

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 38/23	14/754

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
61/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

**GODKJENNING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ AREALFØREMÅL I KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL OG FRÅ FORBOD MOT TILTAK I 100-METERSBELTET MOT SJØ FOR RIVING OG GJENOPPFØRING AV HYTTE OG REHABILITERING/UTVIDING AV EKSISTERANDE NAUST PÅ GBNR. 38/23 I MELAND KOMMUNE**

**Vedlegg:**

søknad om dispensasjon for riving og gjenoppføring av hytte

Vedlegg

nabovarsel

061 vedlegg 3

061 vedlegg 4

**Saksopplysningar:**

**Saksutgreiing:**

Saka gjeld:

Det vert søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8, for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte i eit LNF-område i strandsona til gbnr. 38/23 på Refskar. Ifølgje matrikkelen vart eksisterande hytte oppført i 1954 med eit samla bruksareal (BRA) på 54m<sup>2</sup>, medan den planlagde hytta er på 154,4m<sup>2</sup>-BRA. Det vert vist til søknad innstempla 14.2.1014, jf. vedlegg B1.

Vidare vert det søkt om dispensasjon frå same føresegner for restaurering og utviding av eksisterande naust på gbnr. 38/23. I tillegg vert det søkt om dispensasjon frå KPA sine føresegner om utforming av naust. Ifølgje søknaden dekkjer dagens naus eit areal (BYA) på 37m<sup>2</sup>, medan det planlagde naustet vert på 48,3m<sup>2</sup>-BYA. Det vert vist til søknad innstempla 14.2.1014, jf. vedlegg B2.

Det er tidlegare gitt naudsynt godkjenning for utslepp og tilkopling til kommunal vassforsyning og hytta har tilfredsstillande tilkomst tilpassa byggverket sin funksjon. Det planlagde tiltaket endrar ikkje tilhøva til slik infrastruktur.

Det er halde førehandskonferanse i saka, jf. referat dagsett 26.11.2013.

### Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 38/23 ligg i sin heilskap innanfor eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål (LNF). Eigedommen er i tillegg omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

Både hytta og naustet på gbnr. 38/23 var allereie lovleg tatt i bruk før høvesvis KPA og lovføresegner om byggjeforbod i strandsona første gong vart vedteke. For byggjetiltaka som no er planlagt gjeld likevel desse plan- og lovføresegna, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 («*Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel*»). Den planlagde hytteoppføringa og restaureringen/utvidinga av eksisterande naust er dertil i strid med både arealføremålet i KPA og byggjeforbodet i pbl. § 1-8, og følgjeleg avhengig av dispensasjon frå desse føresegnene i samsvar med føreliggjande søknadar.

I førehandskonferanse av 26.11.2013 opplyste kommunen at det omsøkte naustet i tillegg er avhengig av dispensasjon frå føresegnene om utforming av naust i KPA, jf. kommunen sitt referat av same dato. I ettertid har administrasjonen kome til at dette likevel ikkje er naudsynt, ettersom nemnde føresegn i utgangspunktet berre gjeld direkte for område avsett i KPA til «*byggjeområde for naust*». Kommunen vil like fullt normalt ta omsyn til KPA sine føresegner om naust når det vert søkt om dispensasjon frå gjeldande arealformål eller frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8 – slik tilfellet er i føreliggjande sak – og administrasjonen har i den samanheng uansett vurdert søkjar si grunngeving i søknaden om dispensasjon tilknytt den planlagde utforminga av naustet.

### Søknad om dispensasjon:

Søknaden om dispensasjon for riving og gjenoppføring av hytte er i hovudsak grunngeve slik:

