

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
032/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/261

89/56 Mjøs - Søknad om dispensasjon - oppføring av tilbygg og innglasing av takoverbygg

Vedlegg:

89/56 - Mjøs -Osterøyvegen 2142 Søknad om tiltak i eitt-trinn - oppføring av tilbygg til landhandel
3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_Dispensasjon.pdf
6_KART_Situasjonsplan_Situasjonskart.pdf
7_TEGN_TegningEksisterendePlan_Tegninger - eksisterende.pdf
8_TEGN_TegningNyPlan_Tegninger - utvidelse.pdf
89-56 kommuneplan 1-1000
89-56 kommuneplan 1-5000
89-56 ortofoto 1-1000
89-56 ortofoto 1-5000
89-56 reguleringsplan 1-1000
89-56 reguleringsplan 1-5000
Mjøsvågen Landhandleri AS - søknad om utviding av skjenkeareal på uteservering
Vedlegg 1 - Søknad om endring av område for uteservering Mjøsvågen Landhandleri AS
Vedlegg 2 - Skisse av serveringsområde
Mjøsvågen Landhandleri AS - søknad om skjenkeløyve for alkohol, gruppe 1 og 2 - klage og oppmoding
av ny handsaming av saka
resultset_247_2875_vedlegg9.pptx

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5 til oppføring av tilbygg og innglasing av takoverbygg på gnr. 89 bnr. 56, 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.

Plan- og kommunalteknisk utval - 032/21

PL - behandling:

AVRØYSTING

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5 til oppføring av tilbygg og innglasing av takoverbygg på gnr. 89 bnr. 56, 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: gnr. 89 bnr. 56.

Tiltakshavar: Øvsthus AS.

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og innglasing av takoverbygg mot sjø på gnr. 89 bnr. 56.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Historikk

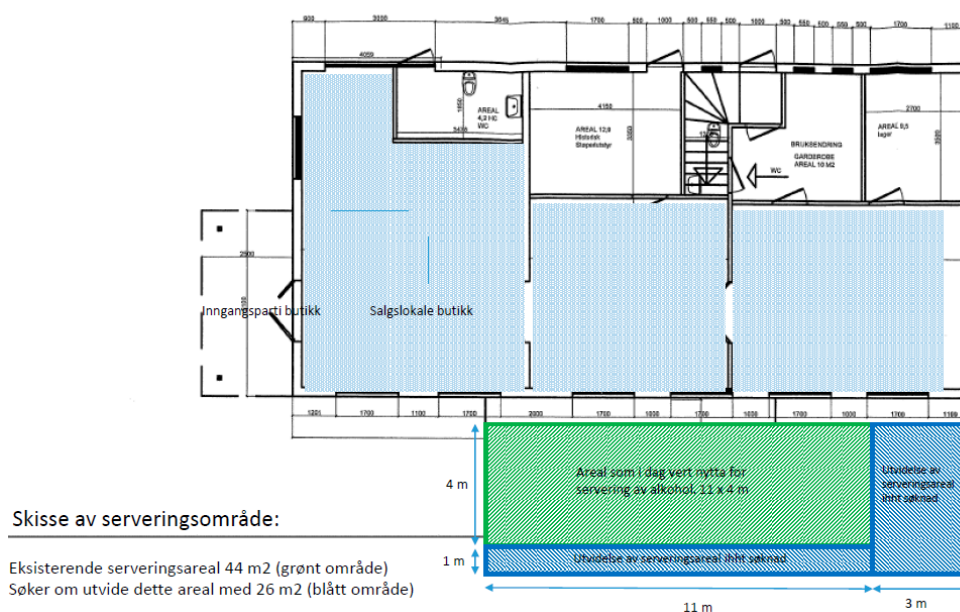
Plan- og kommunalteknisk utval gav i vedtak av 24.05.2018 saksnr. 052/18 dispensasjonsløyve til bruksendring av delar av 1. etasje i eksisterande bygning til kiosk/landhandel. Løyve til bruksendring vart gjeve i vedtak av 06.06.2018 saknr. 144/18.

