

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Meland	38	25	Ådlandsvegen 27, 5918 FREKHAUG

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Melding	Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m ²	X Bolig	161	fritidsbolig

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon
privatperson	Rolf W Wincentsen	Haukelandsveien 45, 5096 BERGEN	95887608
e-postadresse	trond.wincentsen@sonat.no		

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Følgebrev

Det søkes om påbygg på del av eksisterende hytte. Tak over inngang og soverom heves 1,9 m. Terrasse mot vest utvides og det oppføres altan sør for påbygget. Mot vest legges ny terrasse ned i terrenget og det oppføres pergola med tak og utepeis.

Dispensasjon for bygging i LNF område og bygging innenfor strandsonelinjen er forhåndsgodkjent, se vedlegg.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Kommuneplanenes arealdel	Kommuneplan Meland 2013-2015
Reguleringsformål	LNF område
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan
Annet	-

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	3500,00 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	3500,00 m ²

Bebyggelsen

Areal eksisterende bebyggelse	90,00 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	49,00 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	139,00 m ²

Søknad om tiltak uten ansvarsrett



Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket .
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.
Minste avstand til nabogrense 10,00 m
Minste avstand til annen bygning 10,00 m
Minste avstand til midten av vei 350,00 m

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret atkomst.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Avløp

Tomta er tilknyttet privat avløpsanlegg
Det skal IKKE installeres vannklosett.
Det foreligger utslippstillatelse.
Ikke relevant

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C	Gjenpart av nabovarsel	Ettersendes per post
Kvittering for nabovarsel	C	Kvittering for nabovarsel	Ettersendes per post
Situasjonsplan	D	C NABOERKLÆRING Situasjonsplan	Ettersendes per post
Tegning eksisterende plan	E	Plan 1. og 2. etg	Ettersendes per post
Tegning eksisterende plan	E	Plan, kjeller og tak	Ettersendes per post
Tegning eksisterende plan snitt	E	Plan og S nitt A-A	Ettersendes per post
Tegning eksisterende fasade	E	Fasade mot sør og nord	Ettersendes per post
Tegning eksisterende fasade	E	Fasade mot øst og vest	Ettersendes per post
Tegning ny plan	E	Plan 1. og 2. etg	Ettersendes per post
Tegning ny plan	E	Plan, kjeller og tak	Ettersendes per post
Tegning ny snitt	E	Snitt A-A	Ettersendes per post

Søknad om tiltak uten ansvarsrett



Tegning ny snitt	E	Snitt B-B	Ettersendes per post
Tegning ny snitt	E	Snitt C-C	Ettersendes per post
Tegning ny fasade	E	Fasade vest og sør	Ettersendes per post
Tegning ny fasade	E	Fasade øst og nord	Ettersendes per post
Tegning eksisterende snitt	E	Snitt B-B	Ettersendes per post
Uttalelse fra offentlig myndighet	I	Kopi av forhåndsgodkjent dispensasjonssøknad datert 11.3.2014	Ettersendes per post

Merknader fra ByggSøk

Kontroll av søknaden viser at følgende sider mangler obligatorisk informasjon:

Rammebetingelser - Generelle vilkår
Rammebetingelser - Varsling
Beskrivelse av tiltak - Bebyggelse - Arealdisponering

Erklæring og signering

Tiltakshaver forplikter seg til å la tiltaket bli gjennomført i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift

Tiltakshaver

Dato 30.07.14

Signatur Rolf Wincentzen

Gjenta med blokkbokstaver Rolf Wincentzen



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
21/2014	Utval for drift og utvikling	11.03.2014

Sakshandsamar:	Tenesteområde Plan, utbygging og kommunalteknikk	Tore Johan Erstad
Avgjerslemynde:	Arkivnr.: 14/902	Klassering:

Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-meters beltet mot sjø for oppføring av tilbygg til hytte på Refskar, gnr 38 bnr 25.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for tilbygg på ca 50m² til eksisterande hytte på gnr 38 bnr 25, som skildra i søknad stempla motteke 10.10.2013.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Rolf W. Wincentsen, eigar av gbnr 38/25 i Meland kommune, har ved søknad stempla motteke 10.10.2013 søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova §1-8, forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag, og frå plan- og bygningslova § 19-2, tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av tilbygg til hytte.

