



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato			
	Plan- og miljøutvalet				
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga			Siril Therese Sylta	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	17/1179	Klassering:	

Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF føremålet og pbl. § 1-8 for legalisering av tiltak til fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Plan – og miljøutvalet fatta følgjande vedtak i saka den 23.05.2018:

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.

Lindås kommune sitt vedtak datert 23.05.2018 vert oppretthalde. Klagane vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Saksopplysningar

Eigedom: 113/18

Adresse: Spjotøyvegen 110

Tiltakshavar/eigar: Irene Eline Valøen Sørli

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS

Klagarar:

- Tiltakshavar Irene Eline Valøen Sørli
- Ole Petter Furuseth, eigar av gbnr 113/1
- Mønyfrid Låstad Johnsen, medeigar i gbnr 113/22.

- Arild Låstad på vegne av Jarle Låstad, eigar av gbnr 113/2.
- Per og Kjellaug Samuelsen, eigar av gbnr 113/19.
- Klage frå John Helge Walderhaug og Tommy Walle Sjurseth, eigar av gbnr 113/7.

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 eigdommen, søknaden omfattar to alternative trasear for tilkomstveg og parkering til eigdommen. Vidare vert det søkt om dispensasjon for oppføring av frittliggjande vedbod og redskapsbod. Det er etablert ringmur til desse bygga på eigdommen.

Oversikt over tiltaka som søknaden omfattar:

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

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

Plan- og miljøutvalet var på synfaring og handsama søknaden i møte 29.08.2018 der følgjande vedtak vart fatta:

«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 , redskapsbod og takoverbygg 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 ferdsl på eksisterende veg (sjøveg) og totalt sett blir dette den beste løysinga for alle parter.»

Det er motteke følgjande klagar på vedtaket:

1. Klage frå tiltakshavar Irene Eline Valøen Sørli i brev datert 09.06.2018 mottatt 14.06.2018.
2. Klage frå Ole Petter Furuseth eigar av gbnr 113/1 i e-post datert 18.06.2018.
3. Klage frå Møyfrid Låstad Johnsen eigar av gbnr 113/22 i brev datert 18.06.2018 mottatt 20.06.2018.
4. Klage frå Arild Låstad på vegne av Jarle Låstad eigar av gbnr 113/2 i brev mottatt 20.06.2018.

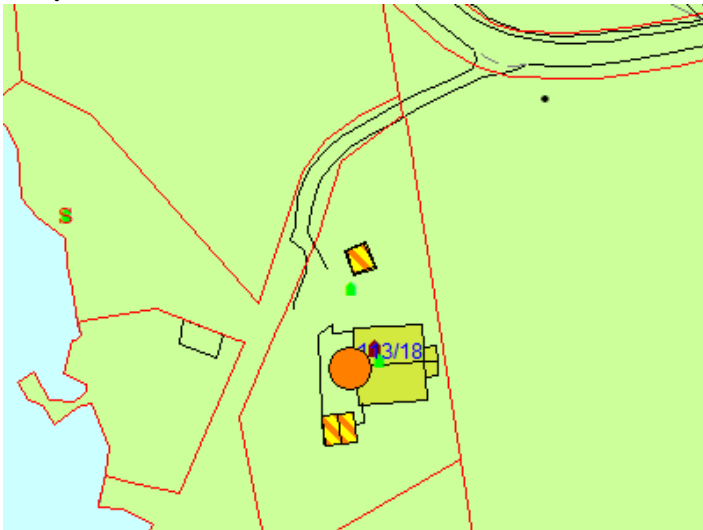
5. Klage frå Per og Kjellaug Samuelsen eigar av gbnr 113/19 i brev datert 18.06.2018 mottatt 21.06.2018.
6. Klage frå John Helge Walderhaug eigar av gbnr 113/7 i brev datert 09.07.2018.

Det er gjeve tilsvar til klagane i brev frå tiltakshavar Irene Eline Valøen Sørli i brev datert 31.07.2018 mottatt 06.08.2018 og frå Rune Samuelsen i brev datert 28.08.2018 mottatt 30.08.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er sett av til LNF føremål. Heile eigdommen ligg innanfor 100 meters beltet langs sjø.

