



**Byggesak**

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41  
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001  
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø  
E-post: postmottak@lindas.kommune.no  
Heimeside: www.lindas.kommune.no  
Kartside: www.nordhordlandskart.no  
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Ing K.Dømbe  
  
Fanaveien 221 C  
5239 RÅDAL

<b>Dykkar ref.</b>	<b>Sakshandsamar:</b> Siril Sylta
<b>Vår ref.</b> 2013/1761 - 0 - 10818/2013	<b>Telefon</b>
<b>Arkivkode:</b> 212/66	<b>Dato:</b> 08.05.2013

*Delegert sak*

**Avslag på søknad om fasadeendring og bruksendring av uthus/verkstad til anneks/gjestehytte - gbnr 212/68 Eikanger øvre**

Kommunen gjev avslag på søknad om fasadeendring og bruksendring av uthus/verkstad til anneks/gjestehytte, jf plan- og bygningslova §§ 20-1, 11-6 og 19-2.

---

**Søknaden:**

Søknaden gjeld legalisering av utførte tiltak. Søknaden gjeld fasadeendring og bruksendring av eksisterande uthus/verkstad. Bruksendringa gjeld frå uthus/verkstad til anneks/gjestehytte i tilknytning til eksisterande hytte på gbnr 212/65.

Søknaden er supplert med dispensasjonssøknad frå Advokatfirmaet Wesenberg, Komnæs og Sætre ANS i brev datert 17.12.2012.

**Saksgang/historikk:**

- I sak 261/98 vart det sendt inn søknad om rammeløyve for tilbygg til fritidsbustad, og for carport, uthus og naust. Ved søknad om endring vart uthuset gjort om til anneks, "anmeldes bruksmessig som anneks", jf. søknad om endring datert 15.09.1998.

I vedtak datert 29.12.1998 vart det gjort vedtak i saka, og følgjande vart sagt om annekset: "Ekstra trong for areal til opphaldsrom eller boder må byggjast som tilbygg til hytta. Annekset må gå ut".

Etter brev og samtalar mellom kommunen og tiltakshavar vart det i vedtak datert 21.02.2001 gjeve løyve til oppføring av uthus (bod, verkstad) i sak 257/99.

- Uthuset har vore nytta som anneks, og har såleis vorte nytta i strid med lovleg bruk. I sak 2010/1523 vart det gjeve pålegg om retting av innreidd anneks, då kommunen ikkje kunne finne dokumentasjon på at bygget er godkjent for varig opphald med stove, soverom og wc med dusj.

Dette vart stadfesta av Fylkesmannen i Hordaland i vedtak datert 20.12.2011.

### **Naboforhold og andre sine kommentarar**

Nabovarsling er utført i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3.

Det er motteke merknad frå eigar av gbnr 212/9. Merknaden går i hovudsak på at uthuset må framstå som eit vanleg uthus, samt at gbnr 212/68 ikkje har vegrett.

### **Plangrunnlag:**

I kommuneplanens arealdel ligg eigedommen i området avsett til fritidsbustad. Eigedommen ligg og utanfor kommuneplanen si byggjegrense mot sjø, jf. kommuneplanens punkt 1.10.

Omsøkte tiltak krev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanens punkt 1.1 og frå byggjegrensa mot sjø i kommuneplanens punkt 1.10.

### **Uttale frå andre mynde:**

Søknaden har ikkje vore oversendt andre mynde for uttale.

### **Veg og tilkomst**

Det er ikkje dokumentert kjøreveg fram til eigedommen.

Det ligg føre skriftleg erklæring om gangveg over gbnr 212/65 til omsøkte eigedom, samt bruksrett til brygge i vest.

### **Vatn og avløp:**

Eigedommen har ikkje godkjent tilkopling til vatn eller godkjent avløpsanlegg. Dokumenta vedlagt i søknaden vedkomande dette, er tilknytta eksisterande hytte på gbnr 212/65.

