

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
133/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.11.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	22/3270

## **GBNR 111/59, 111/60, 111/75 - Søknad om dispensasjon til oppføring av tilbygg til fritidsbustad**

### **Vedlegg:**

Vedlegg B-1 Dispensasjon  
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett del 1.pdf  
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett del 2.pdf  
A-1 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon  
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett  
Vedlegg D-1 Situasjonsplan  
Vedlegg E-1 til E-3 Tegninger  
Vedlegg F-1 Redegjørelse  
Vedlegg C4 - Svar på nabomerknad  
Vedlegg C-3 Nabo 111,7 - merknad  
111-75 Ortofoto 1-1000  
111-75 Plan 1-500  
111-75 Plan 1-1000  
111-75 Ortofoto 1-500

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanføresegn 5.1, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a og byggegrensa mot sjø i kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 til oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande fritidsbustad på gnr. 111/59, 111/60 og 111/75."

### **Grunngjeving:**

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

### **Plan- og kommunalteknisk utval - 133/22**

### **PL - behandling:**

### **AVRØYSTING:**

Rådmannen sitt framlegg vert vedteke mot 1 røyst (MDG)

#### **PL - vedtak:**

**Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanføresegn 5.1, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a og byggegrensa mot sjø i kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 til oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande fritidsbustad på gnr. 111/59, 111/60 og 111/75.**

#### **Grunngjeving:**

**Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.**

**Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.**

**Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.**

**Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.**

#### **Saksopplysningar:**

##### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

##### **Saksopplysningar**

Eigedom: 111/59, 111/60 og 111/75

Tiltakshavar: Laila Blindheim

Innsendar: Arkoconsult As

Dispensasjonssøknad motteken: 12.10.2022

##### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel og byggegrense mot sjø for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande fritidsbustad.

##### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 111/7 ved svar av 03.09.2022:

*"(...) Fritidsboligen ligger tett ved min bolig br. nr. 7. En eventuell utvidelse vil ta noe utsikt mot sjøen ,og kan virke litt dominerende så tett ved grensen.*

*Det er kun en dokumentert gangvei gjennom min eiendom til fritidsboligen , og dermed ikke anledning bilkjøring og parkering som det kan bli behov for ved en utvidelse og dermed større bruk.*

*Det er ganske langt til offentlig parkering.*

*Regner med at dette blir tatt hensyn til ved behandling av søknaden. (...)"*

Søkjjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 05.09.2022 og syner til avstand mellom bygningane og at det ikkje er krav om veg til fritidsbustad.

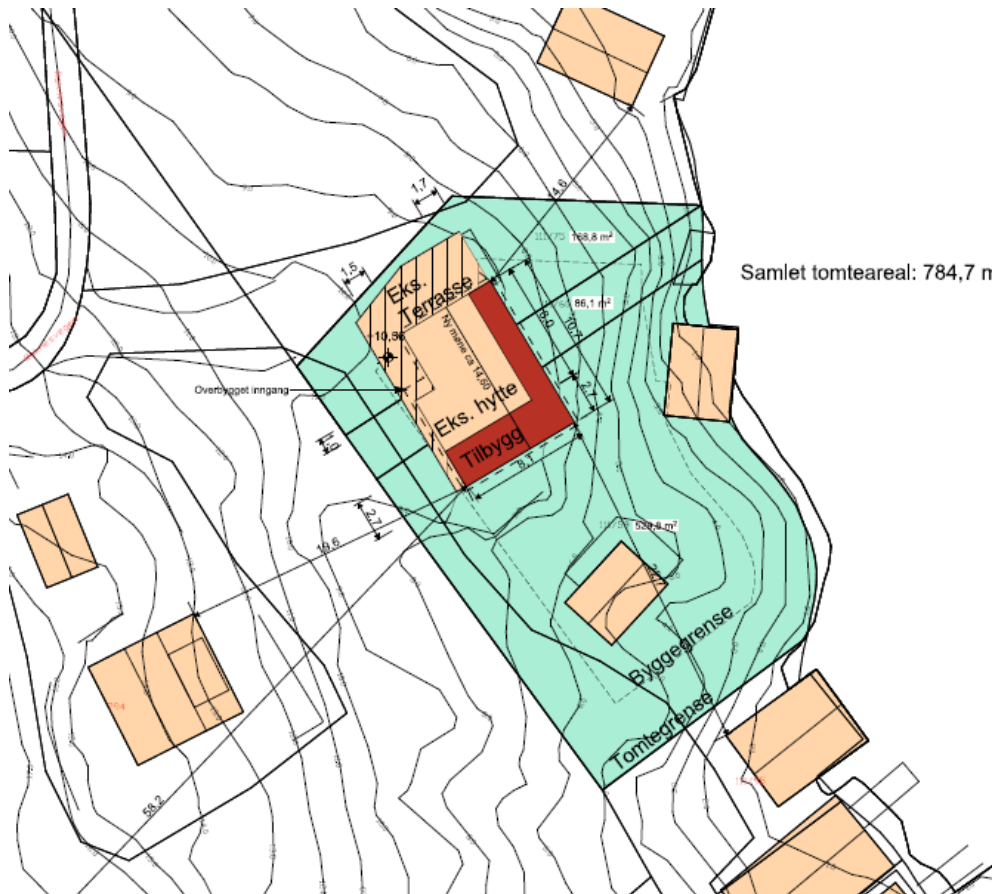
Kommunen syner til mottekne merknader og utgreiing.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område og i område med byggeforbod langs sjø, jf. regulert byggegrense langs sjø..

