

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
063/18	Plan- og miljøutvalet	PS	25.04.2018
068/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	17/1179

Søknad om dispensasjon for legalisering og oppføring av tiltak til eksisterende fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset

Vedlegg :

Oversiktskart 113.18Etterspurd tilleggsdokumentasjon vedk tidligere innsendt søknad - gbnr 113/8 SjursetTilleggsdokumentasjon i forbindelse med tidligere innsendt søknadKlage på tiltak og nabovarsel - gbnr 113/18 SjursetSkjøteErklæringVedk nabovarsel for tiltak på egedomen - gbnr 113/18 SjursetYtterlegare forlenging av frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 11318 SjursetVedk innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 113/18 SjursetForlenging av frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 11318 SjursetTilbakemelding på frist - gbnr 113/18 SjursetNy frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 11318 SjursetSvar på førespurnader vedkomande nabovarsling - gbnr 11318 SjursetSak 171179 - 1727312. GbnrVedk manglande nabovarsling - gbnr 113/18 SjursetManglande nabovarsling 10.08.2017Ber om utsatt frist for innsedning av tilleggsdokumentasjon - gbnr 113/18 SjursetFørebels svar - trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 113/18 SjursetManglande nabovarsling - gbnr 113/18 SjursetManglande nabovarslingSvar på førespurnad - gbnr 11318 SjursetSV 1718657 Førebels svar på førespurnad om saksgang - gbnr 11318 SjursetSøknad om dispensasjonar - gbnr 113/18 SjursetGnr.113-bnr.18, Spjotøyvegen 110. Søknad om dispensasjon og søknad om tiltakOversending av dispensasjonsøknad til uttale - gbnr 11318 SjursetKopi av dokumenter gbnr 11318 SjursetFørebels svar på førespurnad om saksgang - gbnr 11318 SjursetDispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 1114 Skårnes

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggegrense mot sjø i plan- og bygningslova § 1-8 for legalisering av kjellar til fritidsbustad, oppføring av takoverbygg ved inngangsparti, terrasse og uthus/grillhus, etablering av biloppstillingsplass og støttemur og tilkomstveg vist som alternativ 2 med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8

- Dispensasjonen er gjeve på vilkår av at det vert gjeve løyve med heimel i veglova til utvida bruk av avkjørsel til kommunal veg.

Med heimel i pbl § 19-2, jf. § 29-4 2.ledd vert det gjeve dispensasjon for plassering av hytte og takoverbygg med ein minsteavstand til nabogrense på 2,04 meter mot gbnr 113/7.

Med heimel i pbl § 19-2, jf. § 29-4 2.ledd vert det gjeve dispensasjon for oppføring av biloppstillingsplass og støttemur i nabogrensa mot 113/2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og 1-8 vert dispensasjon for oppføring av frittliggjande vedhus og redskapshus avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 063/18

PM - behandling:

Tilleggsdokumentasjon vedkomande tidligare innsendt søknad gbnr 113/18 Sjurset vart ettersendt utvalet - 19.04.2018.

Framlegg frå T. Larsen-H:

Saka vert utsatt og utvalet bed om ei synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Saka vert utsatt og utvalet bed om ei synfaring.

Plan- og miljøutvalet - 068/18

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Fellesframlegg v/S. Hauge-Ap:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggegrense mot sjø i plan- og bygningslova § 1-8 for legalisering av kjellar til fritidsbustad, terrasse og uthus/grillhus, etablering av biloppstillingsplass og tilkomstveg vist som alternativ 1 med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8

· Dispensasjonen er gjeve på vilkår av at det vert gjeve løyve med heimel i veglova til utvida bruk av avkjørsel til kommunal veg.

Med heimel i pbl § 19-2, jf. § 29-4 2.ledd vert det gjeve dispensasjon for plassering av hytte med ein minsteavstand til nabogrense på 3.49 meter mot gbnr 113/7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og 1-8 vert dispensasjon for oppføring av frittliggjande vedhus , redskapshus og takkoverbygg ved inngangs parti avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga, unntatt valg av veg og takoverbygg ved inngangsparti. Når det gjelder valg av veg alternativ 1, meiner PMU at dette alternativet er det beste med tanke på visuelt inntrykk fra sjø, det blir ein tryggere ferdsel på eksisterende veg (sjøveg) og totalt sett blir dette den beste løysinga for alle parter.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggegrense mot sjø i plan- og bygningslova § 1-8 for legalisering av kjellar til fritidsbustad, terrasse og uthus/grillhus, etablering av biloppstillingsplass og tilkomstveg vist som alternativ 1 med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8

· Dispensasjonen er gjeve på vilkår av at det vert gjeve løyve med heimel i veglova til utvida bruk av avkjørsel til kommunal veg.