I 2019 handsama kommunen ein ny søknad om dispensasjon for oppføring av fleire tilbygg, fasadeendring og bruksendring av delar av 1. etasje og 2. etasje. Plan- og kommunalteknisk utval gav nytt dispensasjonsløyve i vedtak av 10.04.2019 saksnr. 032/19. Løyve til tiltaket vart gjeve i vedtak av 17.04.2019 saknr. 132/19. Teikningar motteke 18.03.2019 syner at 1. etasje skal nyttast til kiosk/landhandel, butikk, WC, kombinert personalgarderobe, spise- og pauserom, trapp, lager og historisk støyperiutstyr. 2. etasje skal nyttast til lager, kombinert garderobe, spise- og pauserom. Frå 2. etasje er det ny rømmingsveg. Det går ikkje fram av teikningane at overbygd uteareal skal nyttast til noko særskilt. Kommunen har lagt dei mottekne teikningane til grunn for handsaminga og løyva som vart gjeve.

Eit søk i arkivet syner at Osterøy heradsstyre i møte 19.06.2019 saksnr. 046/19 gav skjenkeløyve til Mjøsvågen landhandleri AS for uteservering for perioden 29.05.2019-30.09.2020.

Osterøy heradsstyre har i møte 27.05.2020 saksnr. 025/20 gjeve løyve til utviding av skjenkeareal på uteservering til Mjøsvågen landhandleri AS. Talet på godkjende sitjeplassar vert etter utvidinga auka til 60, og utvidinga av skjenearealet gjeld frå 29. mai 2020.

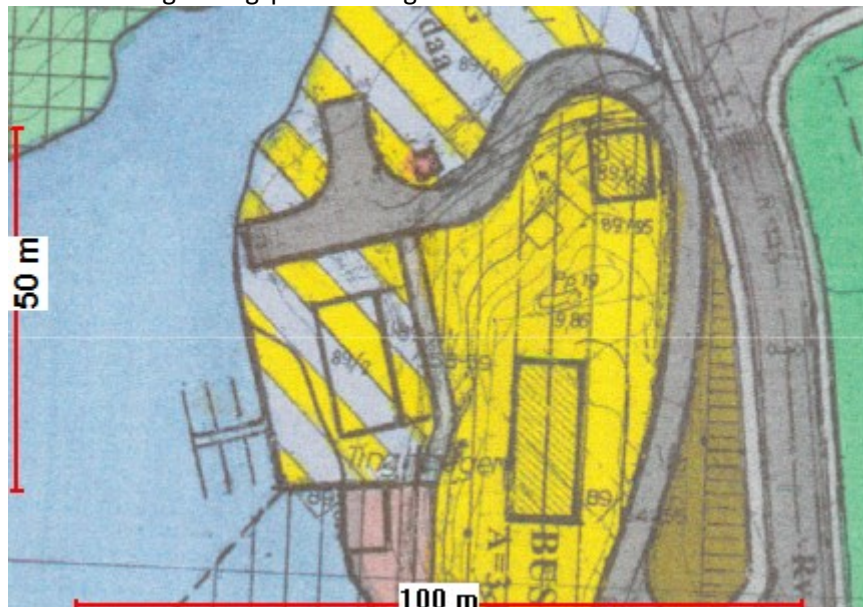
Utsnitt frå skisse over uteområde til søknad om utvida skjenkeareal:



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum er definert som byggeområde bustad/forretning/kontor.

Utsnitt frå reguleringsplan Hosanger sentrum:



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

I kommunedelplan for sjø- og strandsone vart det fastsett byggegrense mot sjø og eigedomen ligg innanfor byggeforbodsone mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

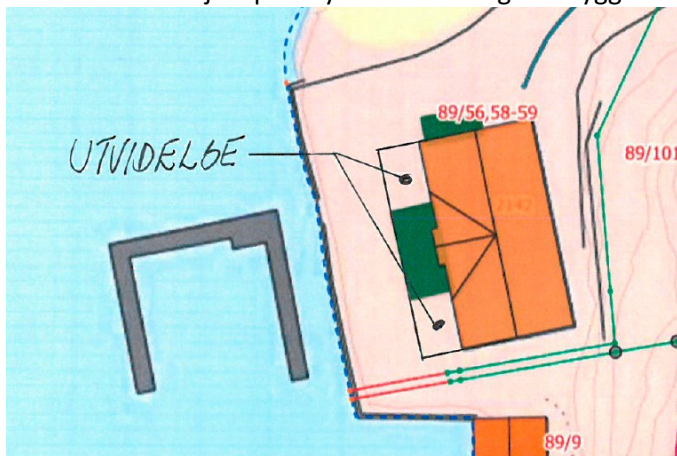
Eigedomen ligg vidare innanfor byggeområde sentrumsføremål og omsynssone 570 bevaring kulturmiljø: H570_75 – Mjøsvågen og H570_76 – Hosanger kyrkje.

