



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato	
	Plan- og miljøutvalet		
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Eilin Houlison Molvik	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	17/2017
		Klassering:	

Søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 245/18 Kvamme

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå § 1.6, byggegrense langs offentlig veg, LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel, samt frå plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av omsøkte tilbygg til fritidsbustad på eigedom gbnr. 248/15.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av omsøkte tilbygg til fritidsbustad på eigedom gbnr. 245/1. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.05.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr. 245/18

Adresse: Stranda 228

Tiltakshavar/eigar: Roy og Kjersti Hjelmeland

Ansvarleg søkjar: Flo 1 AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad og riving av eksisterande bod.

Omsøkt tilbygg til fritidsbustaden har eit samla bruksareal (BRA) på om lag 65,9 m² og bygd areal (BYA) på om lag 58 m² inkl. opne overbyde areal. Bod som er søkt riven er opplyst å ha eit areal på 12 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 9,84 % BRA.

Etter omsøkte tiltak vil eigedomen ha eit samla bygd areal på om lag 155 m² inkl. opne overbygde areal, parkering og eksisterande naust, som gjev eigedomen ei utnytting på om lag 8,6 %-BYA.

Samla bruksareal på eigedomen etter riving av bod og tilbygg til fritidsbustad vert på om lag 150,1 m² inkludert eksisterande naust på 30,4 m².

Søknaden omfattar nausdynt grunn- og terrengarbeid i samband med etablering av omsøkte tilbygg til fritidsbustad .

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

I tillegg til tilbygg til eksisterande fritidsbustad er det søkt om å rive eksisterande naust på eigedomen og sette opp nytt naust rotert 90° i høve til eksisterande naust, etablering av båtopptrekk og plattning. Saka er delt opp etter skriv frå ansvarleg søkjar. Det er berre tiltak knytt til tilbygg til fritidsbustad som vert handsama i denne saka.

I samband med at søknad var på høyring og etter uttale frå Bergen og Omland Havnevesen, kjem det fram at det er registrerte gyteområder i området og tiltak knytt til naust og båtopptrekk er sendt til Fiskeridirektoratet på høyring 27.11.17.

Administrasjonen var på synfaring den 03.10.17, sjå vedlegg.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 245/2 ved e-post datert 05.07.17:

Nøst:

-Sjøområdet er brukt ikkje bare av brukere av bruk nr. 2. I sommermånedene er det fra tid til annen brukt til bading, grilling og fiske av folk/familier som kommer for litt friluftsliv aktiviteter, eller impulsivt kommer til stranden. Med et mer dominerende nøst med «solterrasse» vil stedet virke avvisende. Dette er nesten det eneste ubebygde strandlinjen på østsiden av fjorden. Vi som er grunneiere ønsker å bruke området selv om det også av og til kommer andre der. Men det er ikke så mange meter å dele på.

-I nabovarslet vises til økt verdiskaping for området. Hvilke økt verdiskaping det er snakk om for området?

Huset:

-Huset kan komme til å virke dominerende i terrenget siden det ligger helt framme på en haug mot sjø. Her savnes et snitt der høyden fra sjø til møne vises (stigningen).

-Det har allerede tatt det en del av den vakreste utsikten ut fjorden for brukere av Gnr. 2 (uten at nåværende eier av Gnr 18 kan lastes for det).

-En nær dobling av arealet er vel kanskje ikke «mindre tiltak».

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 16.08.17:

Viser til mottatt merknad fra nabo, Solbjørg Kirkevik Simonsen og Kåre Magnus Kirkevik, eier av eiendom 245/2. Deres eiendom ligger sør/øst for aktuelt tiltak.

Nøst - I merknad så påpekes det at området brukes av andre i sommermånedene. Tiltakshaver er av den oppfatning at endring av nøstet ikke vil forringe tilkomst for allmennheten, og at de som ønsker å bruke strandsonen fremdeles kan gjøre det. Det legges ikke opp til privatisering av strandlinjen.

Vi har forståelse for at båtopptrekk og tilhørende plattning kan virke som ett "privat" område, men det vil ikke settes opp noe stengsel som hindrer allmennheten å ferdes forbi dersom de ønsker det. Når det er sakt så sier tiltakshaver at de sjeldent og aldri ser folk langs sjølinjen i dette området, og de som eventuelt kommer er velkommen til å bruke strandlinjen.