Med heimel i pbl § 19-2, jf. § 29-4 2.ledd vert det gjeve dispensasjon for plassering av hytte med ein minsteavstand til nabogrense på 3.49 meter mot gbnr 113/7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og 1-8 vert dispensasjon for oppføring av frittliggjande vedhus , redskapshus og takkoverbygg ved inngangs parti avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga, unntatt valg av veg og takoverbygg ved inngangsparti. Når det gjelder valg av veg alternativ 1, meiner PMU at dette alternativet er det beste med tanke på visuelt inntrykk fra sjø, det blir ein tryggere ferdsel på eksisterende veg (sjøveg) og totalt sett blir dette den beste løysinga for alle parter.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering. Administrasjonen vil handsame sjølve byggesaka dersom det vert gjeve dispensasjon.

Saksopplysningar

Eigedom: 113/18

Adresse: Spjotøyvegen 110

Tiltakshavar/eigar: Irene Eline Valøen Sørli

Ansvarleg sækjar: Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for legalisering av bygd kjellar på fritidsbustad, takoverbygg ved inngangsparti, terrasse med uthus/grillhus, tilkomstveg og parkeringsplass med støttemur. Det er søkt om tilkomstveg til eigedommen, søknaden omfattar to alternative trasear for tilkomstveg og parkering til eigedommen. Vidare vert det søkt om dispensasjon for oppføring av frittliggjande vedbod og redskapsbod. Det er etablert ringmur til desse bygga på eigedommen.

Oversikt over tiltaka det vert søkt om:

1. Takoverbygg til inngangsparti mot aust bruksareal (BRA) på 6,8 m²
2. Underetasje/kjellar til hytte med BRA på 88 m² og endra fasade:

Ansvarleg sækjar sin forklaring til tiltaket:

«Kjelleretasjen ble etablert som følger av stedlige forhold som ble avdekket underveis i grunnarbeidet. Det viste seg bl.a. at terrengforhold/byggbar grunn var annerledes enn man først antok. Høydeforskjeller lokalt på tomten gjorde det vanskelig å etablere ringmur som fundament for hytten, da dette ville ha medført steinfylling under mur for å kompensere for varierende terreng. Det ble dermed tatt en beslutning på byggeplass om å bygge kjellermurer i stedet for å demme opp med steinmasser. Dette resulterte i en kjeller med etasjehøyde (netto) på ca. 2,10m. Kjelleretasjen har et samlet bruksareal (BRA) på 88,0m².

Kommunen ble ikke varslet om dette, og endring fra ringmur til kjeller medførte også en annen fasadeløsning enn det som opprinnelig var omsøkt og godkjent. Ved mellom godkjent tegning som viser fasade mot nord og dagens fasade, ser

man at terrenklinjen er endret og at kjelleren i dette området har fått dør og vindu.

Terrassedør i hyttens hovedetasje er ikke etablert (flyttet til vest-fasaden), og vindusplasseringen er justert/endret.»

3. Terrasse med grillhus/uthus mot vest med bygd areal (BYA) på 99 m², bruksareal for uthus er på 14,9 m².

I søknaden står det:

Terrasse inkl. uthus og åpen trapp mot nord dekker et samlet bebyggt areal (BYA) på 99,0m². Uthuset har innv. mål tilsvarende (l x b) 4,3m x 3,4m. Dette gir et bruksareal (BRA) på 14,6m².

Terrassen er bygget delvis på terreng/fyllmasser i sør og inn mot hyttens yttervegg, og delvis på søyler i fremkant mot vest og i forlengelsen av hyttens fasadeliv mot nord. I nord er terrassens konstruksjon kledd med liggende trekledning («villmarkspanel») tilsvarende hyttens yttervegger. Det er i dette området høydeforskjell mellom terreng og terrassegulv er størst (ca. 1,7m). Netto høyde mellom terreng under terrassen og underkant bjelkelag på terrassen er på maks. 1,50m i dette området, og «hulrommet» strekker seg ca. 2,5m innover fra nord-fasaden, til terrassegulvet møter steinfylling/terreng. Søylekonstruksjonen mot vest er fundamentert på stein/terreng med varierende høyder, da terrenget på denne delen av tomten skrår relativt bratt ned mot naustrekken langs sjøen.

Uthuset har saltaksform, med møne i terrassens lengderetning (vinkelrett på

fritidsboligen). Taket har en noe brattere vinkel enn hyttetaket, men fremstår med gode proporsjoner i forhold til lengde og høyde på side –og gavlvegger. Uthuset har liggende vinduer mot øst og vest, samt foldedører mot terrassen.

