

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 38/34, FA - L42	16/1989

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
72/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## Søknad om dispensasjon frå forbod om tiltak i strandsona - Tilbygg til fritidsbustad, Refskar, Gbnr 38/34

### Vedlegg:

38-34 1\_3000

kart

Merknad til nabovarsel GBNR 38/34

F1 Beskrivelse av tiltak

E7 A321 Fasader nord og øst

E6 A320 Fasader sør og vest

E3 A310 Snitt A-A

E4 A311 Snitt B-B

E5 A312 Snitt C-C

### Saksopplysningar:

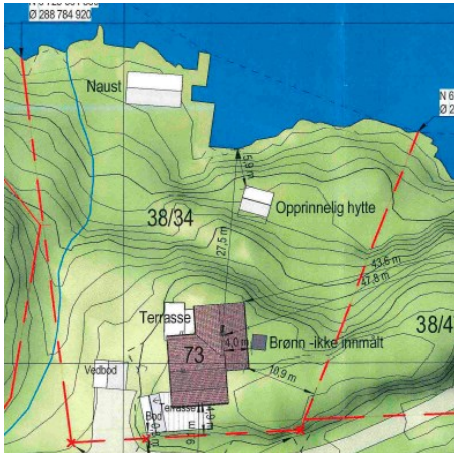
#### Saka gjeld:

Gert Henriksen og Vibeke Helland har søkt om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for oppføring av tilbygg til sin fritidsbustad på gbnr 38/34 på Refskar i Meland kommune.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført motteke 29.7.2016.

Eigedommen er bebygd med to fritidshytter og naust. Naustet er i matrikkelen opplyst med eit BRA (bruksareal) på 32 m<sup>2</sup>, fritidsbustad nr 1 er opplyst til 11 m<sup>2</sup> BRA, og fritidsbustad nr 2 (omsøkt hytte) er opplyst med 59,3 m<sup>2</sup> BRA. Omsøkt tilbygg er opplyst med BRA på 48,10 m<sup>2</sup>. Ved godkjenning av søknaden vil fritidsbustaden få eit samla BRA på 107,4 m<sup>2</sup>. Eigedommen er på omlag 2,3 daa (ikkje oppmålte grenser). Tilbygget ligg innafor 100 metersbeltet til sjø.

Det er vidare søkt om løyve til tiltaket etter Plan- og bygningslova (Pbl) Kap. 20, og tiltaket er skildra gjennom teikningar vedlagt søknaden. Søknad om løyve til sjølve tiltak etter Kap 20 vil bli handsama av administrasjonen etter avklaring av føreliggjande dispensasjonssøknad.



#### Nabovarsling og privatrettsleg tilhøve:

Naboar er varsla 7.7.2016. Det er komen merknad frå eigar av gbnr 38/2. Merknaden går på eigedomsgrensene til fritidseigedommen. Administrasjonen vurderer at dispensasjonssøknaden ikkje vil koma i konflikt med eigedomsgrense, og blir handsama slik den føreligg. Før godkjenning av tiltak etter Pbl. Kap. 20, bør grensa vera oppmålt.

#### Høyringsfråsegner:

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune ved høyringsbrev dagsett 16.8.2016. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

#### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr. 38/34 ligg i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 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 48,10 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: «*Det om søkte tiltak er over 30 m<sup>2</sup> (som kommuneplanen åpner for kan bygges i strandsonen) men mindre enn 50 m<sup>2</sup> som er grensen for mindre tilbygg ifølge Plan og bygningsloven § 20-4. a). Sjølv ved påbygg av 50 m<sup>2</sup> er hytten fortsatt under arealet på 120 m<sup>2</sup> BRA og utnyttingsgraden under 20% BYA, som er satt som grense for fritidsboliger i kommuneplanen.*

*Tilbygget plasseres nærmere strandlinjen enn den eksisterende hytte fordi her er et eksisterende plåtå i høyde med stuegulv i hytten. Eksisterende hytte ligger helt opp mot veien og terrenget er bratt ned mot vest og hever seg til en noe høyere kulle øst for hytten.*

*Tiltaket medfører ikke ytterligere privatisering av strandsonen da tomten allerede er bebyggt med hytte fra før. Hytten og tilbygget ligger ca. 16 meter høyere i terrenget og så langt fra sjølinjen som det er fysisk mulig på tomten.*

*Tiltaket er ikke i strid med kommuneplanens formål LNF med spredd fritidsbebyggelse og det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, oppveier eventuelle ulemper».*

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

Utforming av tilbygget viser ein god estetisk utforming med god tilpassing til eksisterande bygningsmasse. Eigedommen er bebygd i samsvar med KPA som er fritidsbustad. Eksisterande hytte ligg i bakkant av eigedommen, og den beste terrengtilpassinga av tilbygget på tomten er i framkant av hytta (mot sjøen). Her treff eksisterande platå i terrenget med høgde på stovegolv, og inngrepa blir mindre samanlikna med ei eventuell plassering på vestsida av hytta. Eksisterande naust og fritidsbustad nr 1 er plassert nærare sjø enn omsøkt tiltak. Fritidsbustad nr 2 med tilbygget ligg i bakkant av begge desse bygningane. Administrasjonen ser ikkje at tiltaket vil påverke strandsonevernet negativt. Heller ikkje inneber det noko ytterlegare privatisering av strandsona enn eksisterande situasjon gjer.

Tilbygget tilrettelegg for ein hensiktsmessig utnytting av ein alt bebygd fritidseigedom i samsvar med tida og tilhøva.

### 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 samfunnsplanavdelinga 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 byggegrense mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, jf. Pbl. § 1-8 for oppføring av tilbygg på 48,10 m2 BYA til fritidsbustad på gbnr. 38/34 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 29.7.2016.

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 - 72/2016**

**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 48,10 m2 BYA til fritidsbustad på gbnr. 38/34 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 29.7.2016.

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».

