

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Reidun Iden Lædre	HistSak - 13/1904, Gbnr - 42/32	14/1080

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
55/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

**Søknad om dispensasjon - riving av eksisterande hytte, oppføring av ny, samt etablering av tilkomstveg, gbnr 42/32 Eikeland.**

## Vedlegg:

42-32

42-32 vedlegg 2

42-32 vedlegg 3

## Saksopplysningar:

### Bakgrunn

Henrik Sunde, representert ved VestlandsHus Mjelde AS, har i søknad stempla motteke 29.11.2013, søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sine føresegner vedkomande plankrav, avstand til sjø og tiltak i LNF-område, for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte på same staden på gnr. 42, bnr. 32 på Eikeland. Det er også søkt om etablering av tilkomstveg.

### Plangrunnlaget:

Plan- og bygningslova § 11-6 seier at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Eigedomen er vist som byggeområde for hytter i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen set krav om at utbygging i området ikkje kan skje før det ligg føre reguleringsplan for området. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon frå plankrav i gjeldande kommuneplan. Området der vegen skal plasserast er i kommuneplanen sin arealdel avsett til Landbruks-, natur- og friluftsområde, (LNF-område).

Eigedomen ligg i sin heilskap innanfor 100-metersbeltet til sjø. Tiltaket krev derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 anna ledd som fastsett 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".

### Ansvarleg søkjar skriv mellom anna:

#### Plankrav:

Hytteområdet er meir eller mindre ferdig utbygd og det har ikkje tidlegare blitt stilt krav om dette i området.

#### Avstand til sjø:

Den gamle hytta som står der i dag skal rivast. Denne er plassert i ein avstand på om lag 17 meter frå sjø.

Kommuneplanen set grensa på avstand til 50 meter til sjø. Den nye hytta vil bli plassert der den gamle står i dag. Fleire hytter i området ligg vesentleg nærare sjø enn det planen tilseier.

Veg inn i området:

Det er regulert veg heilt fram til tomtegrensa mellom gnr. 42, bnr. 73 og gnr. 42, bnr. 4.

Tiltakshavar ynskjer å flytte den lengre vekk frå tomtegrensa mot bnr. 73, slik at vegen fell meir naturleg inn i terrenget. Eigar av gnr. 42, bnr. 4 har ved erklæring gitt vegrett.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

#### Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

#### Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev dagsett 28.02.2014. Det er ikkje motteke merknader frå høyringsinstansane.

#### **Vurdering**

##### Dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2

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”*.

I føremålsparagrafer § 1-1 heiter det mellom anna: *«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner»*.

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

##### Dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet ved sjøen og LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel.

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen. Tomta er i dag utbygd med hytte, og

ligg i eit etablert område for hytter på Eikeland. Ettersom det her blir søkt om å rive eksisterande hytte på 53 m<sup>2</sup> og oppføre ny hytte på 80 m<sup>2</sup> med tilnærma lik plassering, vurderer administrasjonen at strandsona ikkje blir ytterlegare privatisert som følgje av tiltaket. Deler av den omsøkte tilkomstvegen inn på tomta vil også liggje innanfor 100-meterbeltet, men lite synleg frå strandsona.

Vidare vurderer administrasjonen at allmenn tilgjenge til sjø, eller høve til bruk av strandsona, ikkje vert endra ved tiltaket. Omsyna bak pbl. § 1-8 blir derfor vurdert å ikkje bli vesentleg sett til side som følgje av ein dispensasjon. Omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge blir heller ikkje oppfatta å bli sett til side ved ein dispensasjon.

I tillegg vurderer administrasjonen at det ligg føre overvekt av omsyn som taler for dispensasjon frå § 1-8. Etter administrasjonen si vurdering, vil ikkje tiltaket verka skjemmande eller framand i opplevinga av natur- og bygningsmiljøet i strandsona.

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".

Omsøkt veg inn til tomtegrensa er avsett til dette føremål gjennom kommuneplanen. Tiltakshavar ynskjer å flytta denne vegen bort frå tomtegrensa mot gnr. 42, bnr. 73, slik at vegen fell meir naturleg inn i terrenget.

Administrasjonen meiner at veg inn til tomta i dette tilfellet ikkje i vesentleg grad set til side omsyna bak strandsonevernet, LNF-føremålet i kommuneplanen eller føremåla til plan- og bygningslova.

Administrasjonen vurderer at vilkåra i pbl. § 19-2 er oppfylt, og at det føreligg grunnlag for å gje dispensasjon frå pbl. § 1-8.

#### Dispensasjon frå plankrav i gjeldande kommuneplan:

Omsyna bak plankravet er behovet for å ivareta ein heilskapleg arealbruk og allmennhetens interesser, og i tillegg sikre ei framtidig god utnytting av planområdet. Plankravet skal også ivareta omsyn til infrastruktur og området sin karakter. Omsynet bak arealformålet byggjeområde for hytter er å ivareta området som eit hytteområde.

I dag er området rundt eigedomen bygd ut med hytter. Det er her søkt om riving og oppføring av ny hytte, med tilsvarande plassering. Administrasjonen vurderer at ein dispensasjon ikkje vil hindre kommunen i å ivareta ein heilskapleg arealbruk i området. I tillegg meiner administrasjonen at allmenne interesser ikkje vil bli tilsidesett ved ein dispensasjon. Tiltaket vil ikkje medføre endringar i området sin karakter. Omsyna bak plankravet blir derfor vurdert å ikkje bli tilsidesett ved ein dispensasjon.

#### Naturmangfaldlova §§ 8 og 9:

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

### 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. Administrasjonen ser positivt på at hytter vert bygd i områder som gjennom kommuneplanen er avsett til hytteformål, og meiner med det 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.

Bygging kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve 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 forbod mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte på gnr. 42, bnr. 32, samt bygging av tilkomstveg over gnr. 42, bnr. 4 og inn på gnr. 42, bnr. 32.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) for bygging av veg over gnr. 42, bnr. 4 fram til gnr. 42, bnr. 32.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon frå føresegn om plankrav for området i kommuneplanen sin arealdel for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte på gnr. 42, bnr. 32.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell bort etter tre år dersom den ikkje vert 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, jfr vedlagte skjema.

### **Utval for drift og utvikling - 55/2014**

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

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

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag for riving av eksisterande hytte og

oppføring av ny hytte på gnr. 42, bnr. 32, samt bygging av tilkomstveg over gnr. 42, bnr. 4 og inn på gnr. 42, bnr. 32.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) for bygging av veg over gnr. 42, bnr. 4 fram til gnr. 42, bnr. 32.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon frå føresegn om plankrav for området i kommuneplanen sin arealdel for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte på gnr. 42, bnr. 32.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell bort etter tre år dersom den ikkje vert 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, jfr vedlagte skjema.

, den 20.05.2014

Reidun Iden Lædre  
konsulent