### **Dispensasjonar:**

Omsøkte tiltak krev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanens punkt 1.1 og frå fastsett byggjegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel punkt 1.10.

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon «*"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"*

Det følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at *"det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene"*. Vidare står det at *"det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon"*. Når det gjeldt dispensasjon frå arealplan seier førearbeida at *"De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan."*

Dei omsyn som taler for dispensasjon må vurderast opp mot omsyna bak plankravet og strandsonevernet.

Omsynet bak plankrav er å sikre ei heilskapleg vurdering av området, der de aktuelle offentlege instansar og partar tar del i prosessen, samt å få vedtatt en juridisk bindande plan for utbygging av området.

Dei omsyn som kan grunngje ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og ressursdisponeringsomsyn. Strandsona er underlagt eit særskilt vern for å sikre allmenn

ferdsel og hindra ytterlegare privatisering: Det skal tas særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjø.

Dispensasjonsvurderinga vert tatt samla, då det er vurdert mest hensiktsmessig.

I søknaden er dispensasjonen grunngjeven slik:

”I den utstrekning annekset har sin beliggenhet innenfor byggegrensen nedfelt i gjeldende KPA, viser jeg til at bygget med hensyn til lokalisering og størrelse er i henhold til tidligere godkjent tillatelse. Forbudet i arealdelen gjelder kun fremtidige tiltak, ikke eksisterende bygninger. Godkjenning av bygget for overnatting vil ikke vesentlig svekke byggeforbudsformålet.

Når det gjelder annekset fastholder Lien at da søknaden ble innvilget gjaldt søknaden også anneks til bruk for overnatting i kombinasjon med verksted/vevstue. Det vises særlig til tiltakshavers brev av 22.2.99 til Lindås kommune.

Hensett til at området er utlagt til byggeområde for fritidsboliger i plan. og at eiendommen er bebygget, kan jeg vanskelig se at hensynene bak kravet om detaljplan eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesettes. Liens familie har over tid vokst. Annekset fungerer som overnattingssted når barn og barnebarn er på besøk.

I søknaden fra ingeniør K. Dømbe datert 14. mai 2012 er tiltaket beskrevet som bruksendring av eksisterende bygning på tomten til fritidsbolig. Slik søknaden er utformet kan den oppfattes slik at den gjelder en selvstendig bruksenhet. Det er feil.

Annekset skal ikke tjene som en selvstendig boenhet. Det er fremdeles kun et anneks til hovedhytten på bnr. 65 og avgrenset til det formål som er beskrevet foran. I lys av bruken. vil tiltakshaver gjøre gjeldende at atkomstretten til hovedeiendommen oppfyller kravet til sikret atkomst etter pb1. § 27-4. Det samme gjelder i forhold til utvidet avkjørselsøyve fra veimyndighetene.

Hvorvidt veiretten hovedeiendommen 212/65 og 66 har dekker bruken av annekset, er et privatrettslig spørsmål. Tiltakshaver for sin del mener at veiretten han har til hovedeiendommen er tilstrekkelig, og at bruken av annekset ikke utløser krav om ny eller utvidet atkomstrett og/eller utvidet avkjørselsøyve.

Opparbeidet parkeringsanlegg på 212/65 og 66 er i størrelse slik at det mer enn oppfyller kravene nedfelt i bestemmelsene til KPA.

Annekset er i dag knyttet til eksisterende vann- og avløpsnett. Da dette ble utført. benyttet tiltakshaver autorisert rørlegger til å forestå nødvendig søknad/melding om tilknytning. Tiltakshaver for sin del fikk den gang beskjed fra Lindas kommune om at eksisterende slamavskiller måtte utvides fra 2 — 4 m<sup>3</sup> i henhold til krav fra Lindas kommune. Dette ble gjort.