Med verdiskapning så mente vi at det for tiltakshaver og deres familie vil gi ett bedre og sikrere "hytteliv". Det vil være mer barnevennlig og tilpasset dagens befolkning. Det er ikke alle som kan fortøye en båt på bøye, gå på rullestein og dra båten langt opp på land hver gang de skal benytte den. Ser man større på det så vil økt bruk av området generere økt handel i området, noe de på Ostereidet setter pris på vil jeg tro.

Huset - Vi ser ikke at bygget kan være dominerende for nabo som ligger sør/øst for tiltaket. Har ikke tegnet snitt som viser området fra sjø til møne. Det burde være unødvendig, da terreng ikke er vesentlig annerledes der det skal bygges enn der hvor eksisterende bygging er. Horisontalt er det ca. 17m fra sjøline til nybygg. Nybygg kommer som vist på kart ca. 2,5m nærmere sjø enn hva eksisterende hytte er. Det vil alltid være forskjellig syn i slike saker, så vi overlater vurderingen om dominans til Lindås kommune. De får i sin behandling av saken se på det, og med sin nøytrale stemme så får de uttale seg.

Det henvises også til at ordlyden "mindre tiltak" er benyttet. Det kan kanskje virke villedende for de som ikke er vant med bygge saker. I vår setting så er dette ett mindre tiltak, det berører en enhet, ett mindre område og få interesser, det vil ikke gi noen større konsekvenser for noen.

Tilkomst, avkøyrsløse, parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 ligg i område avsett til landbruk, natur og friluftsføremål (LNF). Tilbygg til fritidsbustad krev at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet, frå byggegrense mot fylkesvegen, samt frå byggeforbodet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8.

