

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 9/58, FA - L42	16/1842

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
57/2016	Utval for drift og utvikling	PS	05.09.2016

**Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona - tilbygg til fritidsbustad, Hjertås, gbnr 9/58.**

**Vedlegg:**

Kart  
9\_58,79oversiktskart  
Teikningar

**Saksopplysningar:**

Saka gjeld:

Leif Fredrik Wenneberg har søkt om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for tilbygg til sin fritidsbustad på gbnr 9/58 i Meland kommune.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 8.7.2016.

Eksisterande fritidsbustad er i matrikkelen opplyst til 53 m<sup>2</sup> BRA, omsøkt tilbygg er opplyst med samla bruksareal (BRA) på 47,8 m<sup>2</sup> og bebygd areal (BYA) på 49,9 m<sup>2</sup>. Totalt vil hytta få eit BRA på 103,8 m<sup>2</sup> og BYA på 143 m<sup>2</sup> ved godkjenning av søknad. Eigedommen er på 936 m<sup>2</sup>. Tilbygget ligg innanfor 100-meters beltet til sjø.

Det er vidare søkt om løyve til tiltaket etter plan- og bygningslova kap 20, og tiltaket er skildra gjennom teikningar vedlagt søknaden. Søknaden om løyve til tiltak etter pbl kap 20 vil bli handsama av administrasjonen etter avklaring av føreliggjande dispensasjonssøknad.

Nabovarsling og privatrettsleg tilhøve:

Naboar er varsla i perioden 18.6 – 1.7.2016. Det er ikkje registrert merknader frå naboar.

Det ligg føre erklæring frå heimelshavar av gbnr 9/7, om løyve til å føre opp tilbygget inntil 0,5 meter frå felles eigedomsgrense.

Høyringsfråsegner:

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune ved høyringsbrev dagsett 18.7.2016. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 9/58 ligg i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett som LNF- spreidd fritidsbustad, (opplista i

tabell 9.2 over bygde fritidsbustader med status som LNF- spreidd fritidsbustad). På desse eigedommane opnar det for nokre mindre tiltak (opplista i punkt 3.2.2). Gjennom føresegna 1.6.4 opnar KPA for tilbygg med storleik inntil 30 m<sup>2</sup> utan at det gjeld byggjegrænse mot sjø, under føresetnad av at tilbygget ikkje blir plassert nærare sjø enn eksisterande bygg. Omsøkt tilbygg er på 49,9 m<sup>2</sup>, slik at tilbygget krev dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona i denne saka, jf pbl § 1-8.

#### Dispensasjonssøknaden:

Søklar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt, og har grunngjeve søknaden slik:

*«I henhold til Lov om Planlegging og Byggesaksbehandling av 27.juni 2008, Ajourført med endringer, senest ved lov av 08. mai 2009, nr 27, delvis trådt i kraft 01. juli 2009, søkes det herved om fritak i h. t. § 1-8, for å kunne oppføre et tilbygg med et BTA på 54 m<sup>2</sup>, innenfor 100-meters grensen frå strandsonen. Tilbygget vil få en avstand til strandsonen på 86 meter.*

*Tilbygget- og eksisterande hytte, ligger på ca. cote 42,5- og tiltaket vil IKKJE redusere den tilgjengelige strandsonen».*

#### **Vurdering**

##### Om dispensasjon etter Plan- og bygningslova § 19-2:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna der vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot. Prp. Nr 32 (2007-2008) s.242. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyn som ligg til grunn for forbodet mot tiltak i strandsona
- Omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsyn til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Hovudformålet med kommuneplanen si føresegn om byggjegrænser mot sjø er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna bak regelen er i hovudsak samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8, første ledd. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Administrasjonen synfarte eigedommen 23.8.2016. Eigedomen er avsett til byggeområde for fritidsbustader i kommuneplanen, etter administrasjonen sitt syn vil ikkje tiltaket påverke strandsonevernet negativt. Tiltaket er eit tilbygg til allereie bebygd fritidsbustad. Gjennom fasadeteikningar vedlagt søknaden er det dokumentert at fritidsbustaden vil få ei estetisk god utforming som er tilpassa eksisterande bygg. Hytta og tilbygget ligg akkurat innanfor forbodsgrensa

på 100 meter, tiltaket inneber ikkje ytterlegare privatisering av strandsona utover det eksisterande situasjon gjer.

Administrasjonen finn at planlagt bygg tilrettelegg for hensiktsmessig utnytting av eigedommen til fritidsbustadføremaal i samsvar med tida og tilhøva. Kommuneplanen har sett ei grense på 120 m<sup>2</sup> BRA for fritidshytte i kommunen, tiltaket heldt seg innafor dette kravet i kommuneplanen. Det blir vurdert som ein fordel ved tiltaket at eksisterande bygg blir vedlikehaldt og oppgradert.

#### Naturmangfaldlova (Nml) §§ 8 og 9

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Administrasjonen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### Samla vurdering:

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet mot sjø eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

#### Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar vert vedtaket sendt Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve til tiltaket etter plan- og bygningslova kap. 20.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, jf Pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg på 49,9 m<sup>2</sup> BYA og 142 m<sup>2</sup> BRA til fritidsbustad på gbnr 9/58 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 8.7.2016.

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

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter Pbl Kap. 20.

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje vert nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9».

#### **Utval for drift og utvikling - 57/2016**

#### **UDU - behandling:**

#### **UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, jf Pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg på 49,9 m<sup>2</sup> BYA og 142 m<sup>2</sup> BRA til fritidsbustad på gbnr 9/58 i Meland kommune. Dispensasjonen blir

gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 8.7.2016.

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

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter Pbl Kap. 20.

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje vert nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9».