

## SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
17/14	Plan- og miljøutvalet	PS	05.03.2014

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Nina Bakanova	Gbnr - 245/12, HistSak - 2013/1699	14/312

**Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til etablering av tilbygg til hytte og legalisering av gangpassasje i sjø, samt dispensasjon for oppføring av flytebrygge - gbnr 245/12 Stranda**

### Vedlegg:

Søknad om tiltak i eitt trinn  
fasader med foldedør  
Foto  
Søknad om disp  
Søknad om dispensasjon  
Søknad om tiltak utan ansvarsrett  
Teikningar, kart og bilete

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Lindås kommune gjev avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg i nordvest til hytte, flytebrygge og gangpassasje i sjø, jf. pbl § 11-6, § 1-8, jf pbl § 19-2 og pbl § 29-2.

Som grunngjeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Dersom Plan- og miljøutvalet er positiv til dispensasjon, må dispensasjonsvedtaket sendast til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

**Framlegg frå Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:**

**Pkt 1 fellesframlegg:**

## **Pkt. 2 og 3 framlegg frå H / Krf / Sp / Frp:**

1). Plan og miljø gjev dispensasjon for oppføring av tilbygg i Nordvest til hytte jmf. Pbl §19-2

Grunngjeving:

-Ved å auka størrelsen på hytta blir den mogeleg å bruke heile året.

-Det er terrasse/uthus på aktuell plass i dag. Utbygging fører difor ikkje til meir privatisering av strandsona.

-Utbygging gjev svært små inngrep i terrenget.

Fordelane er samla sett vesentleg større enn ulempene.

2). Plan og miljø gjev dispensasjon for gangpassasje (inkluderer eksisterande kai) i sjø jmf. Pbl § 19-2. På vilkår av at gangpassasje vert sett på påler.

Det må leverast reviderte teikningar før byggeløyve blir gjeve.

Grunngjeving:

-Tomten har vanskeleg tilkomst til sjøen, gangpassasjen vil gje ein god tilgang til sjø.

-Uten gangpassasje får ein ikkje nytta båtfeste da murkant på kommunal kai er til hinder.

Fordelane er samla sett vesentleg større enn ulempene.

3.) Plan og miljø gjev avslag på dispensasjon for oppføring av flytebyggje jmf. §19.2.

## **Saksopplysningar:**

### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet,

### **Bakgrunn**

Søknaden gjeld dispensasjon frå LNF- føremålet i kommuneplanens arealdel og byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8 for etablering av tilbygg til hytte mot nordvest og tilbygg i sør, flytebyggje, legalisering av gangpassasje i sjø.

Søknaden gjeld og løyve til oppføring av tilbygg mot nordvest og gangpassasje. Tilbygga er opplyst å vera ca. 30 m<sup>2</sup>BYA. Flytebyggja er ikkje byggemeldt, men er kun omfatta av søknad om dispensasjon. Sjølve byggesaka vert handsama når dispensasjonssøknaden er avgjort.

Eksisterande uthus på eigedommen i nord, skal rivast.

I same søknad er det søkt om å etablere biloppstillingsplass. Dette er gjeve løyve til i vedtak datert

05.02.2014

Det er gjeve løyve til eit mindre tilbygg mot søraust på ca. 6 m<sup>2</sup> som gjeld overbygg over inngangsparti i eget vedtak.

### **Nabovarsel:**

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknadar frå naboar.

### **Planstatus:**

Omsøkte eigedom er avsett til landbruks-, natur og friluftsområde i kommuneplanens arealdel av 22.09.2011. Tiltaket er i strid med arealføremålet i kommuneplanen og byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8.

### **Høyring:**

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Det er ikkje motteke uttale.

### **Situasjonsplan/Flyfoto/Kart:**

Flyfoto

Utsnitt av kommuneplanen

Kart med vist tiltaket



### **Dispensasjon:**

Omsøkte tiltak krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8.

Dispensasjonsvurderinga vert gjort samla, då dei same omsyna i all hovudsak gjer seg gjeldande.

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 taler 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."