Kart/Foto

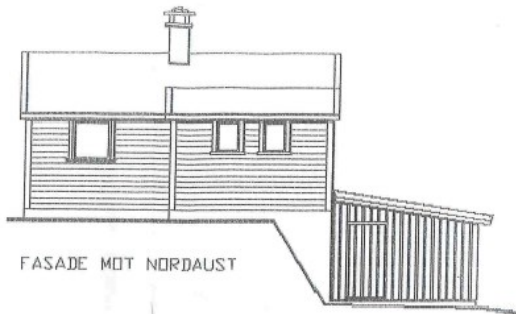




Eksisterande

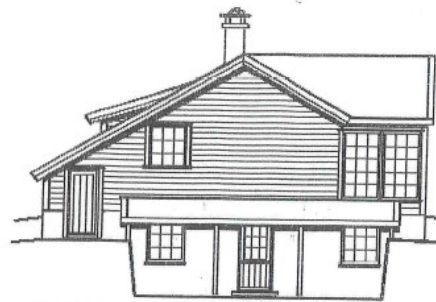


FASADE MOT NORDVEST

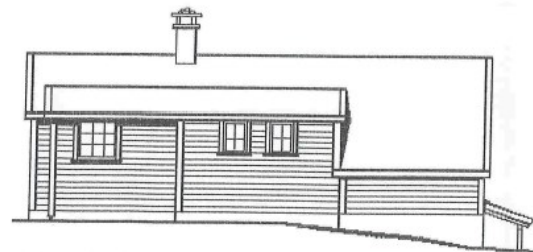


FASADE MOT NORDAUST

Etter omsøkt tiltak

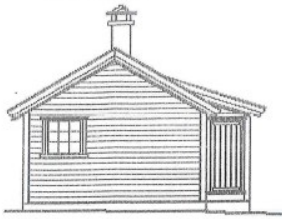


FASADE MOT NORDVEST



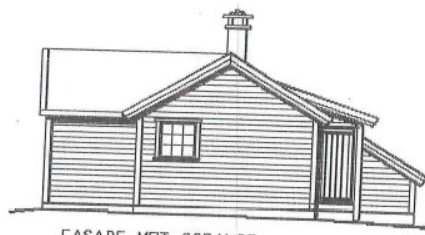
FASADE MOT NORDAUST

Eksisterende

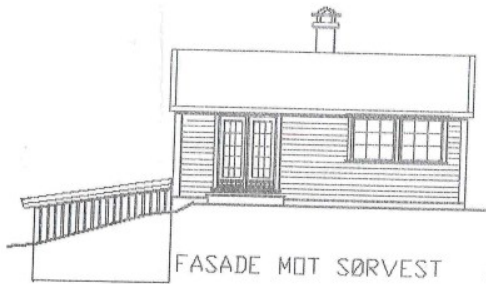


FASADE MOT SØRAUST

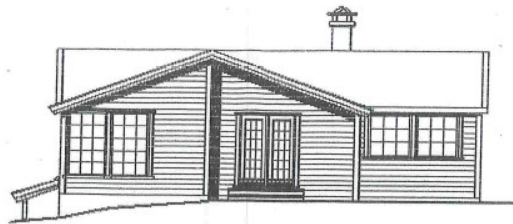
Etter omsøkt tiltak



FASADE MOT SØRAUST



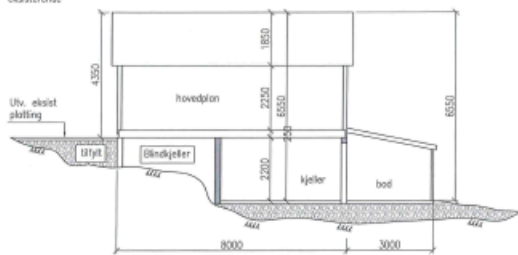
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRVEST

Eksisterende

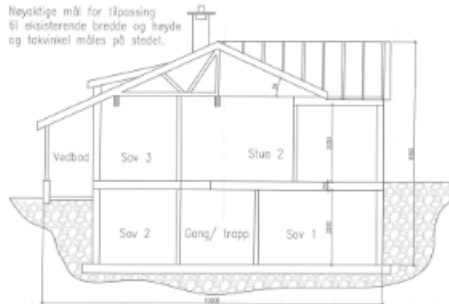
Snitt A-A
eksisterende



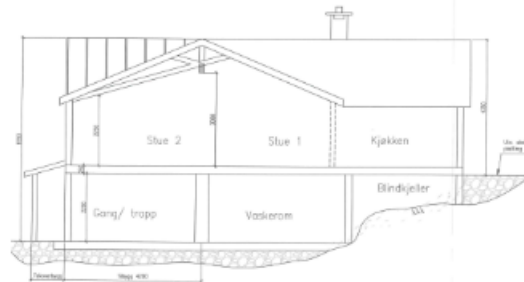
Omsøkt tiltak

Snitt B-B
Etter endring

Nøyaktige mål for tilpassing
til eksisterende bredde og høyde
og takvinkel måles på stedet.



Snitt C-C
Etter endring



Situasjonsplan



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8, med slik grunngjeving:

Det søkes med dette om dispensasjon i fra LINDÅS KOMMUNEPLANENS AREALDEL mhp plankrav i forhold til LNF område, omsynssone for friluftsliv, den funksjonelle strandsone og støysone mot vei. Plan ID: kommuneplan 2011-2023 av 22.09.2011

Det søkes også om dispensasjon fra 100meters beltet mot sjø iht plan & bygningsloven § 1-8.

Saken gjelder:

1. Hytten ønskes utvidet med ett tilbygg mot nord. Utvendig bod rives og det etableres ett tilbygg. 4,2m * 10,2 m som angitt på vedlagte tegninger.
2. Nytt nøst. Det eksisterende nøst ønskes revet, og nytt bygget. Det nye nøst ønskes plassert med front mot sørvest. I tillegg så ønskes det en kai front i tre på sørside av nøst, og ett støpt båtøprekk i front av nøst.

Særlige grunner for å søke om dispensasjon

Som særlige grunner så anser vi tiltaket kommer inn under "mindre tiltak" og at det dermed er åpnet for å søke om dispensasjon.