4. Vedbod BYA 7,2 m2, BRA 5,8 m2
5. Redskapsbod BYA 17,2 m2, BRA 14,9 m2
6. Parkeringsplass med BYA på 25 m2
7. Støttemur til parkeringsplass, høgd frå 90 cm til 1,4 meter.
8. Tilkomstveg, 2 alternativ

Det vert vist til vedlagte søknad der det er gjort greie for dei ulike tiltaka med fotodokumentasjon.

Samla utnyttingsgrad (TU) for eigedommen med alle omsøkte tiltak er i søknaden opplyst til 16,5%, og samla % bygd areal er 19,6%.

Historikk

Sak vedkomande utførte tiltak på denne eigedommen har ein lang historikk. Lindås kommune har vore involvert i saka i fleire rundar. I seinare tid har saka lagt på vent hjå kommunen i påvente av innsending av søknad.

Nabovarsel

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

Ved innsending av søknad mottatt 05.04.2017 låg det med nabomerknad frå eigar av gbnr 113/19, Kjellaug og Per Samuelsen og frå gbnr 113/7, John Helge Walderhaug og Tommy Walle Sjurseth i brev datert 04.12.2016.

I merknaden er det vist til:

- Tidlegare oppfølging og dialog i saka kring allereie utførte tiltak på eigedommen
- At det er lagt fram uriktige opplysningar i søknaden
- At det ligg føre avvik
- Det vert vist til at tiltakshavar tar seg til rette og utfører søknadspliktige tiltak
- Nabovarselet vert «avvist» og det vert vist at det manglar rett dokumentasjon til handsaming av søknadane.

Merknaden er kommentert av ansvarleg søkjar og tiltakshavar i brev datert 03.10.2017

I brev frå eigar av gbnr 113/19 og 113/7 datert 10.08.2017, vart det vist til at dei til at dei ikkje var varsla om søknaden. Etter det vi kan sjå av det innsendte materialet, er naboane varsla

og har gjeve merknad til søknaden. Dette er og stadfesta av ansvarleg søkjar.

I samband med endring av søknaden som følgje av to alternativ for tilkomst og vegtrasé, vart det sendt ut nytt nabovarsel. Det er motteke 3 nabomerknadar i samband med det varselet.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr 113/19 Kjellaug og Per Samuelson i brev mottatt 13.02.2018.

Det ligg føre merknad frå medeigar i gbnr 113/22 Møyfrid Låstad Johnsen i brev mottatt 13.02.2018.

I merknadane er det vist til forhold vedkomande vegrett, at tiltakshavar over tid har tatt seg til rette på eigedommen sin og at dei meiner at det er vegtrasé alternativ 1 som må veljast. Det er lagt fram forhold som gjeld vegrett, tidlegare skøyter og spørsmål og gyldighet eller manglande gyldighet av desse.

Eigar av gbnr 113/7, John Helge Walderhaug og Tommy Walle Sjuseth, har i brev datert 12.02.2018 kome med merknad. I merknaden er det vist til sakshistorikk og det vert vist til at omsøkte alternativ 1 for vegtrasé ikkje er i samsvar med det jordskifteretten har lagt til grunn. Det vert vist til oppført mur i grensa til sjøvegen, og at denne hindrar framkommelighet på sjøvegen Nabo skriv at han aksepterar alternativ 2 som vegtrasé, og viser elles til historikk kring saka tilbake i tid og privatrettslege forhold.

Merknadane er kommentert av ansvarleg søkjar og tiltakshavar i brev datert 26.02.2018. Det vert vist til tilsvar til merknadane punktvis under.

Kommentar til merknad frå gbnr 113/19, Samuelson:

- Forhold kring vegrett til gbnr 19 over bnr 18
- Tiltakshavar er ikkje samd i Samuelson sin påstand når det gjeld vegrett og kva som har lagt til grunn i skøyte.

Kommentar til merknad frå gbnr 113/22, Johnsen:

- Tilbakemelding på bruk av veg og brukars oppførsel
- Tiltakshavar meiner han ikkje har tatt seg til rette på Sjøvegen, og meiner at skøyte gir rett til dette.

Kommentar til merknad frå gbnr 113/7, Walderhaug og Sjurseth:

- Informasjon om kvifor vegtrasé alternativ 1 vart søkt om no
- Kommentar til ansvarleg søkjar si rolle i saka
- Tiltakshavar har gjort greie for den etablerte biloppstillingsplassen og tilstand på sjøvegen
- Når det gjeld vassmengder som nabo viser kjem i vegen, meiner tiltakshavar at det ikkje skuldast etablert biloppstillingsplass

Nabomerknadar og tilsvar til desse er lagt ved i sin heilskap som vedlegg til sakspapiret.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er søkt om to alternative tilkomstvegar og etablering av parkeringsplassar. Dette på bakgrunn av avgjerd i Jordskifteretten

Det er etablert ein veg til nausta, det som er vist som alt. 2, denne vert omtalt som sjøvegen.