Dei omsyn som kan grunngje ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og ressursdisponeringsomsyn. Strandsona er underlagt eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering. Det skal tas særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjø.

I dispensasjonssøknaden er det vist til følgjande:

I medhold av Pbl.§19-2 samt kommuneplanens arealdel 2011-2023 pkt.5.7 søkes herved om dispensasjon fra Pbl.§1-8, kommuneplanens arealdel 2011-2023 pkt.5.5 samt det generelle forbudet mot tiltak i uregulert LNF-område vedrørende utvidelse og modernisering av eksisterende fritidsbolig, etablering av parkeringsplass samt utlegging av flytebrygge i sjø foran eiendommen.

*Tilbygg:*

Eksisterende fritidsbolig ble bygd i 1949 og har verken sanitære forhold, standard eller størrelse som er tilfredsstillende i forhold til dagens behov. Vi ønsker derfor å bygge på fritidsboligen med 35m<sup>2</sup>, noe som byggeteknisk er å foretrekke for å få innlagt vann og avløp, etablere bad/wc samt en tilfredsstillende kjøkkenløsning. Tilbygget vil også gi fritidsboligen en størrelse som gir nødvendig komfort til en families bruk.

Det står i dag en bod/uthus på om lag 7m<sup>2</sup> på den siden av fritidsboligen vi ønsker å bygge tilbygget. I forbindelse med et tilbygg vil boden/uthuset bli revet og fjernet, noe som fører til at eiendommen i større grad vil samsvare med rammene i kommuneplanens arealdel 2011-2023. Tilbygget skal oppføres på et areal hvor det i dag er en terrasse/planert uteplass og vil derfor ikke føre til ytterligere inngrep i- eller en øket privatisering av strandsonen.

*Parkeringsplass:*

Biloppstilling/parkering for tilkomst til eiendommen har i alle år foregått langs offentlig vei og dette har ikke vært en god løsning i forhold til trafiksikkerhet. For å få ryddet opp i denne situasjonen samt få til en løsning som tilfredsstiller de krav som kommuneplanens arealdel 2011-2030 setter til parkering på egen grunn for nye fritidseiendommer, ønsker vi å anlegge en parkeringsplass på 42m<sup>2</sup> (6\*7m) på eiendommen. Parkeringsplassen vil bli etablert på eiendommens øvre del (like ved offentlig vei) slik at den i praksis ikke vil fremstå som et inngrep i strandlinjen eller ytterligere privatisere strandsonen.

*Flytebrygge:*

Vi ønsker å legge ut en flytebrygge på 2\*6m i sjø foran eiendommen som forankres i land samt med iler i sjø. Fra flytebryggen skal det være landgang som festes i land.

Muligheten til å komme seg i- og ut av båt er nærmest umulig unntatt ved flo sjø slik strandlinjen/terrenget er i dag. Det vil derfor være en stor fordel å gjøre ombord-, og ilandstigning ved hjelp av en flytebrygge. Vi vil også tilby de nærmeste naboene (hovedbruket) å kunne benytte flytebryggen ved behov.

Det er nylig gjennomført et generasjonsskifte hvor vi overtok eiendommen fra våre svigerforeldre/foreldre. Vi (dagens brukere) ønsker å bringe eiendommen opp til en standard som er hensiktsmessig i forhold til dagens behov og tilfredsstillende bruk av en fritidseiendom.

Omsøkte tiltak vil etter vår mening ikke føre til øket privatisering av strandsonen eller negativt påvirke landbruket i området og dispensasjon vil derfor ikke vesentlig bryte med formålet til hverken Pbl.§1.8 eller kommuneplanens arealdel 2011-2023. Godkjenning av dispensasjonssøknaden vil gi både miljø-, trafiksikkerhets- og bruksmessige fordeler som helt klart overstiger de eventuelle ulemper som en dispensasjon måtte medføre. Etter vår vurdering er en dispensasjon i denne saken helt klart hjemlet i Pbl.§19-2, andre ledd.

Administrasjonen er samtd med søkjar at tilbygget vurdert ut frå storleik er eit mindre tiltak. Administrasjonen har forståing for søkjars ønske om ei oppgradering av eksisterande hytte til dagens standard.