1. Hytten vil etter utvidelse være innefor kommuneplanens grenser for arealbruk for fritidsboliger, dvs maks BRA 120m², og maks BYA 20%. Mønehøyde vil forbli uendret, og er under kravet på maks 9,0m. Pkt 2.20 i kommuneplan. Endring i hytte vil ikke medføre begrensinger for omkringliggende naboer, og eller andre brukere av området. Slik hytten fremstår så tilfredsstillende den ikke tidens endrete krav. Ved å tillate tilbygg så vil hytten fremstå som en mer moderne hytte, være innenfor kommuneplanens aksepterte føringer, og tilfredsstillende eieres ønske om en mer funksjonell fritidsbolig. Mhp LNF område, støy fra vei så gir det heller ingen endringer i forhold til dagens situasjon. Dersom man skal trekke frem noe så vil det være at innvending støy vil bli redusert på grunn av nye krav til byggemåte. Det blir tykkere vegger og tak, bedre isolerte glass og ergo mindre støy fra vei.

2. Nøst. Eksisterende nøst er i dårlig forfatning, og det ligger særdeles dårlig plassert med tanke på bruk av båt. Ved fjære sjø så er det tørt land ca 15m fra nøst, og utsetting/ inndrag av båt er nærmest umulig. Dette medfører begrensinger for tiltakshaver, da de alltid må passe på at de er der på rett tid for å få inn/ ut båt. Inne i nøst er det også svært fuktig, på grunn av måten nøstet er bygget på. Det er satt direkte mot fjell, og vann følger fjellet og inn i nøstet. Ved stor flo så står vannet inn i nøstet. Det eksisterende nøst er fint innlemmet i terreng, men som nevnt over så er svært lite bruksvennlig.

Nytt nøst er snudd ca 90 grader, og lagt slik at det står nærmere dyp sjø når det er fjære. Da kan tiltakshaver ta inn/ ut båt uten å tenke på tidevann. Gulv ønskes også hevet 30cm for å unngå vann inn i nøst ved storflo. I sjølinjen langs hele nøste området er det mye stein og dårlig fremkommelighet. Derfor ønskes det samtidig en kai front i tre på sørside av nøst, og ett støpt båttopptrekk i front, som antydnet innledningsvis. Det vil bli bygget slik at det ikke hindrer allmennheten i å ferdes langs sjøen. Området er generelt lite berørt av ferdsel fra utenforstående, da det ligger noe fjernt fra konsentrerte bolig og/ eller hytteområder. Således vil nytt nøst være lite til sjenanse for allmennheten. Nøst er tegnet med tanke på å tilfredsstille kommuneplanens krav for nøst. Areal, høyde, takvinkel og vindu flate er iht gjeldene krav i Lindås kommune. Således så bør ikke den del være til hinder for løyve.

Tiltakshaver er aktiv bruker av sjøen både sommer og vinter, og endringer som ønskes vil medføre større trivsel og glede for hele familien. Som igjen vil bidra til økt verdiskapning i området.

Slik vi tolker rammene i kommuneplan, og plan og bygningsloven så vil begge overstående saker være mulig å dispensere for uten at det vil forringe eller medføre ulempe for allmennheten og naboer, eller for naturmangfold langs sjølinjen.

Denne dispensasjon er sendt til alle berørte naboer via nabovarsel og vil følge byggesaken videre.

Vi forstår og saka slik at søknad omhandler søknad om dispensasjon frå byggegrensa på 15 meter langs offentlig veg i KPA § 1.6.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune, Landbruksavdelinga, Planavdelinga og Bergen og Omland Havnevesen. Etter uttale frå Bergen og Omland Havnevesen er saka og sendt Fiskeridirektoratet på høring med omsyn til gyteområder for fisk.

Det er henta inn slik uttale frå Bergen og omland Havnevesen, datert 23.11.17:

Vi viser til deres brev av 03.11.17 vedrørende ovennevnte.

Bergen og Omland havnevesen (BOH) har fått delegert myndigheten som tilligger kommunen etter Lov om havner og farvann (hfl.) av 17. april 2009 nr. 19, jf. § 10 fra Askøy, Austrheim, Bergen, Fedje, Fjell, Lindås, Meland, Os, Radøy, Sund og Øygarden kommune.

Hfl. har som formål å legge til rette for god fremkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk og forvaltning av farvannet i samsvar med allmenne hensyn og hensynet til fiskeriene og andre næringer.

Vurdering av dispensasjonsøknad

BOH vurderer kun de tiltak som berører kommunens sjoområde, jf. hfl. § 27, første ledd. I dette tilfelle gjelder det bygging av en kai front i tre på sørøst side av nost, og ett stopt båtøpprekk i front av nost.