Ved tiltak innanfor omsynssone kulturmiljø skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale. Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med fylkeskommunen.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Utsnitt frå situasjonsplan syner at utvidinga av bygget skal skje mot sjø mot vest:



Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Bjørgvin biskop, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

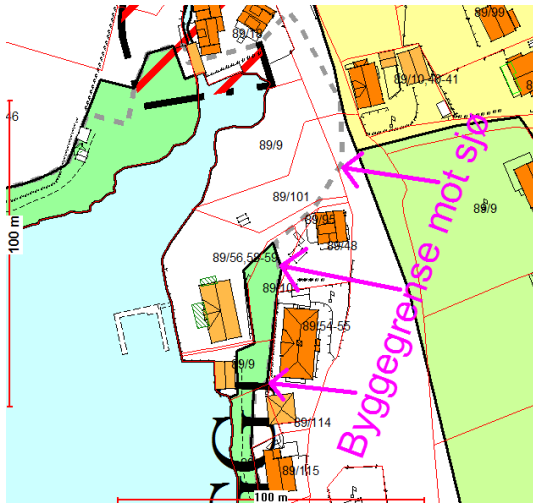
Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

VURDERING

Rådmannen vurderer at det ikkje er motstrid mellom regulert arealføremål byggeområde bustad/forretning/kontor og byggeområde sentrumsføremål kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad i arealdelen i kommuneplanen. Gjeldande reguleringsplan Hosanger sentrum planID 504_63 vert dermed lagt til grunn for handsaminga, jf. plan- og bygningslova § 1-5, jf. § 12-4.

Når det gjeld fastsett byggegrense mot sjø, gjeld byggegrense fastsett i kommunedelplan for sjø og strandsone, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Utsnitt frå kommuneplankart, som syner kvar byggegrensa mot sjø (grå stipla linje) er teikna inn:



(Nokre skravurar, linjer og fargar syner ikkje her.)

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 innfor 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 ferdslе og friluftsiinteresser, 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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mindre utviding av eksisterande bygg i strandsona..

Det er i søknaden synt til at oppføring av tilbygg gjeld to takoverbygg på til saman 41,4 m² og innglasing av takoverbygg. Det er vidare opplyst at dei nye tiltaka ikkje kjem nærare sjø enn allereie eksisterande tiltak, som i dag har ein avstand på om lag 6 meter til kaikant.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket gjeld tilrettelegging og utviding av eksisterande aktivitet på gnr. 89 bnr. 56. Det vert vidare lagt til grunn at Osterøy heradsstyre er positiv til utvidinga og aktiviteten, jf. vedtak av 27.05.2020 saksnr. 025/20. Området er regulert og det er oppført ein bygning på eigedomen.

Rådmannen vurderer at tiltaket vil vere positivt for bruken av arealet, då det vert betre skjerming mot regn og vind.

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjonen vil vere at meir av strandsona vert bygd i utan at det vert gjennomført ei ny vurdering gjennom utarbeiding av ny plan.

Rådmannen legg til grunn at eigedomen og bygningen på gnr. 89 bnr. 56 vert nytta til landhandel og servering, og vurderer at tilgjenge til sjø berre i mindre grad vert endra ved tiltaket. Vidare kan konsekvensar for helse, miljø og tryggleik verte betra ved tiltaket. Dette gjeld både for besøkande og dei som serverer.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket er i samsvar med forvaltningspraksis i kommunen og Osterøy heradsstyre sitt vedtak av 27.05.2020 saksnr. 025/20. Det vert vidare lagt vekt på at tiltaket ikkje kjem nærare sjø enn eksisterande tiltak.

Søknaden har vore til uttale til Vestland fylkeskommune, og fylkeskommunen har ikkje kome med merknader til dispensasjonssøknaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot sjø er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne konkrete 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 kommuneplanføresegn punkt 1.13 til oppføring av tilbygg og innglasing av takoverbygg på gnr. 89 bnr. 56.