Alternativ 1 føreset bruk av same avkjørsel frå kommunal veg, men ny vegtrasé og areal for parkering på gbnr 113/18.

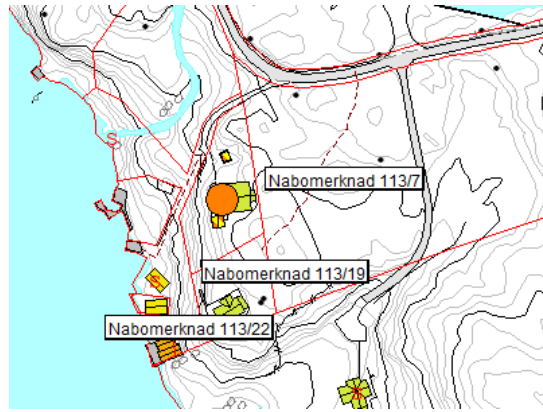


Veg – trasé 1



Veg – trasé 2

Planstatus



Oversiktsfoto 2015

Dispensasjon

Det er sendt inn søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø for alle tiltaka.

Det er og søkt om dispensasjon frå punkt 2.13 i kommunedelplanen når det gjeld storleik på fritidsbustad. Denne føresegna gjeld kun i byggeområde, og gjeld ikkje for omsøkte tiltak i LNF område. Denne dispensasjonen går ut.

Når det gjeld plassering av fritidsbustaden og takoverbygget ved inngangsparti, så er det plassert nærare nabogrensa mot gbnr 113/7 enn 4 meter. Det er søkt dispensasjon frå pbl § 29-4 med ein minste avstand frå takoverbygg til nabogrensa med 2,04 meter.

For grunngjeving og vurderingsmoment vert det vist til dei vedlagte dispensasjonssøknadane.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og planavdelinga i kommunen. Det er ikkje motteke uttalar i saka.

Vurdering

Dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen og pbl § 1-8

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 ramar, 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).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, 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 samheng 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

Under vert dispensasjon vurdert for dei ulike tiltaka.

1. **Takoverbygg til inngangsparti**

I søknaden er mellom anna lagt fram følgjande grunngjeving: ”

«Del av eiendommen hvor tiltaket er utført kan ikke utnyttes til annet enn tilkomst til inngang og generell tilgang rundt hytten. Tiltaket vurderes derfor ikke å påvirke allmenne interesser eller ferdsel i negativ forstand. Tilstøtende terreng fremstår som eksisterende, og tiltaket er etter søkers skjønn utført på en tiltalende måte både i forhold til bebygde og naturgitte omgivelser. Vi kan derfor ikke se at hensyn bak lovbestemmelsene gitt av Pbl blir

tilsidesatt ved et evt. positivt vedtak på søknaden.»

Takoverbygget er knytt til eksisterande fritidsbygning og er plassert på fasaden som vender vekk frå sjø. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna bak LNF føremålet eller strandsonevernet vert skadelidande som følgje av at det vert gjeve dispensasjon. Vidare ser ein fordelane ved etablering av overbygget, og støttar dei argumenta som søkjar har lagt fram.

Etter ei heilskapleg og konkret vurdering av saka finn administrasjonen at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til sides, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon.

2. Underetasje/kjellar til hytte

Ansvarleg søkjar har gjort greie for bakgrunnen for korleis fritidsbustaden fekk endra utforming ved at det vart etablert kjellar. Endringa gjev eit endra bruksareal på 88 m².

På bakgrunn av at det alt er gjeve løyve til oppføring av fritidsbustad på eigedommen, så vil ikkje ein underetasje føra til vesentleg endra utforming eller verknad av bygningen for omgjevnadane. Eigedommen framstår som privatisert, all den tid det er ført opp ein fritidsbustad og bruken er etablert.

Omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet er vurdert å ikkje bli skadelidande som følgje av tiltaket.

Når det gjeld oppført kjellar er det eit tiltak som ikkje let seg reversere, utan at heile hytta vert riven. Vidare vert det lagt vekt på at fritidsbustaden framstår som godt tilpassa eigedommen og terrengtilhøva.

Etter ei heilskapleg og konkret vurdering av saka finn administrasjonen at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til sides, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon.

3. Terrasse med uthus/grillhus

I søknaden er det lagt fram følgjande grunngjeving:

«Både terrasse og uthus er gitt en helhetlig utforming i tråd med hyttens uttrykk og

materialbruk. Uthuset er orientert med møneretning som ligger vinkelrett på hyttens tak, og

dette vurderes som et godt grep i forhold til tiltakets høydevirkning sett fra sjøen (vest) og

fra øst. Tiltakene har også en høy bruksverdi i forhold til beliggenhet og orientering.