- Omsyna som ligg bak dei respektive byggjeforboda i LNF-område og i strandsona er stort sett dei same i denne saka.
- Eigedomen er allereie utbygd og det er ikkje snakk om å ta i bruk nytt areal.
- Tiltaket vil ikkje medføre auka privatisering eller krenkje allmenne interesser.
- Eigedomen ligg yttarst på Refskar og er korkje nytta til landbruks- natur eller friluftformål.
- Tiltaket vil ikkje få negative verknadar på miljø eller naturmangfald.
- Tiltaket vil heve det arkitektoniske uttrykket på staden, ettersom dagens hytte er i svært dårleg forfatning.
- Det planlagde byggverket vil i større grad harmonere med resten av busetnaden i området.
- Ein ny hytte legg betre til rette for ei rasjonell bruk av eigedomen.
- Praksis frå mellom anna Sivilombudsmannen viser at riving og gjenoppføring står i ein særstilling i høve til dispensasjon.
- Det er allereie gitt dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona ovanfor naboeigedomen gbnr. 38/31. Omsynet til lik handsaming talar dermed for at det vert gitt dispensasjon òg i denne saka.
- Den nye hytta får tilnærma same plassering som dagens hytte, ein lågare topp mønehøgde og ei forsvarleg auke i storleik som er tilpassa dagens standard og behov.
- Tiltaket er i tråd med politisk uttalte mål om arealutviklinga i kommunen.
- Basert på argumenta over er vilkåra for å gi dispensasjon til stades, idet omsyna bak byggjeforbodet i høvesvis LNF-områda og strandsona ikkje vert sett vesentleg til side, medan fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Søknaden om dispensasjon for rehabilitering og utviding av eksisterande naust er i hovudsak

grunngeve som følgjer:

- Kommuneplanen sine føresegner om utforming av naust tek særleg sikte på å sikre harmoniske naustmiljø med tilnærma same storleik og utforming. Desse omsyna gjer seg ikkje gjeldande på same måte når det er tale om frittliggjande naust.
- I føreliggjande sak er det planlagde naustet tilpassa tilhøva på staden og vil dermed betre kvalitetane i landskapet.
- Dagens naust er falleferdig og har ein storleik som berre tillèt opplag av mindre båtar. Ei viss utviding legg betre til rette for ein rasjonell bruk i høve til tilkomst frå sjøvegen.
- Som frittliggjande naust er den planlagde auka i høgde og storleik er minimal.
- Basert på argumenta over er vilkåra for å gi dispensasjon til stades, idet omsyna bak den aktuelle planføresegna ikkje vert sett vesentleg til side, medan fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Det vert vist til søknadene om dispensasjonar i sin heilskap.

#### Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon vart nabovarsla 20.1.2014 og det er innan lova si fastsette frist ikkje motteke merknadar frå nokre av dei varsla partane. Varslinga vert etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

#### Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 6.3.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

#### **Vurdering:**

##### Om dispensasjon etter Plan- og bygningsloven § 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.

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

- Nærleik til sjø og forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet i strandsona, jf. pbl § 1-8
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Nærmare om byggjeforbodet i pbl. § 1-8, kvalitetar i landskapet og omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

Hovudformålet med byggjeforbodet i pbl. § 1-8 er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Pbl. § 19-2 vidarefører åtgangen til å gi dispensasjon som tidlegare var heimla i pbl. (1985) § 7, men inneheld ei klargjering og klar innstramming av vilkåra for å gi dispensasjon. Samstundes går det fram av lovforarbeida at særlege omsyn ofte gjer seg gjeldande der det er tale om gjenoppføring av tidlegare byggverk, jf. NOU 2005:12 pkt. 14.4.4.4 («*Gjenoppføring etter riving*»). T.d. vil vilkåra for å dispensere frå gjeldande arealføremål eller frå forbodet mot byggjetiltak i strandsona ofte vere oppfylte dersom eit byggverk er brannskadd eller i så dårleg forfatning at riving og gjenoppføring er meir føremålstenleg enn reparasjon og vedlikehald. Det er fleire grunnar til at slike tiltak står i ei særstilling i høve til dispensasjon, m.a. fordi det er tale om å oppretthalde ei allereie lovleg etablert bruk, samt at alternativet gjerne vil vere at byggverket gradvis forfell og vert både ubrukeleg for eigar og skjemmande for omgjevnadane. Kommunen kan like fullt stille vilkår for slik dispensasjon, t.d. at den nye bygningen ikkje vert vesentleg annleis enn den opphavlege bygningen eller at plasseringa av det nye byggverket tilpassast omgjevnadane. Lovforarbeida til pbl. § 19-2 inneheld følgjande døme på bruk av vilkår i dispensasjonssakar:

«Dreier det seg for eksempel om gjenoppføring av hytte i strandsonen, må det dispenseres fra byggefobudet i 100-metersbeltet. Det kan i den sammenheng ikke være noe i veien for at bygningsmyndighetene motsetter seg gjenoppføring av hytta på samme sted ut fra landskapsmessige forhold, og i stedet gir anvisning på en annen plassering av huset på tomta.»