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det er registrert fiskeriinteresser (gytefelt torsk og gyteområder) i området for omsøkt tiltak. Det bes derfor at søknaden sendes på høring til Fiskeridirektoratet.

Vi minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjoområdet krever tillatelse fra BOH, jf. hfl. § 27, første ledd. En orientering om denne søknadsplikten bør etter vår vurdering imtas i dispensasjonsvedtaket. Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.

Vi ber om å få oversendt eventuelt dispensasjonsvedtak i saken når dette foreligger.

Ansvarleg søkjar har i forkant av levering av søknad til kommunen innhenta uttale frå Statens vegvesen datert 26.06.17:

Byggjegrænse langs veg skal ta i vare omsynet til trafikktryggleiken, vedlikehald av vegen og drift av vegnettet, arealbehov ved ei eventuell utviding av vegen, og miljøet langs vegen.

Fartsgrensa på staden er 50 km/t og årsdøgertrafikk (ÅDT) er 500. Fylkesveg 394 er klassifisert som haldningsklasse 4 jf. *Rammeplan for avkøyrslar og byggjegrænse langs riks- og fylkesveggar i Region vest (2013-2016)*. Det vil mellom anna seie at vegen har funksjon som lokalveg.

Tilbygget er plassert med næraste bygningsdel 12,2 meter frå vegmidte. Vi har ikkje mottatt målsatte teikningar, så det er vanskeleg for oss å vurdere denne avstanden. Med bakgrunn i at det her er tale om eit mindre tilbygg til eksisterande fritidsbustad har vi ikkje vesentlege merknaden til ein dispensasjon slik det er søkt.

Ut frå ei tolking av vegbiletar og flyfoto vurderer vi at avkøyrslforholda på sikt bør utbetrast, sjølv om dette ikkje er søkt om no. Det er særleg svingradius som er langt under dei krav vi setter. Det er difor relevant at kommunen ikkje må gje løyve til tiltak på eigedomen som er til hinder for ei framtidig utbetring av avkøyrsla. Nye tiltak på eigedomen kan difor ikkje kome nærare avkøyrsla enn det som no er søkt om.

Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak til klagevurdering.

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland, datert 01.12.17:

Saka gjeld søknad om tilbygg til fritidsbustad og naust med båtopprekk og plating på gnr. 245 bnr. 18 på Kvamme. Til søknaden høyrer det også med at eksisterande naust skal rivast for å gi plass til det nye. Ein bod knytt til fritidsbustaden skal også rivast. Søknaden krev dispensasjon frå byggeforbodet i § 1.8 i plan- og bygningslova og LNF-foremålet i kommuneplanen. Bruksarealet til tilbygget er på 66 m².

Eksisterande situasjon med fritidsbustad, bod og naust har einvesentleg privatiserande verknad på strandsona og har gitt strandsona eit bebygd preg. Fritidsseigedomen ligg som eit markert landskapselement, og då særleg frå sjosida. Dei omsøkte tiltaka vil forsterke dette bildet. Privatiseringsverknaden og byggepreget i strandsona vil auke. Tilbygget går også retning strandlina, noko som gjer at avstanden til sjo blir kortare.

Fritidsbustaden er også gitt ein omfattande storleik. Med tilbygg vil bruksarealet bli på næare 160 m², og bygget er i to fulle etasjar. Fylkesmannen meiner at det ikkje kan påreknast å få bygge såpass store byggverk i byggeforbodssona mot sjo. Vi vurderer også presedensverknaden som omfattande i denne saka. Ein dispensasjon her vil kunne bety at det ikkje blir satt grenser på storleiken på fritidsbustader i byggeforbodssona i kommunen. Av oversendinga er det ikkje lagt fram argument som forsvarer ein dispensasjon.

Omsøkt naust er større enn det naustet som står på staden i dag. Nytt naust er ca. 10 m² større i grunnflate og 1,5 hogare enn eksisterande. I tillegg vil plating og båtopprekk i tillegg til naustet gjere at det nye naustet vil framstå som lagt meir dominerande frå sjosida.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering med grunnlag i oversendt dokumentasjon vil Fylkesmannen rå i frå dispensasjon til alle dei omsøkte byggetiltaka på gnr. 245 bnr. 18.