Terrasse og uthus mot terreng i sør-øst.

Sett i forhold til intensjonene ved lovverket for å hindre nedbygging/uheldig utbygging i

LNF-området, er det vår vurdering at tiltaket ved dets plassering og utforming ikke

beslaglegger del av eiendommen som er verdifull for andre enn tiltakshaver selv. Dette

begrunnes med at naturlig del av landskapet i dette området allerede var påvirket av

grunnarbeid i forbindelse med oppføring av hytten, og at tiltaket i seg selv også kan

medvirke til at hyttens vestgavl fremstår som mindre dominerende i landskapet, spesielt

sett fra sjøen. Etter vår mening blir ikke hensyn bak lovbestemmelsene vesentlig tilsidesatt

ved et evt. positivt vedtak på søknaden.

I forhold til presedensvirkning som et evt. positivt vedtak vil kunne ha, så mener vi at hver

søknad om dispensasjon må behandles spesielt i forhold til tomt og utforming/plassering

av omsøkt tiltak. Derfor er det ikke gitt at dette spesielle tiltaket skal være direkte

sammenlignbart med vurdering av andre dispensasjonssaker.»

Omsøkte terrasse med uthus er eit stort tiltak, med samla BYA på 99m². Tiltaket er plassert mot vest og mot sjø.

I vurdering av omsyna bak LNF føremål ser ikkje administrasjonen at dei vert sett til side som følgje av tiltaket, jf. skildringa til ansvarleg søkjar.

Når det gjeld vurdering av strandsonevernet, så er dette eit stort nytt tiltak i strandsona

der det er eit byggeforbod.

Omsøkte eigedom er bygd med fritidsbustad og er allereie privatisert. Eigedommen ligg på ein høgde, slik at verknaden av fritidsbustaden sett frå sjø, med eller utan terrassen, vert vurdert som liten. Området der terrassen og uthuset er plassert vil ikkje vera eit område av verdi for ålmenta, då det vert vurdert som innmark. Vidare vil det vera meir naturleg for ålmenta å nytta strandlina og areala der.

Det vert og vist til at det på gbnr 111/4 i 2014 vart gjeve dispensasjon frå LNF føremålet og byggegrense mot sjø for oppføring av tilbygg. Tilbygget var riktignok mindre enn det som det er søkt om i denne saka, men vurderinga som vart lagt til grunn gjer seg gjeldande i denne saka og.

Administrasjonen ser at det er lagt fram argument frå søkjar som viser fordelane for søkjar at terrassen og uthus vert godkjent. Vi legg hans moment til grunn i vår vurdering.

Etter ei heilskapleg og konkret vurdering av saka finn administrasjonen at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til sides, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon.

4. **Frittliggjande redskapsbod og vedbod**

I grunngjevinga til dispensasjonssøknaden står det:

*«Redskapsboden er planlagt med et bruksareal (BRA) på 14,9m², og vedboden med et
Det vises til vedlagte tegninger i forhold til bodenes form og uttrykk. Materialbruk og
kledningstype samsvarer med øvrig bygningsmasse på tomten. Dette gir eiendommen et
helhetlig preg, og ofte fremstår slike mindre «anneks» som en visuell berikelse av
områdets visuelle inntrykk – spesielt når plassering og utforming er gjennomført på
tomtens premisser, i stedet for at det er terrenget som må vike for tiltaket.*

Isolert sett vurderes dette tiltaket som godt planlagt, og valgt plassering fremstår som

harmonisk i forhold til de naturgitte omgivelsene. Det er også et poeng at gangtilkomst til bodene er løst på samme måte som parkeringsplassen nedenfor planlagt redskapsbod.

Ved tiltakets plassering i terreng slik vist på bildene, vil det ikke bli snakk om silhuettvirkninger sett fra nedsiden/sjøen. Bodene står ikke på linje med, eller har samme retning som hytten. I dette tilfellet bidrar dette til en variasjon og frodighet som etter søkers vurdering beriker eiendommens visuelle kvalitet. Slike tiltak foretrekkes fremfor f.eks. å utvide hovedbygning (hytte) for å løse funksjonsbehovet som er den egentlige bakgrunnen for tiltakshavers ønske om å gjennomføre dette tiltaket.

Tiltaket er satt i gang uten godkjent vedtak fra Lindås kommune, og er således å betrakte som ulovlig. Dersom det ikke gis tillatelse til å gjennomføre tiltaket, vil imidlertid en «reversering» i form av tildekking/igjenfylling av grunnarbeidet kunne gjennomføres uten at dette gir stygge sår i landskapet.

