

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
017/16	Plan- og miljøutvalet	PS	17.02.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	14/7827

## **Søknad om dispensasjon for oppføring av vedhus/carport gbnr 121/5 Knarvik (Lauvåssjøen)**

### **Vedlegg:**

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett gbnr 121/5 Knarvik - vedhus/carport5153-soknad\_om\_tiltak\_uten\_ansvarsrettkvittering for nabovarselopplysninger gitt i nabovarselsituasjonsplanHelge\_ORDRE\_gi-97421 ark 512-513(1)Søknad om løyve i eitt trinn og tilleggsdokumentasjon - gbnr 121/5 Knarvikrevidert situasjonsplankvittering for revidert nabovarselopplysninger gitt i revidert nabovarselSignert søknadSøknad om dispensasjon - gbnr 121/5 KnarvikTilbakemelding vedkomande plassering av vedhus/carport - gbnr 121/5 Knarvik (Lauvåssjøen)VS Førebels svar - informasjon vi ber om tilbakemelding på - gbnr 12Oversiktskart gbnr 121\_5Tilbakemelding vedkomande plassering av vedhus/carport - gbnr 121/5 Knarvik (Lauvåssjøen)VS Førebels svar - informasjon vi ber om tilbakemelding på - gbnr 12

**Med heimel i plan- og bygningslova § 1-8 og § 19-2, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø for oppføring av carport/vedhus på eigedom gbnr. 121/5.**

### **Plan- og miljøutvalet - 017/16**

#### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke mot 2 røyster (Ingrid Fjeldsbø-H, Karl Vågstøl-H).

#### **PM - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 1-8 og § 19-2, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø for oppføring av carport/vedhus på eigedom gbnr. 121/5.

#### **Saksopplysningar:**

Tiltakshavar: Helge Rambjør

### Saksgang

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon i saka, skal vedtaket oversendast Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama av byggesaksavdelinga når dispensasjonssøknaden er avklart.

### Bakgrunn

Tiltakshavar har i søknad dagsett 11.12.14 søkt om løyve til oppføring av carport/vedhus på eigedom gbnr. 121/5 Knarvik.

Tiltaket omfattar oppføring av carport/vedhus med bruksareal (BRA) opplyst til om lag 46,6 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på om lag 49,7 m<sup>2</sup>. Utnytingsgrad er opplyst til 2,6 % BRA.

### Planstatus

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan (KDP) for Lindåsneset med Mongstad/planid.: 1263-200905. Den aktuelle eigedommen ligg i område sett av til LNF-føremål i funksjonell strandsone mot sjø. Eigedomen ligg i omsyssonne kuklturlandskap.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande plan og frå plan- og bygningslova § 1-8 som gjeld byggeforbodet langs sjø. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Ihht PBL § 19-1 søker vi om dispensasjon fra PBL § 1-8 vedrørende forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag Samt Dispensasjon fra LNF formålet

Omsøkte tiltak planlegges etablert ca 80m fra sjø.  
Regulert byggegrense mot sjø ligger fra ca 150 m og ned til 50m på samme eiendommen.



På denne siden (nordøst for) bustadhuset er det en veg fra før som gir lett tilkomst til vedhuset. På den andre siden (sørvest) er det ikke veg. På nordsiden av huset er det dyrket mark, og på sørsiden mye fjell i dagen. Den mest hensiktsmessige plassering er derfor som angitt i situasjonsplanen. Vi kan ikke se at dette vedhuset skal ha noen negativ innvirkning på strandsonen eller omsynet til LNF forøvrig. Samlet Bygd areal og Bruksareal holdes under 20% og 400 m<sup>2</sup>. det vil gjenstå over 200m<sup>2</sup> MUA etter tiltaket er etablert. Gesims og mønehøyde overskrider ikke 6 og 9 meter.

Vedhuset vil stå relativt tett ved bustadhuset og vil dermed ikke medføre noen for bruk av strandsonen

Tiltakshavar har i e-post 22.11.15 opplyst følgjande:

*(...)Vedhuset er tenkt plassert på grunn som hovedsakeleg var planert i 1986 av utskotne massar då hovudhuset vart bygd, og delvis på ein knaus med nokre buskar.*

*Det kjem ikkje i berøring med dyrka eller dyrkbar mark. Det vart laga veg fram til tomten på 80-talet.*

*Garden er i full drift. Me har ikkje eigne dyr, men ein nabo sler innmarka og 3 av naboane har dyr på beitet.*

*I samband med å hindra gjengroing, kantslått og ellers halda garden i hevd er formålet med dette vedhuset m.a. å tørka og lagra ved, oppbevaring av mindre landbruksredskapar som*

*motorsag, vedkløyvar, kompostkvern, slåmaskin, krattryddar, diverse slåtteutstyr, trillebærer, tilhengjar og diverse handredskap som øks, sag, spader, høygaffel, rive, greip, sleggje osv. Den delen som er kalla carport i søknaden vil ikkje bli brukt til bil.*

*Ei eventuell plassering av vedhuset nært ved den eksisterande garasjen er svært vanskeleg. På nordsida av denne er det ein asfaltert plass som me treng til å å snu bilane som står i garasjen. På vestsida er det mykje fjell og det vært svært kostbart å sprengja seg plass her. På austsida er det beplanta hage og asfaltert parkeringsplass for gjester. Denne plassen vart opparbeidd på 80-talet. På sørsida er det dyrkbar jord.(...)*

For e-post i heilskap vert det vist til vedlegg.