Det er likevel slik at strandsona er underlagt eit særskilt vern. Omsøkte hytte ligg svært eksponert mot sjø. Eit tilbygg som omsøkt er høgare enn eksisterande hytte. Det forhold at tilbygget ikkje underordna eksisterande hyttevil forsterke verknaden mot sjø ytterlegare. Sett saman med dei tiltaka som er omsøkt så vil tiltaka medføre ei nedbygging av strandsona på eigedommen, samt det vil føre til ei auka privatisering. Omsøkte gangpassasje framstår som eit framandelement i strandsona, og forringar denne. Når det i tillegg er søkt om å etablere flytebrygge vidare ut, vil dette skapa ein lang samanhengande trekonstruksjon i strandsona, som administrasjonen finn uheldig.

I statelige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen som vart fastsett 25.mars 2011 vert Lindås kommune vurdert under hovudområde 2. Vedr. andre område der presset på areala er stort. Det skal på grunnlag av dette førast ein restriktiv haldning til tiltak i og langs sjøen. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen siar at nye bygningar skal trekkjast så langt unna sjøen som mogeleg og utviding av eksisterande bygningar skal skje i retning bort frå sjøen. Nye tiltak innafor 100-meters beltet i områder med middels til stor grad av privatisering skal i hovudsak plasserast bak eksisterande bygg, og ikkje mot sjø.

Tiltaka er plassert med full eksponering mot sjøen og vil vera med på ytterlegare privatisere området. Det vil si at tilbygg og flytebrygge vil gå ein privatiserande effekt på strandsona. Oppføring av tiltak på eigedomen vil bidra til å utvida inngrep i 100-meters beltet langs sjøen som etter kommunen sitt syn

vil ha ein negativ verknad i høve til omgjevnaden.

Administrasjonen viser og til at ein dispensasjon til dei omsøkte tiltaka vil kunne skape presedens for likande saker.

Administrasjonen ser det slik at dispensasjon til oppføring av tiltaket slik det er omsøkt, vil vere i konflikt med ei omsyna LNF-kategorien og 100-meters beltet langs sjø er meint å ivareta. Plan- og bygningsstyremaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 ikkje er oppfylt. Søknaden om dispensasjon må avslåast.

### **Gebyr**

Søknadspliktige tiltak gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ.

C.4.1 Dispensasjon frå fleire føresegner gitt i eller i medhald av pbl	7.500,-
Totalt gebyr å betala	7.500,-

### **Plan- og miljøutvalet - 17/14**

#### **PM - behandling:**

**Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:**

#### ***Utvalet var på synfaring før møtet.***

Det vart røysta over enkeltpunkt kvar for seg:

pkt 1 vart samrøystes vedteke

pkt 2 vart vedteke mot 2 røyster (Geir Follesø-AP og Ståle Hauge-AP)

pkt. 3 vart samrøystes vedteke

#### **PM - vedtak:**

**Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:**

1). Plan og miljø gjev dispensasjon for oppføring av tilbygg i Nordvest til hytte jmf. Pbl §19-2

Grunngjeving:

-Ved å auka størrelsen på hytta blir den mogleg å bruke heile året.

-Det er terrasse/uthus på aktuell plass i dag. Utbygging fører difor ikkje til meir privatisering av strandsona.

-Utbygging gjev svært små inngrep i terrenget.

Fordelane er samla sett vesentleg større enn ulempene.

2). Plan og miljø gjev dispensasjon for gangpassasje (inkluderer eksisterande kai) i sjø jmf. Pbl § 19-2. På vilkår av at gangpassasje vert sett på påler.

Det må leverast reviderte teikningar før byggeløyve blir gjeve.

Grunngjeving:

-Tomten har vanskeleg tilkomst til sjøen, gangpassasjen vil gje ein god tilgang til sjø.

-Uten gangpassasje får ein ikkje nytta båtfeste da murkant på kommunal kai er til hinder.

Fordelane er samla sett vesentleg større enn ulempene.

3.) Plan og miljø gjev avslag på dispensasjon for oppføring av flytebyggje jmf. §19.2.