

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 19/12, FA - L42	17/1535

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
81/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

**GBNR 19/12 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø fastsatt i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad - Dalstø**

## **Vedlegg:**

Situasjonsplan

Planløyising eksisterande hytte

3D Sør øst 01 11 16

3D Sør vest 01 11 16

Snitt A 21 03 17 (2)

Underetg ny del 15 03 17

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett og opplysningar gitt i nabovarsel GBNR 19/12

Søknad om dispensasjon for bygging innanfor 100 meters beltet GBNR 19/12

Nabomerknad

Nabomerknad

## **Saksopplysningar:**

### Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av tilbygg med eit bruksareal (BRA) på 46,6 m<sup>2</sup> til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 19/12 – Dalstø. Etersom tiltaket er søkt plassert om lag 30 meter frå sjøen, men nærare sjøen enn eksisterande veggliv, er det søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona.

Det vert vist til søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett og søknad om dispensasjon, journalført motteke 8.6.2017.

## **Vurdering:**

### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 21-3 første og andre ledd. Det kom inn merknad frå eigar av gbnr. 19/13, Henning Christian Olsen, og eigar av gbnr. 19/5, Terje Marheim.

Henning Christian Olsen viser til at tilbygget må halde tilstrekkeleg avstand til grensene. Han viser også til at tiltaket ligg innanfor byggjeforbodet i strandsona på 100 meter og i landbruk, natur- og friluftsområde. Vidare viser han til at det er planta tre på tiltakshavar sin eigedom mot sør-vest som står i vegen for Olsen si utsikt. Han ønskjer at desse vert justert slik at dei ikkje veks over grensa og

slik hindrar Olsen i å nytte sti til sjøen. I den samanheng viser han til at det er sett ut spenn som hindrar hans tilkomst til sjøen. Han viser også til at det er planta andre tre mot nord som kan hindre utsikt.

Terje Marheim viser til at han ikkje kan akseptere tiltakshavar sitt ønskje om tilbygg som omsøkt. Han viser til at det ikkje er grenseboltar rundt tiltakshavar sin eigedom, og at dette gjer det vanskeleg å finne ut om tiltakshavar allereie har bygd, blant anna veg, på Marheim sin eigedom (gbnr. 19/5). Han foreslår at dette blir ordna før tiltakshavar kan få søknad om løyve til oppføring av tilbygg handsama. Vidare viser han til at eksisterande fritidsbustad er bygd for langt mot grensa til hans eigedom (gbnr. 19/5), og ber om at dette blir sjekka. Han legg i tillegg fram opplysningar av privatrettsleg karakter.

Det vert vist til merknadane i si heilheit.

Når det gjeld Olsen sin merknad om bygging innanfor byggjeforbodet i strandsona vil dette bli vurdert nedanfor. Rådmannen kan ikkje sjå at plassering av det omsøkte tiltaket får verknad for stien som Olsen viser til, sør-vest på eigedomen. Øvrige merknadar frå Olsen gjeld privatrettslege tilhøve som bygningsmynde ikkje skal ta stilling til ved handsaming av byggjesøknadar, jf. pbl § 21-6.

Marheim sin merknad om klarlegging av grensene vil bli vurdert av rådmannen under handsaming av byggjesøknaden når vedtak om dispensasjon ligg føre, då dette er tilhøva som ikkje har verknad for omsøkte dispensasjon. Det same gjeld for merknad som gjeld tilkomst og plassering av eksisterande bygning på gbnr. 19/12. Øvrige merknadar frå Marheim gjeld privatrettslege tilhøve som bygningsmynde ikkje skal ta stilling til ved handsaming av byggjesøknadar, jf. pbl § 21-6.

#### Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 19.6.2017. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

#### Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Ettersom eigedomen er bebygd med ein fritidsbustad og ligg i tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA, har den status som LNF-spreidd fritidsbustad. Oppføring av tilbygg som omsøkt er i samsvar med LNF-formålet, jf. føresegn 3.2.2 til KPA.

Arealplankartet har oppgjeve ei byggjegrænse på om lag 100 meter mot sjøen. Tilbygget har eit BRA på under 50 m<sup>2</sup>, men ettersom det skal plasserast nærare sjøen enn eksisterande veggiv gjeld byggjegrænsa mot sjø som vist i arealplankartet, jf. føresegn 1.6.3 til KPA. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

#### Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av

planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Dispensasjonen er grunngeve følgjande:

*Vi har prøvd å utforme tilbygget på en måte hvor det i minst mulig grad skal være til sjenanse for naboene, vi har og prøvd på best mulig måte å integrere tilbygget med terrenget for å gjøre det minst mulig synlig ved ferdsel på sjø. Vi holder oss akkurat innenfor det maksimalt tillatte arealkravet på 120 kvm i bruksareal og vi har prøvd å bygge ut mest mulig i sør-østlig retning i stedet for å trekke bygget for langt mot sjø.*

*Tilbygget er tenkt på sør-østre side av eksisterende hytte og videre litt fram mot sjø. Eksisterende hytte er plassert ca 30 meter fra sjøen og med et nøst foran seg. Tomten er på ca 1,1 mål og ned mot sjø. Tomten er svært smal, men strekker seg ganske langt fra sjø og opp mot nabogrensen. Tomten ligger naturlig plassert nedimellom to koller eller fjell. Nede ved sjøen står det et naustet «kilt» mellom fjell på begge sider. Til høyre for naustet er det kolle på 7-8 meter som stiger opp fra sjøen. Tilbygget vil komme bakom og på et lavere nivå av denne kollen. Eksisterende hytte er knapt synlig fra sjøen, som følge av tomtens utforming.*

*Ved å plassere tilbygget på sør-øst siden av eksisterende hytte, så er vi vendt vekk fra innkjørselen til hytten og naboen sine hus. Bnr 13 vil derfor ikke kunne se mer av hytten enn de gjør i dag. Som følge av at vi vil slå oss inn på eksisterende tak med tilbygget og nesten lik takvinkel, så medfører dette at vi bygger oss ned i terrenget i forhold til eksisterende hytte. Den nye delen vil komme på et halvplan lavere enn eksisterende hovedetasje. Det er kun den nye kjøkkendelen på ca 12 kvm som er på samme plan som i dag. Taket er her imidlertid lavere enn på resten av hytten og vil ikke være synlig for naboene. På grunn av tomtens utforming, så er dette også den eneste mulighet vi har til å kunne utvide hytten. Tilbygget vil ikke være mulig å se fra sjø.*

*Det er ikke mulig for andre å benytte sjøsonen i dette området pga vanskelig tilgjengelighet både fra sjø og fra land.*

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter rådmannen sitt syn, ikkje påverke omsyna bak byggjeforbodet i strandsona negativt. Rådmannen viser til at det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen. Tilbygget inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. I tillegg vil tilbygget vere lite synleg frå sjøsida og terrenget er ikkje eigna til anna bruk enn den eksisterande.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i denne saka. Tiltaket er vurdert opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og vi kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kjem i konflikt med desse.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer rådmannen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon

er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gir dispensasjon 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.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ei eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Innsendt søknad blir handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona som vist i kommuneplanen sitt arealplankart for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 19/12 i Meland kommune.

Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 8.6.2017.»

**Utval for drift og utvikling - 81/2017**

**UDU - behandling:**

**UDU - vedtak:**

**- samrøystes:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona som vist i kommuneplanen sitt arealplankart for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 19/12 i Meland kommune.

Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 8.6.2017.»