Tiltakshavar har i søknaden gitt følgjande skildring av omsøkt tiltak:

«Fritidseiendommen påbygges ved å heve taket ca. 2 meter over sørlige del (soverom og toalett) Tak over nordlige del (stue og kjøkken) bevares i eksisterende høyde. Terrasse utvides på sørvestsiden av fritidsboligen, vekk fra sjø. Tiltaket vil ikke komme nærmere sjø enn eksisterende hytte.»

Hytta på staden vart oppført i 1970 med eit matrikelregistrert bruksareal på 53 m². Omsøkt tilbygg vert på ca 50² og ligg ca 35 m frå strandlina.

Dispensasjonssøknaden er grunngeve med behov for oppgradering og modernisering, mellom anna med nytt kjøkken og bad i tillegg til utvida soverom. Og vidare at tiltaket ikkje vil vere synleg frå sjøen og heller ikkje vil få konsekvensar for LNF-området eller endre dagens bruk av tomta. Tiltakshavar meiner at fordelane med å gje dispensasjon derfor er større enn eventuelle ulempe.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkte tiltak er derfor i strid med føremålet i kommuneplanen sin arealdel, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Arealet ligg innafor 100-m beltet mot sjø. Tiltaket krev derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 anna ledd som fastset at tiltak etter § 1-6 første ledd *"ikke [kan] settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann"*.

Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla. Det er ikkje kome inn nabomerknader.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 28.10.2013. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

Vurdering:

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: *«Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar»*.

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken *"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 vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jfr. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Det følger vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100 m beltet i strandsona, pbl § 1-8
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Omsyna bak LNF- føremålet og byggjeforbodet i 100- meters beltet er i hovudsak samanfallande og er i første rekke knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering.

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen.

I kommuneplanen står det mellom anna om LNF-område at ” i denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lov pbl. 1985 §§ 84 og 93 ny lov § 20-1 og 20-2”. I retningslinjene til LNF-sona i kommuneplanen går det mellom anna fram at ”utbygging i LNF- sona skal i hovudsak ikkje skje i 100 meter beltet langs med sjø (...) Kommunen skal vera restriktiv ved vurdering av dispensasjonssøknader innanfor denne sona”.

Administrasjonen meiner at tiltaket i dette tilfellet ikkje i vesentleg grad sett til side omsyna bak strandsonevernet, LNF-føremålet i kommunedelplanen eller føremåla til plan- og bygningslova.

Eigedomen ligg om lag 30 meter frå sjøen i eit område med fleire fritidsbustader. Eigedomen er utskilt som sjølvstendig eigedom, registrert som fritidseigedom i matrikkelen. Det har stått hytte på staden sidan 1970. Omsøkte eigedom ligg i et område utan særskilde naturkvalitetar. Vidare er området heller ikkje eit kulturlandskap med verneverdi. Eigedomen kan ikkje vurderast som ein ressurs for landbruket.

Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil vera privatiserande for allmenn ferdsle utover den privatisering eksisterande situasjon utgjer. Det er tett vegetasjon mot sjøen og fritidsbustaden er skjerma. Tiltaket vil etter administrasjonen si vurdering ikkje verka skjemmande eller framand i opplevinga av natur- og bygningsmiljøet i strandsona. Planlagd utvidinga av terrassen vert på sørvestsida av fritidsbustaden, som vender bort frå sjøen, og der det i dag er opparbeida plen og hage. Tiltaket inneber soleis ingen ytterlegare privatisering av strandsona og er heller ikkje i strid med natur- eller friluftssyn.

Eksisterande fritidsbustad har stått på eigedommen sidan 1970 og har trong for vedlikehald og rehabilitering. Administrasjonen vurderer tiltaket som eit nøkternt og hensiktsmessig tiltak i så måte, som tek omsyn til fritidsbustaden sin plassering ved sjøen, samtidig som tiltaket motverkar at denne står til forfall.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at omsynet bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet. Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samlag vurdering, og at vilkåra for å gje dispensasjon soleis er oppfylt.

Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Vedlagte saksdokument:

Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-meters beltet mot sjø for oppføring av tilbygg til hytte på Refskar, gnr 38 bnr 25.	1968	24.02.2014
Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-meters beltet mot sjø for oppføring av tilbygg til hytte på Refskar, gnr 38 bnr 25.	1971	24.02.2014
38-25	2939	04.03.2014
38-25 1_1000	2940	04.03.2014
38-25 1_5000	2941	04.03.2014