

Osterøy kommune
Geitaryggen 8

5282 Lonevåg

DYKKAR REF.: 22/273

VÅR REF.: SEk/2022045

DATO: 03.10.2022

**GBN 105/22. TILBYGG TIL HYTTE.
SØKNAD OM DISPENSASJON.**

Tiltakshavar, Tor Erik Hermansen, har engasjert Hansen & Eknes AS som ansvarleg søkjar og arkitekt for fritidseigedomen på Bernes.

DISPENSASJON

På vegne av tiltakshavar Tor Erik Hermansen vert det søkt om dispensasjon for følgjande punkter:

- 1) PBL § 1-8 Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag
 - Hytta ligg om lag 45 meter frå sjø
- 2) Kommuneplanføresegn pkt. 1.1 Arealføre mål jf. PBL § 11-7 nr. 1
 - Eigedomen ligg i areal avsett til LNF
- 3) Kommuneplanføresegn pkt. 1.5 Utnyttingsgrad
 - BYA er overskriden med 0,0066%

Deler av tiltaket ligg nærare nabogrensa enn fire meter. Nabo med felles grense har samtykka til tiltaket i eiga erklæring.

DRØFTING

§ 19-2 i Plan- og bygningsloven «*Dispensasjon kan ikke gis dersom 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.*»

Tiltak langs sjø og vassdrag

Opphaveleg hytte er godkjent med ein avstand på om lag 46,9 meter til sjø. Det medfører at heile eigedomen og hytta ligg mindre enn 100 meter frå sjøen.

Hensikten bak paragrafen i Plan- og bygningslova er i hovudsak å unngå privatisering av strandsona og redusera tilgangen for ålmenta.

Alle oppgraderingane er utført innanfor den inngjerda eigedomen og medfører difor ikkje ytterlegare privatisering av strandsona. Etablerte stiar rundt eigedomen er heller ikkje rørte og tilgangen for ålmenta er oppretthalden.

Etter vårt syn er difor ikkje omsyna i lova vesentleg tilsidesett. Fordelane med å kunne oppgradera eigedomen sin i tråd med behova til familien er store og ein kan ikkje sjå ulemper av vesentleg betydning.

Landbruk, natur og friluft

Opphavelag vart det søkt om dispensasjon frå arealformålet i 1966. Bygningsnemnda uttala den gongen at «*Når det gjeld Birger Nøttveit gjer bygningsrådet merksam på at området ved Bernes kai er eit aktuelt industriområde i reguleringsplanen for Fotlandsvåg. Hyttebygg bør difor ikkje oppførast her før ein veit korleis planane for Fotlandsvåg vil verta*». Formannskapet innvilga søknaden samrøystes.

Hensikten med arealformålet er å motverka utbygging av urørt natur og sikra ålmenta sine rettar.

Alle oppgraderingane er utført innanfor den inngjerda eigedomen og medfører difor ikkje ytterlegare privatisering av strandsona. Etablerte stiar rundt eigedomen er heller ikkje rørte og tilgangen for ålmenta er oppretthalden.

Etter vårt syn er difor ikkje omsyna i lova vesentleg tilsidesett. Fordelane med å kunne oppgradera eigedomen sin i tråd med behova til familien er store og ein kan ikkje sjå ulemper av vesentleg betydning.

Utnyttingsgrad

I opphavelag løyve ser ein at eigedomen er på om lag 300 m². Grensene er ikkje innmålt og det er avvik mellom gjerdeplassering og grensene som viser i kartet. Sidan gjerdet er gamalt er det rimeleg å anta at både tiltakshavar og nabo oppfattar gjerdet som dei faktiske grensene.

Den inngjerda eigedomen er på om lag 304m², medan grensene i kartet gir ei tomtestorleik på om lag 305,8m². Maksimalt tillaten BYA vert høvesvis 76m² og 76,5m².

Før grensepunkta er innmålt har ein ikkje eksakt tomtestorleik. Overskriden BYA i forhold til inngjerda eigedom er på teoretiske 0,0066% og har etter vårt syn ingen praktisk verknad.

OPPSUMMERING

Basert på drøftinga vil me hevda at «*...fordelene ved å gi dispensasjon...*» er «*...klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*» Me kan vidare ikkje sjå at omsyna bak formålet i lova er vesentleg tilsidesett og vilkåra for dispensasjon er etter vårt syn tilstades.

Med venleg helsing
Hansen & Eknes AS



Stig Eknes
Dagleg leiar
Mobil 908 54 429