VURDERING

Nabomerknad

Nabo, heimelshavar av gbnr. 245/2, har kome med merknad til varsla tiltak knytt til fritidsbustaden og naust på eigedom gbnr. 245/18. Merknad knytt til naust vert vurdert ved handsaming av søknad om riving og gjennombygging av naust.

Med omsyn til merknad knytt til fritidsbustaden viser nabo til tap av utsikt ut fjorden og at fritidsbustaden kan komme til virke dominerande og etterlyser snitt frå sjø til møne. Vidare er det påpeika at ei nær dobling av arealet ikkje er eit mindre tiltak.

Ansvarleg søkjar har kommentert merknaden i brev datert 16.08.17. Ansvarleg søkjar tilbakeviser påstand om at tilbygget vert dominerande sett frå nabo og opplyser at det ikkje er teikna snitt som syner området frå sjø til møne, då terrenget ikkje er vesentleg annleis der det skal byggas enn der eksisterande fritidsbustad ligg i dag. Ansvarleg søkjar overlet vurdering av konsekvens tiltaket får for nabo til kommunen.

Med omsyn til at tiltaket er omtalt som mindre tiltak, så er tiltaket søkt om som tiltak med krav til bruk av ansvarlege føretak. Tilbygget er etter plan- og bygningslova ikkje definert som eit mindre tiltak, jf. pbl § 20-4 1.ledd bokstav a, jf. byggesaksforskriften § 3-1 1.ledd bokstav a.

Det er ansvarleg søkjar si oppfatning av storleiken til tiltaket og ikkje tiltaket i seg sjølv som gjer at ein har nytta omgrepet mindre tiltak.

Tilbygg til fritidsbustaden omfattar eit takoverbygg over eksisterande inngangsparti i fasade vendt mot nordaust, samt at del av det eit «L-forma» tilbygget til eksisterande fritidsbustad, vedbod, er synleg i denne fasaden.

I fritidsbustaden sin fasade vendt mot nord- og sørvest er det søkt oppført eit «L-forma» tilbygg som strekk seg langs eksisterande fritidsbustad si nord- og sørvest vende fasade. Dette er ein fasade som i vesentleg grad ikkje er synleg frå uteområde i nær tilknytning til bustad på gbnr. 245/2.

Dei omsøkte tilbygga si høgde er underordna eksisterande fritidsbustad, det vil sei at tiltaka ikkje fører til ei auke i byggehøgda på eksisterande fritidsbustad, men vert ei forlenging av gavnl mot nordvest og ei tverrfløy med gavnl vendt mot fjorden i sørvest.

Dei omsøkte tiltak vil føre til ei endra utsikt frå gbnr. 245/18. Vurderinga til administrasjonen er at når det gjeld omsyna til tap av utsikt, innsikt, lys og soltilhøve på gbnr. 245/2 så vert endringa lita. Bustaden på gbnr. 245/18 har i hovudsak utsikt mot sjø orientert mot vest.

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaka påfører naboeigedomen urimeleg ulempe. Eigedom gbnr. 245/2 har eit areal på om lag 117000 m² som strekk seg nord for fritidsbustad på gbnr. 245/18 og også ned mot fjorden i gbnr. 245/18 si sørlegaste grense.

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 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.

Dispensasjonen gjeld frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå plan- og bygningslova § 1-8, og byggegrense mot Fv 394 som i KPA § 1.6 er sett til 15 meter.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

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 gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Den aktuelle eigedomen er bygd med fritidsbustad og naust. Areal tilbygga er søkt oppført på er i dag i bruk som hage med etablert terrasse og i fasade mot nordvest er det i dag oppført ei bod som er søkt riven. Omsøkte tiltak fører ikkje til ytterlegare oppstyking av landbruket og tek ikkje i bruk jord som er nytta i landbruket eller som på sikt vil vere dyrkbare.