Hvis man ser bort fra at tiltaket er igangsatt uten tillatelse, er det søkers vurdering at redskapsbod og vedbod er godt planlagt i forhold til plassering i terreng – på terrengets premisser. Tiltaket vil etter vår mening være en visuell berikelse av eiendommen, i tillegg til klare bruksmessige fordeler for tiltakshaver. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra er etter vår vurdering ivare tatt på en god måte.»

Etter administrasjonen si vurdering vil ikkje vedbod og redskapsbod setja omsyna bak føremålet eller strandsonevernet til side då det er snakk om små bygg, plassert slik på tomten at det får ingen eller liten verknad for omgjevndane.

I vurdering av fordelar og ulempar legg administrasjonen vekt på at det er kjellar på hytta, og at det er gjeve dispensasjon til ein bod på terrassen. Vidare vert det lagt vekt på at det er uheldig dersom det vert opna opp for mange mindre bygg på fritidseigdommar. På bakgrunn av dette er det administrasjonen si vurdering at det er godt lagt til rette for oppbevaring på eigedommen

med dei tiltaka som vert godkjent.

Etter dette kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon. Vilkåra i pbl § 19-2 er ikkje oppfylt.

5. **Tilkomstveg til eigedommen**

Det er søkt om tilkomstveg til eigedommen med 2 alternativ. Dei to alternativa er vist med kart over. Årsaka til at det vert lagt fram to alternativ for tilkomst er på bakgrunn av at det var resultat av dom i Jordskrifteretten i 2010. Der står det:

Bruksordning for tilkomst til bnr 18:· '

*1. Eigjar av bnr 18 vert pålagt, innan ein månad frå saka er rettskraftig; å søke Lindås kommune om byggjeløyve til ny veg (om lag 10 meter) som skildra over samt tilstrekkeleg biloppstillingsplass på eiga tomt. (ut frå retten sin kontakt med Lindås kommune, kan dette gjerast som tillegg til eksisterande søknad om dispensasjon). *

Oppnår ein byggjeløyve vert same eigjar pålagt å gjennomføre bygging av ny tilkomst til eigedomen innan 2 år frå byggjeløyve er innvilga. I denne perioden har

eigjar av bnr 18 mellombels rett til å nytte sjøvegen fram til eksisterande parkeringsplass på eigedomen.

2. Dersom ikkje eigjar av bnr 18 oppnår byggjeløyve for ny veg skildra over, vert dette bruket tildelt vegrett i sjøvegen ned til eksisterande parkeringsplass på bnr 18.

Dersom dette vert tilkomsten til bm 18, skal dette bruket påleggjast heile

vedlikehaldet på denne del av sjøvegen (dei første 45 metrane), samt å utvide

eksisterande parkeringsplass på eiga tomt med minimum ein plass. Eksisterande

vegrett for bnr 18 over bnr 7 (skildra i slutning pkt 3 på side 19) fell også bort ved ei

slik løysing.

I dispensasjonssøknaden er det vist at alternativ 1 vil føre til større og nye terrenginngrep, og kan skape konflikt med bruk av gjeldande sjøveg, då begge vegar

skal nytte same avkjørsel til kommunal veg.

Søkjær skriv klart at han ønskjer alternativ 2 som tilkomstveg.

Administrasjonen støttar søkjær si grunngeving i denne saka. Vegtrasé 2 går over veg som allereie er etablert og som er nytta som tilkomst til nausta i Skornesvågen. Administrasjonen meiner at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet vert sett vesentleg til side, dersom det skal setjast av areal og utførast terrenginngrep i tillegg til den vegen som allereie er etablert.

Administrasjonen viser til momenta som søkjær har lagt fram, og meiner at det ligg føre klare fordelar som talar for at tilkomstveg som vist i alternativ 2 vert godkjent til gbnr 113/18. Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at det vert gjeve løyve til utvida bruk av avkjørsel til kommunal veg.

6. **Biloppstillingsplass med støttemur**

I søknaden er det lagt fram følgjande grunngeving for dispensasjon:

«Avkjørsel fra privat vei og biloppstillingsplass for fritidseiendommen er løst i en naturlig lomme i terrenget. Høydemessig ligger parkeringsplassen strategisk til i forhold til gangadkomst fra bil til hyttens nordre fasade, og derfra langs hytteveggen til hovedinngang mot øst. Planért nivå på parkeringsplassen ligger ca. 1,5m lavere enn hyttens kjelleretasje. Se vedlagt situasjonsplan/basiskart.

Plasseringen gir begrenset skråningsutslag mot stigende terreng i øst, og tilsvarende lav støttemur på nedsiden av parkeringsplassen mot vest. Løsningen vurderes derfor som både hensiktsmessig i forhold til bruk, og godt løst med tanke på naturgitte omgivelser/tilstøtende areal.