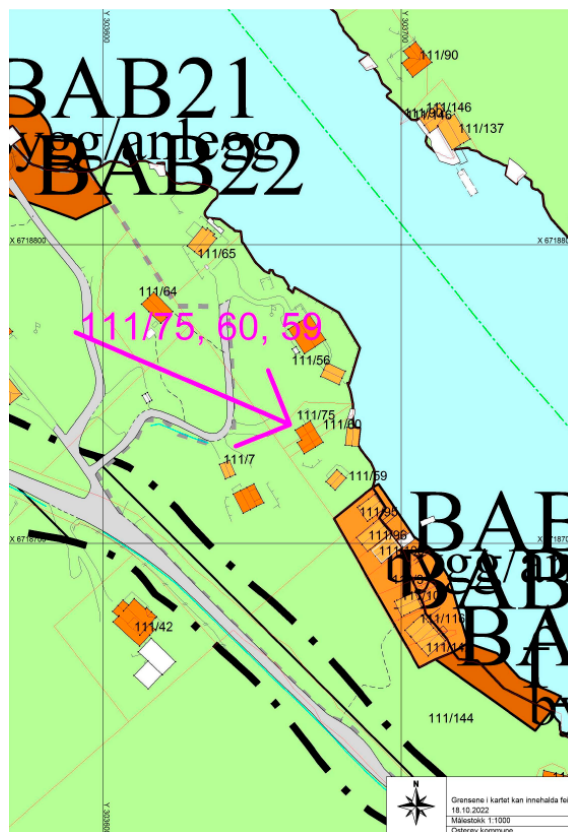
### Kart/Foto

Utsnitt frå situasjonsplan;



Ortofoto:

Plan:



## Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealbruken i kommuneplanen og byggegrense mot sjø.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at eigedomen totalt måler 784,7 m<sup>2</sup> og at det difor ikkje er påreknelig at den vil nyttast til landbruksføremål i framtida, at eit nytt tilbygg ikkje vil ytterlegare privatisere området og at tilbygget ikkje vil føre til ein vesentleg endring av fritidsbustaden sin karakter.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

## Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saken.

## VURDERING

### Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei

omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å gje dispensasjon til oppføring av mindre tilbygg til eksisterande bygningar på frådelt tomt i LNF-område.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får oppgradert og utvida bruk av sin fritidsbustad.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert oppført tiltak i strandsona som er i strid med kommuneplanen.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket det er søkt om er gjeld oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande fritidsbustad på frådelt tomt.

Eigar av gnr. 111 bnr. 7 skriv i nabomerknad at fritidsbustaden ligg tett ved grensa til fritidsbustaden hans, og at ei utviding vil ta utsikt mot sjøen og verke dominerande, og at vegsituasjonen ikkje er avklart.

Arkoconsult As skriv i sitt svar til nabomerknaden at:

***Kommentar fra ansvarlig søker:***

Tilbygget vil plasseres med en større avstand fra nabogrense enn 4 meter, og vil være i henhold til avstand til nabogrense i plan- og bygningsloven § 29-4. Tiltaket vil heller ikke komme nærmere grense enn eksisterende bebyggelse er i dag. Fra tilbygget til fritidsbolig på gbnr 111/7 er det 19,6 meter.

Utfra plassering på bakenforliggende fritidsbolig kan vi ikke se at tilbygget vil medføre særlig tap av utsikt.

Til merknad om gangvei/veirett ansees dette for å være et privatrettslig anliggende, og ikke noe bygningsmyndighetene skal ta stilling til ved behandling av søknad om tillatelse, jf. plan- og bygningsloven §21-6. Videre ønsker vi å fremheve at det ikke er krav om kjørevei frem til fritidsboliger.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket er over 4 meter frå nabogrensa, og at fritidsbustaden ikkje vil kome nærare grensa enn den er i dag. Oppslag i kommunen sitt kartverktøy syner at fritidsbustaden på gnr. 111 bnr. 7 ligg på kote + 13. Tiltaket vil liggje på kote + 9. På grunn av høgdeforskjellen kan ikkje rådmannen sjå at eit mindre tilbygg og påbygg til gnr. 111 bnr. 60 vil virke for dominerande for naboeigedomen.

Rådmannen syner elles til kommentarane frå Arkoconsult As og vurderer at nabomerknaden er tilfredsstillande utgreidd og løyst.

I strandsona rundt eksisterande fritidsbustad er det oppført fleire fritidsbustader og naust. På denne eigedomen ligg det eit naust mellom fritidsbustaden og sjøen. Dette gjer at området allereie er privatisert. Området er også bratt og difor dårleg tilgjengeleg for ålmenta. Rådmannen vurderer at eit mindre tilbygg og påbygg til eksisterande fritidsbustad vil ikkje føre til ein ytterlegere privatisering.

Rådmannen legg til grunn at eksisterande fritidsbustad ligg om lag 11 meter frå strandlina og tiltaket det er søkt om vil kome om lag 9 meter frå strandlina. Tiltaket det er søkt om vil kome nærare sjøen enn eksisterande bygg. Rådmannen vurderer at dette er av mindre betydning da det allereie ligg ein bygning på eigedomen nærare sjøen. Sidan eigedomen alt er frådelt vil arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at eigedomen er frådelt og at området allereie er privatisert.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel og byggegrensa mot sjø er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

**Vurdering etter naturmangfaldlova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

**Konklusjon**

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremål i kommuneplanens arealdel og byggegrense mot sjø til oppføring av tilbygg og påbygg på gnr. 111 bnr. 59, 60 og 70.