



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«UTLANDSADRESSE»

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Torill Slåke	98298302	2016/3363-4	«REF»	06.02.2017

## Særutskrift - 81/ 244 - tilbygg fritidsbustad - Løfallstrand - Torbjørn Havnerås

Kvinnherad forvaltningskomite hadde saka føre i møte 01.02.2017 med saksnr 2017/4.

Vi legg ved utskrift av møteboka og syner til vedtaket.

Dette vedtaket er ikkje eit enkeltvedtak, og kan ikkje påklagast. Jf forvaltningslova § 28.

Med helsing

Bente Høyland  
Møtesekretær

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:  
Torill Slåke

Mottakarar:

Mottakrar:

Torbjørn Havnerås	Seimshagen 10	547	SEIMSF OSS 2
Lio Sag og Treforedling AS	Nesvegen 283	547	LØFALLSTRAND 4
Knut Løfall	Løfallstrand 112	547	LØFALLSTRAND 4
Harald Gjerde	Løfallstrand 84	547	LØFALLSTRAND 4

# Saksframlegg

Kvinnherad kommune

*Saksmappe Saksbehandlar*

2016/3363-2 Torill Slåke

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/4	Forvaltningskomiteen	01.02.2017

## Behandling dispensasjon- 81/ 244 - tilbygg fritidsbustad - Løfallstrand - Torbjørn Havnerås

### Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev tilsegn om dispensasjon frå arealføremålet naust i arealdelen til kommuneplanen, og pbl §1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag til utviding og oppgradering av eksisterande hytte. Planlagt tiltak kan difor handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrandeføresegner. Tilsegna er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje vert vesentleg sette til side. I tillegg er fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Sidan det er ei eldre hytte som vert opprusta vil dette ikkje føra til vesentleg meir privatisering, eller vera til ulempe for allmenta. Området er bebygd med store naust, og i volum vert ikkje dette bygget høgare enn desse.

Dersom det ikkje kjem negative uttalar frå høyringsinstansane, kan rådmannen gjera endeleg vedtak.

### Behandling i Forvaltningskomiteen den 01.02.2017

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedteken.

### Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 01.02.2017

*Kvinnherad forvaltningskomite gjev tilsegn om dispensasjon frå arealføremålet naust i arealdelen til kommuneplanen, og pbl §1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag til utviding og oppgradering av eksisterande hytte. Planlagt tiltak kan difor handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrandeføresegner. Tilsegna er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje vert vesentleg sette til side. I tillegg er fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Sidan det er ei eldre hytte som vert opprusta vil dette ikkje føra til vesentleg meir privatisering, eller vera til ulempe for allmenta. Området er bebygd med store naust, og i volum vert ikkje dette bygget høgare enn desse.*

*Dersom det ikkje kjem negative uttalar frå høyringsinstansane, kan rådmannen gjera endeleg vedtak.*



**Tiltakshavar:** Torbjørn Hamnerås,  
Seimshagen 10, 5472 Seimsfoss  
**Ansvarleg Søkjar:** Teigen bygg & Trelast AS,  
Opsangervegen 18, 5460 Husnes  
**Søknad dagsett:** 15.09.2016

#### **Om søknaden og eigedommen:**

Det vert søkt om påbygg/tilbygg 52 m<sup>2</sup> BRA til eksisterande hytte (33 m<sup>2</sup> BRA), dispensasjon frå arealføremålet naust og frå byggjeforbodet i plan og bygningsloven § 1-8.

Den eldre hytta er omsøkt oppgradert og utvida til dagens standard. Ny mønehøgde er 6,35 m, sjå

teikningar. Det vert naustrom i underetasjen som nå, 1. etasje og hems.

#### **Historikk :**

Den eldre hytta vart oppført tidleg på 1960 talet. Det vart gjeve dispensasjon til bruksendring frå naust til fritidshus i forvaltningskomiteen 08.05.2013. (dette vart grunngjev med den faktiske bruken av bygget – kombinert naust og fritidshus).

#### **Arealstatus og strandsone**

Tiltaket ligg i naustområde i kommuneplanen. Deler av tomte ligg innanfor næringsområde, det er næringsverksemd på tomte bak naustområdet. Rådmannen vurderer den omsøkte eigedommen til å liggja innanfor funksjonell strandsone.

#### **Nabovarsel**

Naboar er varsla, det er ikkje kome merknader.

Tiltaket krev erklæring/samtykke frå nabo sidan det vert bygd nærare enn fire meter frå nabogrense.

#### **Uttale frå regionale og statlege styresmakter**

*Saka har vore sendt på høyring til følgjande:*

Fylkesmannen i Hordaland

Merknad:

Hordaland fylkeskommune

Merknad:

#### **Naturmangfaldlova**

Ingen registreringar i området om spesielle naturtypar eller biotopar.

#### **Kulturminne**

Ingen registreringar.

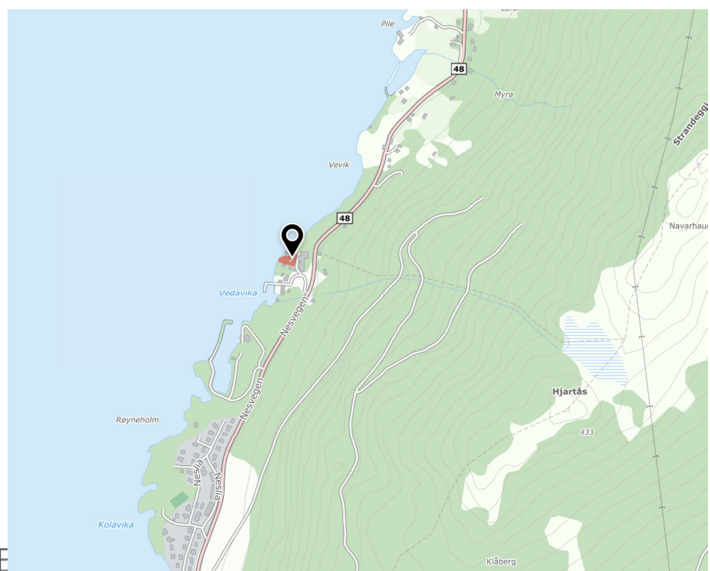
#### **Støy**

Ikkje relevant.