Rørleggeren (Skråmestø) er død. Tiltakshaver har kontaktet hans etterkommere for å få undersøkt hva som måtte befinne seg av dokumenter i hans etterlatenskaper. Det har ikke gitt noe resultat. Tiltakshaver vil nå koble fra vann og avløp i annekset.

Når det gjelder anneksets plassering, bestrides at dette er i strid med avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven. Ingeniør Dømbe vil sende inn nytt situasjonskart som viser byggets plassering i forhold til nabogrensen.

I kommunens brev av 21.11.2012 er også hevdet at omsøkt tiltak er i strid med

byggegrensa mot sjø. I den forbindelse vil jeg kun påpeke at så vidt jeg kan se ligger bygget utenfor byggegrensa. En annen sak er at bygget som sådan er lokalisert til der det i sin tid er godkjent og før det ble innført byggegrensene”.

Når det gjeld byggegrensa langs sjø i kommuneplanens arealdel gjeld denne for alle tiltak. Det er ikkje gjort unntak i planen for eksisterande bygningar, slik det vert hevda i dispensasjonssøknaden.

Når det gjeld godkjent bruk av annekset, vert det vist til utgreiing under punktet ”saksgang/historikk”. Kommunen meiner at det ikkje er tvil om kva uthuset er godkjent som, og dette er også stadfesta av Fylkesmannen i Hordaland i vedtak datert 20.12.2011.

Uthuset er ein eksisterande bygning, som er godkjent plassert slik det er oppført. På bakgrunn av dette kan ein sei at ikkje omsyna bak plankravet eller strandsonevernet vert skadelidande som følgje av omsøkte tiltak.

I søknaden er det vist til at uthuset i dag er tilkople vatn og avløpsanlegg. Dette er ikkje korrekt. Løyve til å kopla på vatn gjeld for hytta på gbnr 212/65, det same gjeld avløpsanlegget.

I søknad motteken 18.05.2013 er det søkt om bruksendring frå verkstad/uthus til fritidsbustad. Som det går fram i dispensasjonssøknaden har ikkje intensjonen vore å søkje om dette som ein sjølvstendig brukseining, men bruk som anneks til overnatting.

Administrasjonen si vurdering er at ut i frå innsendte teikningar i søknaden, så er alle rom for varig opphald lagt inn, både kjøkken og bad. Det omsøkte tiltaket framstår ikkje kun som eit anneks til eksisterande hytte, men som ein sjølvstendig hytteining.

Det å gje løyve til bruksendring som omsøkt, vil etter administrasjonen sin vurdering skape ei ny hytte. Dette vil medføre auka bruk og ytterlegare privatisering av området. Det talar mot dispensasjon. Vidare er forhold som vatn og kloakk ikkje dokumentert eller lovleg etablert. Gjeldande kommuneplan er av nyare dato. Det er soleis nyleg tatt stilling til arealbruken i området, samt utnytting av strandsona. Plassering av byggegrensa mot sjø er basert på konkrete vurderingar i det einskilde området, og i dette området er denne lagt nord for omsøkte tiltak, knytta opp mot eksisterande bustader.

På bakgrunn av vurderinga over og ei heilskapleg vurdering av omsøkte tiltak, meiner administrasjonen at det ikkje ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon i denne saka, og at dei omsyna som kommuneplanens arealdel skal ivareta vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon.

Vilkåra i pbl § 19-2 er ikkje oppfylt.

### **Gebyr:**

Søknadspliktige tiltak gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ 2012.

Skildring	Antal	Beløp
C.4.1 Dispensasjon planføremål	1	11.400
C.5.2a3 Bruksendring	1	7.100
<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>18.500</b>

**Klagerett:**

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Einar Urheim  
fagleiar byggesak

Siril Sylta  
rådgjevar

Kopi til:

Tor Lien	Kalfarveien 35 i	5018	BERGEN
Terje Nævdal	Eidsnesvegen 19	5913	EIKANGERVÅG