I søknaden om dispensasjon er det opplyst at eksisterande hytte vart oppført i 1954, at den har vore svært lite nytta dei siste 20 åra og at den i dag er i ei svært dårleg forfatning. Administrasjonen legg dette til grunn og vurderer dermed at dei særlege omsyn som det er gjort reie for over – i høve til riving og gjenoppføring – gjer seg gjeldande i denne saka.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at gjenoppføring av hytte med nokolunde same utforming og storleik som den eksisterande hytten på gbnr. 38/23 ikkje vil verke inn på allmenta sine moglegheiter til ferdsle i strandsona eller virke privatiserande i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag. Tiltaket vil heller ikkje ha nemneverdige, negative verknader for miljø- og natur- og landskapskvalitetane på staden, men vil snarare betre det visuelle uttrykket, ettersom eksisterande hytte er prega av alderen og i dag står fram som lite estetisk tiltalande. Administrasjonen vurderer vidare at heller ikkje nokre av dei andre omsyna som skal ivaretakast gjennom byggjeforbodet i pbl. § 1-8 og føremålsføresegna i § 1-8 vert sett nemneverdig til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt. Om tilhøvet til Naturmangfoldloven vert det vist til vurderinga nedanfor.

Når dette er sagt, finn administrasjonen at den planlagde hytta som er illustrert gjennom kart og teikningane vedlagt dispensasjonssøknaden representerer ei ny og langt meir omfattande utbygging av eigedomen i høve til dagens situasjon, ettersom bruksarealet til den planlagde hytta er om lag tre gonger større enn kva som er tilfellet for dagens hytte. Administrasjonen delar dermed ikkje fullt ut

søkjaren sin på stand om at «*det er ikkje snakk om å ta i bruk nytt areal*», saml. søknaden. Ei slik utviding vil etter administrasjonen sitt syn sette til side fleire av omsyna bak både pbl. § 1-8 og lova si føremålsføresegn, og vil i tillegg kunne skape uheldige presedensverknadar for liknande sakar i framtida.

Søkjaren har vist til ei uttale frå Sivilombudsmannen frå 1985 kor det m.a. vart lagt til grunn at bygningsmyndigheitene den konkrete saka hadde åtgang til å leggje særleg vekt på at det var tale om ei gjenoppføring av eit tidlegare godkjent byggverk. jf. SOMB-1985-149. Saken den gong var rett nok heimla i opph. Pbl. (1985) § 7, men det går dertil fram av lovforarbeida at dette synspunktet fortsatt kan ha relevans etter gjeldande regelverk. Administrasjonen finn likevel grunn til å påpeike at dispensasjonen i nemnde sak frå 1985 bygga på den føresetnad at det nye bygget ikkje skulle vere «*vesensforskjellig*» frå det opphavlege bygget, medan det i føreliggjande sak er tale om ei så stor auke i storleiken at den nye vert «*vesensforskjellig*», m.a. i høve til dei omsyn byggjeforbodet i pbl. § 1-8 er meint å ivareta. Administrasjonen viser i den samanheng til følgjande uttale frå Sivilombudsmannen i sak 2007/2389 (jf. opph. pbl. (1985) § 7):

*«Dispensasjon fra byggeforbudsbestemmelsen forutsetter som nevnt at «særlige grunner» foreligger, jf. pbl. § 7. Av vedtaket fremgår det at fylkesmannen ved sin vurdering har tatt utgangspunkt i at det ved en søknad om nyoppføring av et lovlig bygg av samme størrelse, plassering, utseende og formål og viktige allmenne hensyn ikke taler i mot, anses å foreligge slike «særlige grunner» at dispensasjon kan gis. Ifølge fylkesmannen er dette også lagt til grunn av Sivilombudsmannen i en sak fra 1990 om gjenoppbygging etter storm og skal dessuten være i samsvar med kommunens praksis.*

