

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 9/24, FA - L42	17/680

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
58/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

## Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona - Tilbygg til fritidsbustad, GBNR 9/24 Laksevika

### Vedlegg:

17-109\_F1\_Situasjonskart\_9\_24  
17-109\_E4\_Planer\_ny\_situasjon\_9\_24  
17-109\_E2\_Fasader\_ny\_situasjon\_9\_24  
17-109\_E1\_Plan\_Snitt\_Fasader\_eks\_situasjon\_9\_24  
9-24 1\_3000  
9\_24 1\_1000  
17-109\_E3\_Snitt\_ny\_situasjon\_9\_24  
17-109\_F2\_Redegjorelse\_til\_Meland\_kommune\_\_9\_24

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Silje Andersen har med fullmakt frå heimelshavar Arne Drangevåg søkt om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for tilbygg til sin fritidsbustad på gbnr 9/24 i Meland kommune. Det vert vist til søknad med vedlegg journalført motteke 17.3.2017.

Eksisterande fritidsbustad er i matrikkelen opplyst med eit samla bruksareal (BRA) på 36 m<sup>2</sup>, søkjar har opplyst eksisterande BRA på 40,9m<sup>2</sup>, omsøkt tilbygg er opplyst med samla BRA på 49,10 m<sup>2</sup>. Totalt vil hytta få eit samla BRA på 89,10 m<sup>2</sup> og BYA på 78,9 m<sup>2</sup> ved godkjenning av søknad. Eigedommen er på 1414 m<sup>2</sup>. Tilbygget ligg innanfor 100 metersbeltet til sjø.

Det er vidare søkt om løyve til tiltaket etter plan- og bygningslova Kap 20, og tiltaket er skildra gjennom teikningar vedlagt søknaden. Søknad 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 4.3 – 8.3.2017. Det er ikkje registrert merknader frå naboar.

Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 9/2 om løyve til å føre opp tilbygg 2,7 meter frå felles grense.

### Høyringsfråsegner:

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune ved høyringsbrev dagsett 24.3.2017. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 9/24 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 byggegrense mot sjø, under føresetnad av at tilbygget ikkje blir plassert nærare sjø enn eksisterande bygg. Omsøkt tilbygg er på 49,10 m<sup>2</sup>, og er skissert nærare sjø enn eksisterande veggliiv. Tilbygget krev difor dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona i denne saka, jf pbl § 1-8.

### Dispensasjonssøknaden:

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

*«Søknad om dispensasjon fra størrelse på tilbygg og avstand til sjø omhandler nytt tilbygg på eksisterende fritidseiendom på ovennevnte adresse. Tiltak som omsøkes benytter seg av eksisterende infrastruktur som allerede etablerte stier o.l. og krever ikke ny opparbeidelse av dette, eller andre tiltak som medføre økt privatisering av strandsonen. Tilbyggets størrelse på mer enn 30 kvm som kommuneplanens bestemmelser gir tillatelse til kommer som en konsekvens av at tomtens typografi krever at tilbygget blir underbygget. Når tiltaket er tilknyttet eksisterende fritidsbolig med eksisterende terrasse og privat uteareal, bidrar ikke tiltaket i seg selv til økt privatisering av strandsonen. Det vurderes slik at deler av tiltaket delvis er i strid med de hensynene som bestemmelsen er ment i å ivareta. Ulempen ved å innvilge dispensasjon er at man tillater utvidelse av eksisterende tiltak i funksjonell strandsonen som taler mot kommuneplanen og regionale myndigheters ønske. Vi anser at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og vilkåret for å innvilge dispensasjon er derved til stede. Formålet med bestemmelsen er å hindre økt privatisering av strandsonen, både fysisk og visuelt. Når tilbygg til eksisterende fritidsbolig underordner seg eksisterende bygning, og er lokalisert på lovlig eksisterende bebygd eiendom med tidligere privatisert areal, kan vi heller ikke se at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt».*

### **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 byggjegranser 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 høve til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Eigedommen er avsett til byggeområde for fritidsbustad. Administrasjonen har vurdert søknaden og finn ikkje at tiltaket vil påverke strandsonevernet negativt, tilbygget er til ein eksisterande fritidsbustad og eigdommen grensar ikkje direkte til sjø. Frå eigedomsgrense til sjølinje blir det målt ca. 13 meter, og allmenta sin tilgang til sjø er sikra av dette arealet. Heile eigdommen ligg innafør byggegrense mot sjø, men eksisterande hytte og tilbygg er plassert heilt i bakkant av eigdommen. Administrasjonen måler ca. 40 meter frå planlagt tilbygg til sjøkant. Eksisterande hytte er i dag opplyst med eit bruksareal på 40,9 m<sup>2</sup>. Planlagt tilbygg på 49,10 m<sup>2</sup> legg opp til ei hensiktsmessig utnytting av bygget i samsvar med tida og tilhøve. Kommuneplanen har sett ei grense på 120 m<sup>2</sup> BRA for fritidsbustad i kommunen, og tiltaket held seg innanfor dette kravet i kommuneplanen. Det blir vurdert som ein fordel at eksisterande bygg blir vedlikehalde og oppgradert.

Tilbygget er vist på situasjonskartet med ein avstand på 2,7 meter frå nabogrense. Det er gitt erklæring frå naboeigedommen om løyve til oppføring av tiltak 2,7 meter frå fellesgrense. Eigedomsgrensene er vist stipla i kartet, som viser at dei ikkje er usikre (ikkje oppmålt). Eksakt plassering av tiltaket blir handsama i rammeløyve. Administrasjonen har vurdert plasseringa i forhold til avstanden til sjø, som blir om lag 28,8 meter.

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

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

#### Samla vurdering:

Administrasjonen vurderer 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 tiltak 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 byggegrense mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, jf Pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg på 49,10 m<sup>2</sup> BRA til fritidsbustad på gbnr 9/24 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon om tiltak journalført motteke 17.3.2017.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurderinga 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 - 58/2017**

**UDU - behandling:**

**UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå byggegrense mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, jf Pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg på 49,10 m<sup>2</sup> BRA til fritidsbustad på gbnr 9/24 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon om tiltak journalført motteke 17.3.2017.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurderinga 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».