

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 42/108, FA - L42	15/2919

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
30/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## **Gbnr 42/108 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for forbodet mot byggjetiltak nærare vassdrag enn 50 m.**

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon frå kravet om reguleringsplan i planføresegn 1,2 avstand til vatn  
Teikningar

Søknad om løyve til tiltak oppføring av tilbygg til fritidsbustad  
kart

42-108 1\_1000

42-108 1\_3000

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Tiltakshavar Emil S. Leinebø v/ ansvarleg søkjar Oddbjørn Meland ENK (org.nr. 970 056 181) har med heimel i Plan- og bygningslova (pbl.) kap. 20 søkt om løyve til oppføring av eit 61,5m<sup>2</sup> stort tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 42/108 i Meland kommune, jf. søknad med vedlegg motteke 6.11.2015, supplert 9.11.15.

Det er vidare søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (byggjegrænse mot vassdrag), jf søknad motteke 17.2.16.

Oppgitt areal på eigedomen er i matrikkelen opplyst å vere ca 3,6 daa. Det planlagde tiltaket endrar ikkje tilhøvet til infrastruktur som veg, vatn og avlaup. Eksisterande, nytt og samla bygd areal (BYA) er i søknaden oppgitt til høvesvis 45,2 m<sup>2</sup>, 61,5 m<sup>2</sup> og 106,7 m<sup>2</sup> BYA.

#### Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 42/108 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er sett av til byggeområde for noverande fritidsbustadar. Det følgjer vidare av planføresegn 1.6.0 (pkt. 3) at det gjeld ei byggjegrænse mot vassdrag på 50 meter «*dersom ikkje anna er fastsett i kommuneplanen*». Mottatt situasjonsplan viser at det omsøkte tiltaket på sitt nærmaste blir plassert om lag 38m frå vasskanten til Eikelandsvatnet.

Planføresegn 1.6.1 fgl inneheld ei rekkje unntak frå den generelle byggjegrænse i føresegn 1.6.0, men administrasjonen kan ikkje sjå at desse unntaka er aktuelle i denne saka. Før kommunen kan handsame søknaden om byggjeløyve må det difor liggje føre ein godkjent søknad om dispensasjon frå KPA si byggjegrænse mot Eikelandsvatnet, slik tiltakshavar har søkt om.

Administrasjonen har vurdert om tiltaket utløyer krav om reguleringsplan. For areal sett av til byggeområde for noverande fritidsbustadar inneheld planføresegn 1.2.1 eit generelt krav om

reguleringsplan som føresetnad for byggjetiltak. Frå dette utgangspunktet er det gjort fleire unntak i planføresegn 2.1.1. Administrasjonen har konkludert med at det i medhald av føresegn 2.1.1, første avsnitt, kan bli gitt fritak frå plankravet sjølv om tilbygget er større enn 50 m<sup>2</sup>. Tiltaket stettar vilkåra for fritak frå plankrav for fortetting, og det er etter administrasjonen si vurdering ikkje hensiktsmessig å stille krav om reguleringsplan for tilbygget. Samla bygd areal etter oppføring av tilbygget held seg innanfor det generelle kravet på 120 m<sup>2</sup> BRA, jf føresegn 1.6.14 til KPA.

#### Søknad om dispensasjon:

Tiltakshavar har grunngeve dispensasjonssøknaden slik, jf skriv journalført motteke 17.2.16:

«Eksisterande hytte oppført 1979 på eigendomen gbnr. 42/108 og er på 45,2 m<sup>2</sup>  
Søknad om tilbygg er ein oppgradering til dagens standar og behov, noverande hytte har ikkje vert oppgradert etter den var bygget, men har vert godt vedlikehalde. Nytt påbygg på eksisterande hytte er ein forlenging mot sør-øst. Påbygg som er søkt om vil vere det som vil krevje minst terrenginngrep og vil verta minst synlig i terrenget og til ingen hinder for naboar, og estetisk gå fint inn i terrenget. Eigedom har fått godkjent veg og utslipsløyve (biovak) av Meland kommune.

#### Areal påbygg.

Når den gamle dellen av hytta blir renovert og får dagens standar så er det ikkje mange m<sup>2</sup> å spela seg på. Ekteparet Leinebø er begge døde, for å kunne kommunisera seg i mellom er det svært viktig å ha opne flatter. Det er ingen tur løyper eller felles stiar på eigendomen. Det har vert godkjent hyttepåbygg over 50 m<sup>2</sup> m/loft på naboeigendomar.»

#### Nabovarsling:

Søknaden om tiltaket og dispensasjonssøknaden er nabovarsla utan at det er kome merknader, jf pbl § 21-3.

#### Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga ved høyringsbrev dagsett 23.2.2016. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

### **Vurdering**

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

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

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 gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det 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:

- Nærleik til Eikelandsvatnet og forbodet mot byggjetiltak nærare enn 50 meter frå vassdraget
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Hovudformålet med forbodet i KPA føresegn 1.6.0 (punkt 3) 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.

Omsøkt tiltak vil, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Arealet er avsett til byggjeområde for fritidsbustader. Samla sett er det tale om eit avgrensa tiltak på allereie bebygd fritidseigedom. Gjennom fasadeteikningar vedlagt søknaden er det dokumentert at fritidsbustaden vil få ein estetisk god utforming som er tilpassa eksisterande bygg og terreng på staden. Det vert elles vist til grunngjevinga i søknaden. Tiltaket inneber ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. Det vil framleis vere relativt god avstand til Eikelandsvatnet frå fritidsbustaden.

Vidare finn administrasjonen at planlagd tilbygg legg til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedomen til fritidsbustadføre mål i samsvar med tida og tilhøva. Det blir vurdert som ein fordel ved tiltaket at eksisterand bygg vert vedlikehalde og oppgradert.

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.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet mot vassdrag 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 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 gir dispensasjon.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått.

Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20. Innsendt søknad blir behandla på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

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

«Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon det generelle

forbødet i kommuneplanen sin arealdel mot byggjetiltak nærare 50 meter frå vassdrag, for oppføring av tilbygg på om lag 61,5 m<sup>2</sup> på eksisterande fritidsbustad på gbnr 42/108 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad motteke 6.11.2015, supplert 9.11.15 og 17.2.16.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.

### **Utval for drift og utvikling - 30/2016**

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

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

«Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon det generelle forbødet i kommuneplanen sin arealdel mot byggjetiltak nærare 50 meter frå vassdrag, for oppføring av tilbygg på om lag 61,5 m<sup>2</sup> på eksisterande fritidsbustad på gbnr 42/108 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad motteke 6.11.2015, supplert 9.11.15 og 17.2.16.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.