Ved denne plasseringen ligger parkeringsplassen i umiddelbar nærhet til veien. Dvs. at

kjørbar flate på eiendommen begrenser seg til selve oppstillingsplassen med tilhørende manøvreringsareal. Dette er en god løsning, som selv om plassen er løst i vestvendt skråning, ikke fremstår som et sår i landskapet sett fra sjøen (vest). Tiltaket vurderes som skånsomt utført, med natursteinsmurer av lokal stein og gruset toppdekke.

Søker betrakter tiltaket som godt planlagt og utført, og at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra dermed er ivaretatt.

En alternativ plassering/løsning for avkjørsel og biloppstillingsplass vil etter søkers vurdering ikke ha noen hensikt i forhold til betraktninger knyttet til intensjonen bak lovverket som skal begrense tiltak i utsatt strandsone.»

Det vert vist til vurderinga over for val av tilkomsveg.

Biloppstillingsplass og støttemur er etablert, og ligg naturleg ved tilkomstvegen. Biloppstillingsplassen ligg plassert lågt i terrenget, som gjer at den er lite synleg for omgjevnadane med unntak av dei som ferdast langs sjøvegen.

Eigedommen er tatt i bruk som fritidsbustad og er privatisert. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet vert skadelidande som følgje av at det vert gjeve dispensasjon. Parkeringstilhøva har vore utfordrande i området, og administrasjonen ser det som ein fordel at det vert lagt til rette for at tiltakshavar på bnr 18 får løyst parkering på eigen eigedom.

Etter ei heilskapleg og konkret vurdering av saka finn administrasjonen at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til sides, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon.

Avstand til nabogrense, pbl § 29-4:

Det følgjer av plan- og bygningslova § 29-4 2.ledd at «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller

som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad nærare nabogrense mot gbnr 113/7, minsteavstand er opplyst til 2,04 meter. Administrasjonen tolkar og at søknad om dispensasjon frå pbl § 29-4 gjeld for støttemur mot gbnr 113/2.

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.

Omsyn bak avstandskrav er å sikre lys og luft mellom eigedommar, sikre utsikt, hindre innsyn og branntekniske omsyn.

Plassering av fritidsbustad og takoverbygg

I grunngevinga av søknaden er det vist til:

Generelle avstandsregler er ment å dekke flere forhold. Avstand mellom bygg skal sikre brannmessige hensyn, hindre sammenbygging av hus hvor det ikke er regulert for husrekker, samt sikre tilstrekkelig ferdsel langs husvegg/mellom bygninger.

I dette tilfellet ligger tomten i et LNF-område, og tilliggende areal langs hyttens østfasade fremstår som naturlig terreng (ikke bebygget). Naboeiendommen er stor, og det er ikke umiddelbart naturlig å se for seg at en evt. fremtidig bebyggelse i dette området vil ligge såpass nærme hytten at avstand til eksisterende bebyggelse blir problematisk.

Tak over inngangspartiet er en åpen konstruksjon, og hindrer dermed ikke ferdsel langs hyttens fasade. I form og uttrykk er tiltaket løst på en fin måte, og passer godt med hyttens materialbruk og preg.

Tiltaket er i utgangspunktet av praktisk karakter. Man kan gjerne si at taket ikke nødvendigvis hadde trengt å vært trukket så langt frem fra fasaden for å løse funksjonen som overdekning over inngangsdøren. Samtidig er det et poeng at søylekonstruksjonen som holder taket hadde kommet i konflikt med adkomst til dør hvis dette var plassert nærmere ytterveggen. Alternativet med en slik løsning hadde da vært at man måtte ha fjernet mer av det naturlige terrenget langs tomtegrensen for å få til inngang rett fra øst i stedet for langs hytteveggen. Det er søkers vurdering av etablert løsning er å foretrekke fremfor dette alternativet.

(...)

Det er søkers vurdering at tiltaket er løst på en god måte i forhold til plassering, skala og uttrykk. Taket er også med på å dempe høydevirkningen av hytten – sett fra øst. I tillegg til praktisk verdi for tiltakshaver, mener vi at tiltaket fremstår som en positiv addisjon til helhetsinntrykket av hytten. Tiltakets avstand til nabogrense virker uproblematisk i forhold til praktiske hensyn, men er selvsagt i strid med det prinsipielle ved regelverket.

Ved en helhetsvurdering mener vi med dette at fordelene ved å gi en dispensasjon for utført tiltak bør kunne veie tyngre enn ulempene. Dette begrunnes med at ulempene i denne saken etter vårt skjønn hovedsakelig dreier seg om prinsipielle hensyn ved regelverket.