*Uttalelsen inntatt i årsmeldingen for 1990 s. 163 flg., gjaldt gjenoppføring av naust etter storm, og var et spesielt tilfelle. Det ble tatt uttrykkelig forbehold om at resultatet i andre saker ville kunne bli et annet. Det er forskjell på å miste naustet i en storm og å rive det av fri vilje. For øvrig må det foretas en konkret vurdering basert på forholdene i den enkelte sak. En erstatningstankegang tilsvarende den kommunen og fylkesmannen har basert seg på, er etter min oppfatning for enkel. Det må med andre ord en konkret, allsidig vurdering til, der de hensyn som taler for dispensasjon, er positivt angitt. I denne vurderingen vil det forhold at det er tale om å rive og gjenoppføre et tilsvarende bygg, være ett moment blant flere. Forholdet vil altså ikke i seg selv være et tilstrekkelig argument for dispensasjon, selv om det etter forholdene vil kunne være grunn til å tillegge det atskillig vekt. På dette punkt mener jeg derfor fylkesmannen har tatt et uriktig rettslig utgangspunkt for sin vurdering.» (Administrasjonen si understreking.)*

Samstundes meiner administrasjonen at omsyna bak pbl. §§ 1-1 og 1-8 ikkje er til hinder for at kommunen kan godkjenne ein noko større hytte enn den eksisterande, idet søkjaren bør ha høve til å tilpasse den nye hytta etter dagens standard, slik at hytta kan dekkje dei behov og forventingar eigarar og brukarar i dag normalt har til ein fritidsbustad.

Tidlegare i 2014 vart forslag til ny KPA med tilhøyrande føresegner lagt fram for kommunen sitt formannsskap. I høve til fritidsbustadar innehalddt planforslaget m.a. følgjande føresegn om fritidsbustadar (uavhengig av arealføremål), pkt. 1.6.9:

*«Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Største gesimshøgde er 6,0m og største mønehøgde er 8,0m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng, jf. pbl 11-9, nr 5.»*

Grunna spørsmål om habilitet vart forslaget vart den gong ikkje tatt opp til handsaming, men nytt

forslag skal ifølgje formannskapet si sakliste handsamast i nytt møte den 4. juni i år, og kommunen si byggesaksavdeling er ikkje kjent med at det noe forslaget vil innebære endringar i høve til nemnde føresegn om fritidsbustader.

Eit forslag til nye planføresegner har ingen rettsverknadar, men i ein dispensasjonssak har administrasjonen likevel høve til å ta omsyn til eit slikt forslag som ledd i ei samla vurdering av kva vilkår som relevante og naudsynte å sette for ein eventuell dispensasjon frå gjeldande reglar.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at ein dispensasjon for gjenoppføring av hytte på inntil 120m<sup>2</sup>-BRA ikkje vil sette omsyna bak byggjeforbodet i pbl. § 1-8 eller føremålsføresegna i pbl. § 1-1 vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Administrasjonen vurderer vidare at ein slik dispensasjon vil ha ei klar overvekt av fordelar, jf. same lovføresegn:

Dersom det ikkje vert gitt dispensasjon kan kommunen pårekna at den eksisterande hytta vert rive. Alternativet vert då gjerne at byggverket gradvis forfell og vert både ubrukeleg for eigar og skjemmande for omgjevnadane. Ved å gi dispensasjon kan kommunen gjennom nærmare fastsette vilkår derimot sikre ei forbetra estetisk utforming som vil tene både eigedomen og omgjevnadane. I Av omsyn til ei føremålstenleg arealdisponering vurderer administrasjonen det vidare som ein klar fordel at ein dispensasjon legg til rette for fortsatt bruk av ein allereie opparbeidd fritidseigedom. Administrasjonen legg og ein viss vekt på at eigedomen ligg i eit område som allereie er betydeleg utbygd. Det vert elles vist til søknaden om dispensasjon i sin heilskap, idet administrasjonen langt på veg er samd med søkjaren si grunngjeving i høve til pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt.