Med omsyn til byggjeforbodet i strandsona så er det søkt om tilbygg til ei eksisterande fritidsbustad. Tilbygga ligg avgrensa frå fjorden med naust og opparbeidd hage. Tilbygget som vender mot fjorden er underordna høgde på eksisterande fritidsbustad slik at fjernverkanden frå fjorden ikkje i vesentleg grad vert endra som følgje av tilbygget. Bygget ligg lågt i høve bakanforliggjande fjell og vil ikkje komme i konflikt med eksisterande horisontliner. I fasade mot nordvest har ein vidareført takvinkel i hovudmøneretning på eksisterande fritidsbustad, men trekt fram fasaden i høve eksisterande fritidsbustad med om lag 4,2 meter

Eigedomen ligg i område avsett til LNF-føremål. KPA har i punkt 5.7 retningsline for tiltak knytt til tiltak på eksisterande fritidsbustadar (tiltak untatt krav om bruk av ansvarleg føretak). Her går det fram at bygdareal ikkje bør overstige 20 %-BYA og samla bruksareal for fritidsbustad, garasje og uthus ikkje bør vere større enn 120 m². Vidare går det fram at største mønehøgde ikkje bør vere høgare enn 9 meter og største gesimshøgde 6 meter målt frå planert terreng.

Fylkesmannen i Hordaland rår i frå å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8. Vi gjer merksam på at samla bruksareal (BRA) i fritidsbustaden etter omsøkt tilbygg er 119,7 m². Samla bruksareal på eigedomen etter gjennomført tiltak vert på om lag 150,1 m² inkludert eksisterande naust med BRA på om lag 30,4 m². Medan samla bygdareal (BYA) vert på om lag 155 m² inkl. opne overbygde areal, parkering og eksisterande naust, som gjev eigedomen ei utnytting på om lag 8,6 %-BYA.

Med unntak av samla bruksareal for eigedomen er tiltak knytt til tilbygg til eksisterande fritidsbustad i tråd med retningsline gjeve i KPA pkt. 5.7.

Omsynet bak byggegrense langs offentleg veg er å ivareta omsynet til trafikktryggleik, vedlikehald av veg og drift av vegnett, arealbehov ved ei eventuell utviding av vegen og miljøet langs vegen. Tilbygget er plassert 12,2 meter i frå vegmidte, jf. situasjonsplan datert 23.05.17. Byggegrense langs Fv 394 er 15 meter.

Saka har vore på høyring til Statens vegvesen som har uttalt at sidan det her er tale om eit mindre tilbygg til eksisterande fritidsbustad der delar av eksisterande fritidsbustad ligg nærare vegen enn omsøkt tiltak så har ein ikkje vesentleg merknad til tiltaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaka ikkje fører til ytterlegare nedbygging av landbruket og heller ikkje ytterlegare privatisering av strandsona. Vidare er det lagt særleg vekt på uttalen frå Statens vesen med omsyn til plassering av tiltak nærare vegmidte Fv394 enn 15 meter.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna som det vert søkt dispensasjon frå ikkje i vesentleg grad vert sett til side som følgje av omsøkt tiltak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 1.6 og frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel, samt frå plan- og bygningslova § 1-8 er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Det er sør-vest for eksisterande fritidsbustad i skråning ned mot fjorden registreringar av ulike artar lav. Omsøkte tiltak er søkt etablert i tilknytning til eksisterande fritidsbustad på areal som per i dag er bygd eller der det er oppført terrasse rundt fritidsbustaden.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn: [17/2017](#)

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Uttale til søknad om dispensasjon frå byggegrense - Fv. 394 - gbnr 245/18 Kvamme	174512	27.11.2017
Vedk nabovarsel - gbnr 245/18 Kvamme	176604	27.11.2017
Nøst og Hus 2	176605	27.11.2017
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 245/18 Kvamme	181358	27.11.2017
Dispensaasjonssøknad	181360	27.11.2017
Opplysningar om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	181359	27.11.2017
Nabovarsel	181361	27.11.2017
Situasjonsplan, avkjørselplan	181362	27.11.2017
Tegningar	181364	27.11.2017
Redegjørelser	181365	27.11.2017
Andre vedlegg	181368	27.11.2017
kartutsnitt KPA gbnr 245_18	193833	27.11.2017
kartutsnitt orthofoto2015 gbnr 245_18	193834	27.11.2017
Uttale - gbnr 245/18 Kvamme	197034	27.11.2017
Synfaring 03.10.2017 - gbnr 245/18 Kvamme	189330	30.11.2017
Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 245/18 Kvamme	198203	04.12.2017