Omsøkte tiltak er eit takoverbygg til inngangspartiet til eksisterande fritidsbustad. Avstanden til nabogrensa er 2,04 meter, 2 meter under det som loven set som krav.

Administrasjonen legg grunn det momenta som går fram i grunngjevinga til søkjar. Vidare

vert det vurdert at dei omsyna som avstandsreglane skal ivareta ikkje vert skadelidande som følgje av at det vert gjeve dispensasjon, då det ikkje er ført opp bygningar på denne delen av gbnr 113/7. Vidare er vurderinga at sjølv om det vert etablert bygg her, så har eigedommen så stort areal at oppføring av bygning ikkje vil ha ein naturleg plassering tett i nabogrena mot gbnr 113/18.

Etter er ei heilskapleg og konkret vurdering er det administrasjonen si vurdering av omsyna bak avstandskravet i pbl § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon.

Biloppstillingsplass og støttemur

Søknaden gjeld legalisering av biloppstillingsplass til 2 bilar og støttemur mot gbnr 113/2.

I søknaden går det fram at støttemur er ført opp i nabogrensa mot gbnr 113/2.

Støttemuren sin funksjon er som fundament til biloppstillingsplassen.

Omsyna bak avstandsreglane gjer seg ikkje gjeldande for dette tiltaket. Biloppstillingsplassen ligg naturleg til sjøvegen som tilkomstveg til eigedommen og til nausta i området.

Etablering av plassen vil ikkje hindre bruken av veggen, då alle tiltaka er plassert på eigen eigedom.

Etter administrasjonen si vurdering gjev muren ei ramme kring biloppstillingsplassen, som og hindrar at stein og grus blir vaska ut i tilkomstvegen. Det blir og vist til fordelane for tiltakshavar ved at det vert etablert parkering på eigen eigedom.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen at omsyna bak avstandsreglane i pbl § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon til plassering av støttemur og biloppstillingsplass i nabogrensa mot gbnr 113/2.

Privatrettslege forhold, pbl. § 21-6:

I søknaden er det frå både tiltakshavar og naboar vist til tvist og usemje kring dei

privatrettslege tilhøva, både når det gjeld rett til bruk av sjøvegen og veg/gangrett til gbnr 113/19 over bnr. 18.

Det følgjer av pbl § 21-6 at «Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.»

Det følgjer av Ot.prp. nr 45 (2007-2008) at
«For tiltak på egen eiendom, må utgangspunktet om eiers fulle rådighet legges til grunn. I følge forarbeidene bør søknaden tas under behandling i slike tilfeller, med mindre det foreligger «konkrete og klare holdepunkter for noe annet», det vil si at en «tredjepart uomtvistelig kan dokumentere at tiltakshaver åpenbart ikke kan disponere over sin egen eiendom på denne måten». Det er påpekt at i tilfeller der det beror på en tolkning av uklare avtalevilkår eller lignende, om tiltakshaver har det privatrettslige grunnlaget for å gjennomføre det planlagte tiltaket på egen eiendom, må bygningsmyndighetene kunne behandle søknaden uten særlige undersøkelser, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 99 – 100. I et slikt tilfelle bør bygningsmyndighetene imidlertid «påse at det framgår av tillatelsen at den bare gjelder i forhold til plan- og bygningslovgivningen og ikke innebærer noen avgjørelse av den privatrettslige tvisten», jf. Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 323.»

I utgangspunktet har grunneigar full råderett på eigen grunn. Dersom ein tredjepart kjem med påstand om at tiltaket vil hindra hans rett, er det tredjepart som har bevisbyrden for å sannsynleggjere at forholdet er i strid med private rettar. Der retten som vert lagt fram kan tolkast eller opnar for fleire alternativ, skal søknaden realitetshandsamast. Det er ikkje kommunen som skal «klargjera» dei private rettane.

Spørsmålet i denne saka er om det framstår som «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har dei private rettane søknaden krev.

Alle tiltak er utført på eigen eigedom. Ut frå dommen til jordskrifteretten, så får bnr. 18 bruksrett til sjøvegen som tilkomstveg dersom alternativ 1 vert godkjent. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å gje dispensasjon til alternativ 1, jf. vurderinga over.

Når det gjeld eventuelle rettar som andre har i denne eigedommen, så er dette eit privatrettsleg forhold som kommunen ikkje skal ta stilling til. Vurdering av og om kva som ligg i ein eventuell vegrett til bnr 19 må partane løyse seg i mellom.

På bakgrunn av dette er vurderinga at søknaden kan realitetshandsamast.

Vi gjev merksam på at dette ikkje er noko avgjerd av dei privatrettslege forholda i saka.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017001179&