#### **Klimatilpassing**

Bygget bør plasserast sikkert i høve til stormflo.

#### **Veg, vatn og avløp**



KVINNHE

felleskap og bærsev - utvikling og vekst

Tiltaket har tinglyst tilkomst på privat veg. Det må evt. søkjast om utsleppsløyve dersom det ikkje ligg føre. Det må dokumenterast tilstrekkeleg hygienisk reint vatn.

### Aktuelle lovheimlar

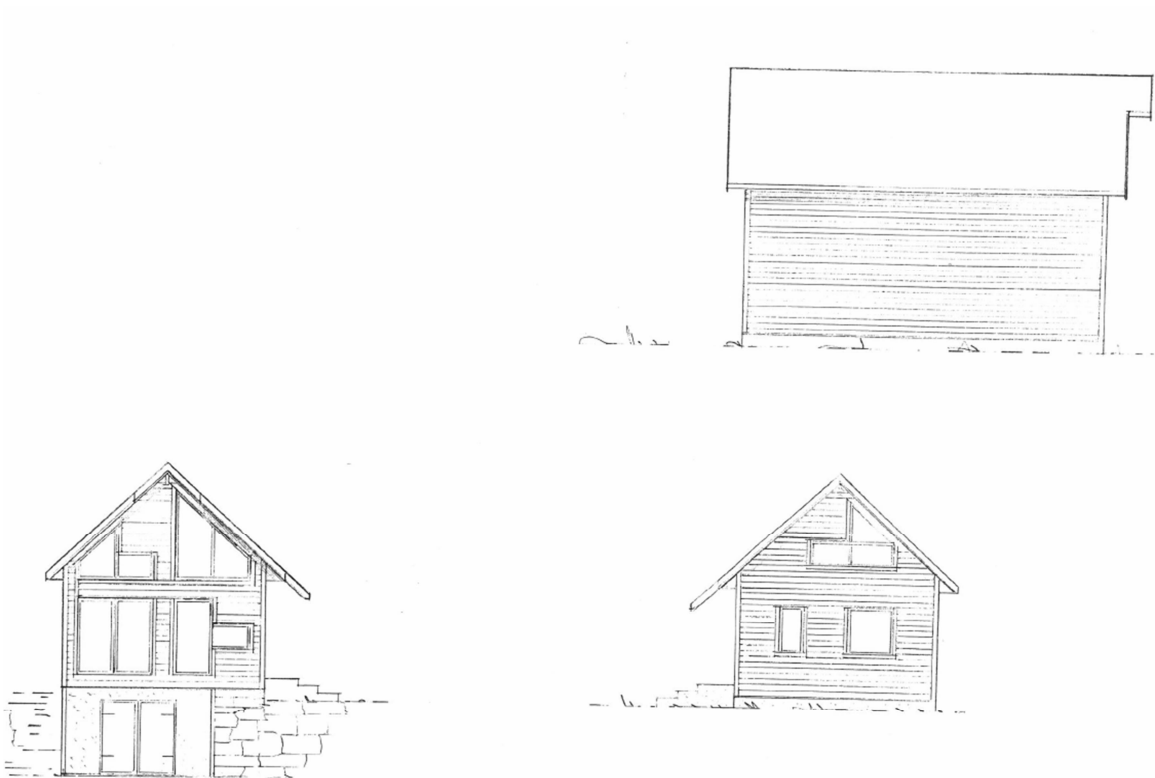
*Det planlagde tiltaket krev dispensasjon etter pbl § 19-2 frå formålet naust i kommuneplanen for Rosendals-området, vedtatt 20.02.2003, og pbl § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag. Det er ikkje reguleringsplan i området. Dersom det skal gjevast dispensasjon må omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje verta vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.*

### Vurdering

Det vert søkt om utviding og opprusting av ei eldre hytte. Tomten er romsleg, har god tilkomst og parkering. Området er bebygd med store naust og det ligg ei industriverksemd bak denne naustrekkja. Området framstår som bebygd, mot sør ligg det ein campingplass med utleigehytter og servicebygg. (dette området er regulert).

Det vart gitt løyve til bygging av kai på staden i 2003. Forvtningskomiteen gav dispensasjon til bruksendring frå naust til fritidshus i 2013, sidan bygget heilt frå 1960-talet hadde vore nytta til fritidshus i tillegg til naustfunksjonen. Oppgradering/utviding av hytta vil ikkje verka vesentleg meir privatiserande enn det som er tilfelle i dag. Her er byggjeområde, og allmenn ferdsle vert ikkje vesentleg hindra av utbygginga.





### **Grunngjeving**

Ut frå utgreiinga ovanfor og etter ei samla vurdering finn rådmannen at ein kan vera positiv til dispensasjon på staden. Dei interessene planen skal ivareta vert ikkje vesentleg sette til side.

Kopi: Partane

Vedlegg:

1. Situasjonsplan
2. Teikningar