### Høyring

Søknad om dispensasjon har vore på høyring til lokale og regionale planstyresmakter, sendt 21.12.15.

Det ligg ikkje føre uttale frå Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelingen den 27.01.16:

(...)Av landbrukskontoret vert ikkje dette oppfatta som eit bygg som vil ha noko å sei for drifta av bruket.

Når det gjeld sjølve plasseringa så har vi ingen merknad til denne.(...)

### Forholdet til naboar

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.05.12.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense ikkje påført, minste avstand målt i kommunen sitt kartsystem er om lag 55 meter.

Avstand til offentlig veg er i kommunen sitt kartsystem målt til om lag 55 meter. Avstand til vegmidte privat veg er på situasjonskart opplyst å vere om lag 14 meter.

Det er søkt om planeringshøgde og topp golv på kote ca. + 7 m.o.h. og mønehøgde på kote ca. + 10,86 m.o.h.

Tiltaket fører ikkje til auka/endra bruk med omsyn til vatn og avløp og heller ikkje med tanke på tilkomst, avkjørsle og parkering.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### 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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Arealbruksføremålet er meint å ta vare på ålmenta sine ferdsels- og friluftsiinteresser, landskapsinteresser, verneinteresser og landbruksinteresser. 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 friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Strandsona er underlagt eit særskilt vern, og det skal mykje til for å gje dispensasjon her.

## Fordelar

- Plassert tett opp mot eksisterande bustad, planlagt i same stil med saltak.
- Legg ikkje beslag på dyrka eller dyrkbar mark.
- Landbruksavdelinga har ikkje negative merknadar til plasseringa.

## Ulemper

- Tiltaket ligg svært eksponert til og vil vere svært synleg frå sjø, og føre til yttarlegare privatisering av strandsone.
- Det er areal på eigedommen til å velje alternativ plassering av tiltaket som gjer at strandsonevernet ikkje vert skadelidande.

Strandsona er område som er svært attraktive for ferdsel og friluftsliv. Den er både frå land- og sjøsida eit viktig rekreasjonsområde for ålmenta. Gjennom byggeforbodet i strandsona har regjeringa tatt sikte på å sikre ålmenta god tilgjenge til strandsona som eit ledd i arbeidet med å sikre tilgang til naturen. Med den betydninga strandområda har, er det svært viktig å holde områda mest mulig åpne og tilgjengelige.

Plan- og bygningsloven § 1-8 seier at det langs sjøen og langs vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Store delar av den aktuelle eigedommen ligg i område avsett som funksjonell strandsone i gjeldande kommunedelplan og er landområde som kommunen har vurdert å vere verdifulle areal med omsyn til strandsona.

Administrasjonen har vore på synfaring på eigedomen, det aktuelle området framstår som eit nakent og sårbart område med forholdsvis lite vegetasjon.

Omsøkt plassering vil vere svært eksponert frå sjø og i landskapet forøvrig og vil bidra til privatisering av området.

Administrasjonen er ikkje negativ til at det vert ført opp vedhus/carport på eigedomen, men har innvending i høve plasseringa av tiltaket i landskapet.

Eigedomen er stor og består av fleire parsellar, den aktuelle parsellen tiltaket er søkt oppført på har eit areal på over 30000 m<sup>2</sup>.

Administrasjonen si vurdering er at det må kunne finnast ei alternativ plassering som er mindre eksponert i landskapet. Administrasjonen tilrår at ein søker å bygge vedhus/carport i tilknytning til etablert garasje eller evt. som eit frittliggjande bygg/tilbygg til eksisterande driftsbygning på eigedomen.





Med omsyn til plan- og bygningslova § 1-8 har administrasjonen i vurderinga av fordelar og ulemper særleg lagt vekt på at tiltaket ligg svært eksponert til og vil føre til yttarlegare privatisering av strandsona og vere til ulempe for allmenne ferdsels- og friluftsiinteresser.

#### Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt.

#### **LNF føremålet i kommunedelplan for Lindåsneset- Mongstad:**

Omsøkte tiltak er i strid med LNF føremålet i kommunedelplanen. Dispensasjonen frå LNF føremålet er ikkje vurdert særskilt her, då administrasjonen er negativ til å gje dispensasjon frå pbl § 1-8. Administrasjonen si vurdering er at omsøkte tiltak ikkje vil føre til at dei omsyna som LNF føremålet skal ivareta vert skadelidande. Det vert og vist til at landbruksavdelinga ikkje har kome med negativ uttale. På bakgrunn av dette vil administrasjonen vere positiv til å gje dispensasjon frå LNF føremålet, dersom tiltaket får ei alternativ plassering som ikkje råkar ved dei omsyna som strandsonevernet skal ivareta.