Det som her er sagt i høve til den omsøkte hytta, gjer seg i all hovudsak òg gjeldande i høve til det omsøkte naustet:

#### Omsynet til kommuneplanen sin arealdel:

For areala som er avsett til LNF-formål i KPA gjeld det eit generelt forbod mot byggjetiltak som ikkje er tilknytt eventuell landbruksdrift (stadbunden næring). Gjennom føresegnene til gjeldande KPA er det difor bestemt 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"*.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv. Sistnemnde omsyn har klare parallellar til dei omsyn som ligg bak det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i strandsona, jf. vurderinga over.

På bakgrunn av vurderinga og grunngjevinga over legg administrasjonen til grunn at omsøkt tiltak heller ikkje vil verke negativt inn i nemneverdig grad på dei omsyn som ligg til grunn for gjeldande arealføremål, korkje i høve til landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden.

Administrasjonen si vurdering av fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon er òg den same her som i høve til dispensasjonen frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8, slik at det ligg føre ei kvalifisert overvekt av fordelar som taler for at dispensasjon frå gjeldande arealformål vert gjeve, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

### Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 – 12:

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

I høve til dei omsyn og føremål som nml. er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skadelidande eller sett til side ved gjennomføring av det omsøkte tiltaket. I høve til prinsippa i nml. §§ 8 – 12 om utøving av offentleg mynde har administrasjonen følgjande vurdering:

- Det omsøkte tiltaket inneber ei forholdsvis avgrensa utviding av eksisterande bygningar på eigedom. Administrasjonen meiner at føreliggjande dokumentasjon gir eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag som er på eit rimeleg nivå i høve til saka sin karakter, jf. nml. § 8.
- Administrasjonen vurderer at det ligg føre nok kunnskap om tiltaket sine verknader på naturmiljøet til at «føre-var-prinsippet» er tilstrekkeleg ivareteke, jf. nml. § 9.
- Gjennomføringa av det omsøkte tiltak vil ikkje føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem, jf. nml. § 10.
- I utgangspunktet ser ikkje kommunen at gjennomføring vil føre med seg kostnader knytt til skade på naturmiljø, men det vil uansett liggje som ein føresetnad av tiltakshavar skal ta tilstrekkeleg omsyn og har ansvar (§ 11).
- Ved gjennomføring av tiltak knytt til grunnarbeid og oppføring av bygg vert det føresett at tiltakshavar tek i vare miljøet, jf. m.a. pbl §§ 23-1 andre ledd.

### Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak loven si føremålsføresegn vert 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.

Vilkåra for å gi dispensasjonar frå KPA sitt plankrav og frå KPA sitt forbod mot byggjetiltak innanfor eit 50-metersbelte mot sjø og vassdrag og er etter dette til stades, jf. pbl. § 19-2.

### 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.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland 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.

**Framlegg til vedtak:**

Skriv inn forslag her

**Utval for drift og utvikling - 61/2014****UDU - behandling:****UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå både rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte på gbnr. 38/23 i Meland kommune.

Dispensasjonar vert gitt i samsvar med søknad innstempla 14.2.2014, men likevel på følgjande vilkår:

- 1) Den nye hytta skal ha ein maksimal storleik på 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA),
- 2) Hytta skal ha tilnærma same plassering som eksisterande hytteog topp mønehøgde skal ikkje i kotehøgde overstige mønehøgda til eksisterande hytte (+9,9moh.).

Med same heimel gir Utval for drift og utvikling dispensasjon frå både rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, for rehabilitering og utviding av eksisterande naust på gbnr. 38/23.

Dispensasjonar vert gitt i samsvar med søknad innstempla 14.2.2014, men likevel på følgjande vilkår og med slike presiseringar:

- 1) Mønehøgda til naustet skal ikkje overstige 5,5m,
- 2) Naustet skal ikkje innreist slik at det vert egna for varig opphald (overnatting) eller til anna bruk ennopplag for båt med tilhøyrande reiskapar. Sanitærrom i naust vert ikkje tillate, 3)
- Naustet skal utformast med tradisjonelle naustdørar i samsvar med lokal byggeskikk.

For grunningjevinga av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.

Byggjetiltaka kan ikkje setjast i verk før det er gitt naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl. kap. 20.

Dispensasjonane fell bort dersom desse ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. §21-9.»

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

, den 26.05.2014



Bjarte Buanes  
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar