar for å gje dispensasjon, og at dei omsyna kommuneplanen skal ivareta vert sett til side dersom det vert gjeve dispensasjon. Vidare vil ein dispensasjon i denne saka kunne få uheldig verknader for heile område, då denne saka vil skape presedens for framtidige søknader. Dersom det skal skje ei slik utbygging i dette område bør det i så fall skje gjennom ein planprosess som sikrar ei heilskapleg vurdering og ivareta dei omsyn og interesser som er i området. Vilkåra for å gje dispensasjon i pbl § 19-2 er såleis ikkje oppfylt.

Plan- og miljøutvalet - 29/14

PM - behandling:

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:

Framlegg frå Frp, SP, H, Ap og Alf Angelskår-Krf vart vedteke mot 1 røyst (Sæbjørg Hageberg Kjeka-Krf)

PM - vedtak:

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:

Plan og miljø innvilgar dispensasjon etter Pbl. § 19-2 frå byggrensa mot sjø og plankrav i kommuneplan for bruksendring av eksisterande fritidsbustad og oppføring av eit tilbygg over byggrensa mot sjø.

Grunngjeving:

-Det er bratt terreng ned mot sjø. Det er i nærleiken av større industrikai og er difor ikkje andvendeleg til friluftaktivitet. Strandsona er difor å ansjå som ikkje funksjonell. Tiltaket vil ikkje forverra tilgang til strandsona for ålmenta.

-Bygget ligg som siste hus i eit einebustad område. Bygget ligg mellom to ekisterande bustadshus.

Bustadhus er der allerede og vil difor ikkje gje ytterligare forringelser i området.

PMU kjem difor til at samla sett er fordelane ved å gje dispensasjon vesentleg større enn ulempene.