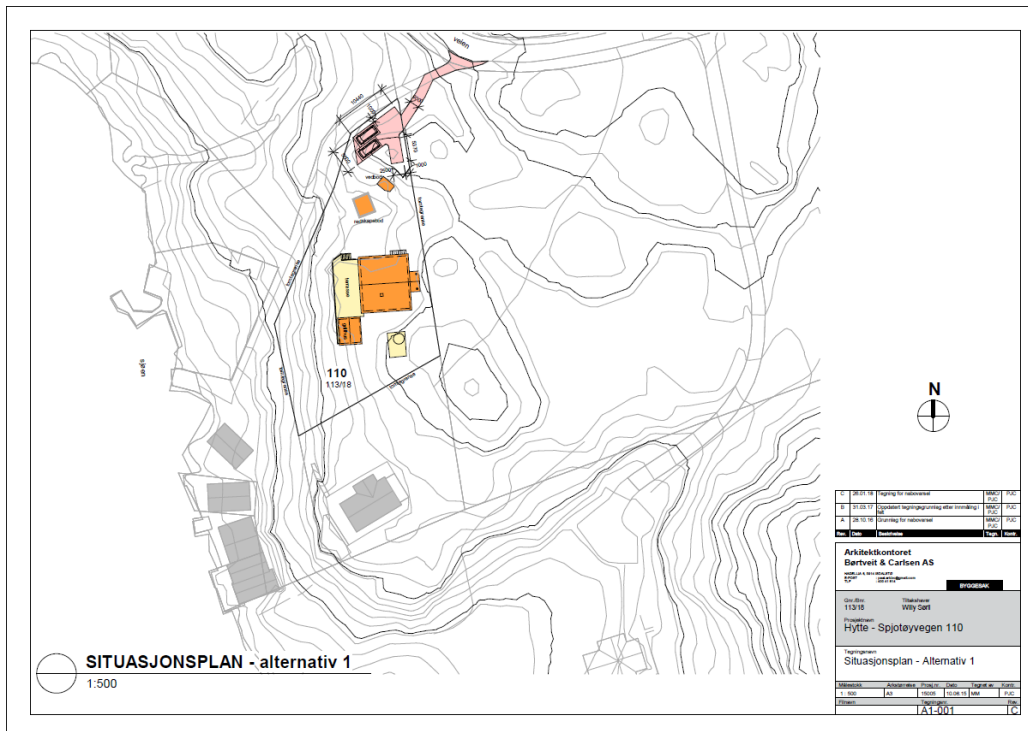
Kart/Foto



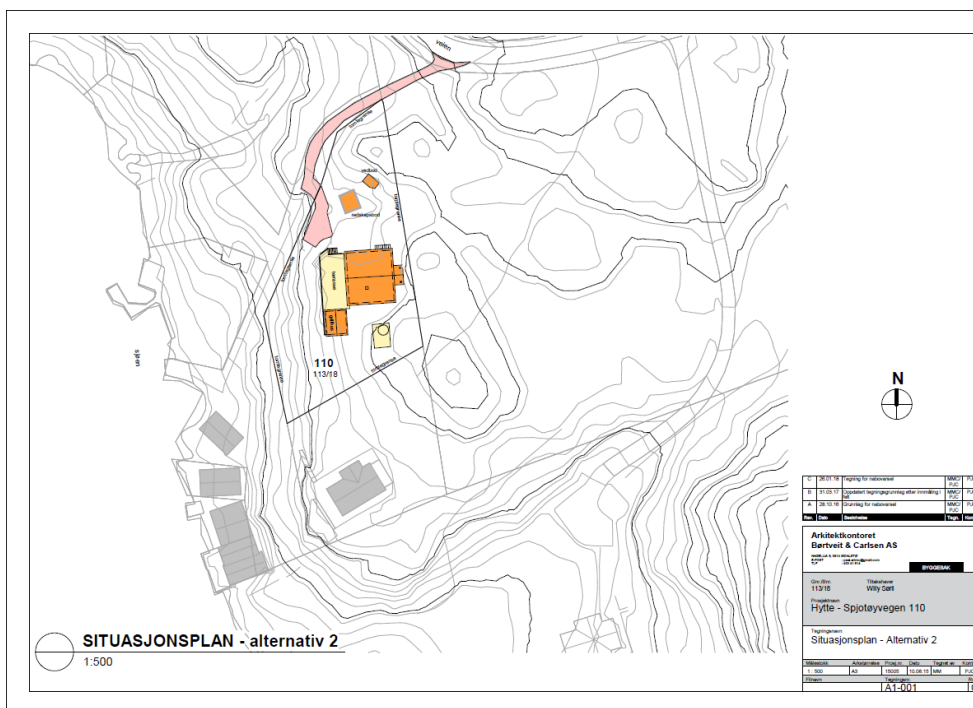
Kommunedelplan



Oversiktsfoto 2015



Situasjonsplan med vegalternativ 1



Situasjonsplan med vegalternativ 2

Klagar/Tilsvar

Hovudtrekka i klagane vert referert under. Fullstendige klageskriv er lagt ved saksframlegget.

1. Klage frå tiltakshavar Irene Eline Valøen Sørli i brev datert 09.06.2018 mottatt 14.06.2018: Viser til at takoverbygget har stor praktisk verdi for tiltakshavar, vender vekk frå sjø og er elles godt tilpassa hytta og terrenget. Klagar viser og til at Plan- og miljøutvalet har godkjent hytta plassert nærare nabogrensa mot bnr. 7 enn 4 meter, og meiner at avstanden kan

reducerast ytterlegare frå 3,49 meter til 2, 09 meter utan at dette får nemneverdig betyding for framtidig utbygging på gbnr 113/7.

Når det gjeld tilkomstveg, biloppstilling og støttemur viser klagar til at dei vil ha alternativ 2, då dette allereie er etablert på eigedommen. Klagar viser til at etablering av veg og parkering vist som alternativ 1 vil krevje større terrenginngrep i det som i dag er urørt, og at biloppstillingsplassen vil vera eit opent sår i naturlandskapet og godt synleg frå den kommunale vegen. Når det gjeld vegtrase alternativ 2 går det fram av klagen at denne løysinga er av klagar vurdert som både hensiktsmessig i forhold til bruk, er lite synleg frå sjøen og er godt løyst med tanke på dei naturgitte omgjevnadane.

2. Klage frå Ole Petter Furuseth eigar av gbnr 113/1 i e-post datert 18.06.2018:
Viser at han støtter seg bak klagen til Låstad Johnsen og skriv at han ønskjer at det vart ei løysing som gjer at både gbnr 113/18 og 19 kan få veg fram til sine hytter utan å bruke Sjøvegen.
3. Klage frå Møyfrid Låstad Johnsen eigar av gbnr 113/22 i brev datert 18.06.2018 mottatt 20.06.2018:
I klagen er delar av sakshistorikken referert. Det er stilt spørsmål til korleis vegen fram til bnr. 19 skal løysast når hytta ikkje er plassert rett. Vidare viser klagar til at tiltaka som ikkje er godkjent skal fjernast og reaksjon på forskjellsbehandling ved legalisering av tiltak ift. andre som ikkje har fått godkjent sine tiltak.
4. Klage frå Arild Låstad på vegne av Jarle Låstad eigar av gbnr 113/2 i brev mottatt 20.06.2018.
Det ligg føre fullmak frå Jarle Låstad i skriv datert 05.07.2018 som gjev Arild Låstad rett til å representere han i denne saka.

Viser til Nord- og Midthordland jordskifterett, rettsbok av 30.11.2010. Gnr. 113 i Lindås Kommune. Det er retten sitt syn, at det er den opphavlege vegretten frå 1989 som er tinglyst, som framleis gjeld i dag. Sjølv om br.nr 18 i lang tid ulovleg, har nytta Sjøvegen som tilkomst. Retten understreker at Sjøvegen er ein gangveg, og ikkje ein køyreveg.

Br.nr. 18 vart frå delt i 1989. Vegretten frå den kommunale vegen og fram til parsellen over br.nr.7 vart gjeven i 1989 av dåverande eigarar av br.nr.7. Søknad om avkøyrsløse frå offentleg veg, og utvida bruk av denne, vart godkjend av Lindås Kommune i 1982.

Det er jordskifteretten sitt syn at det er den opphavlege vegretten som framleis gjeld i dag. Sjølv om br.nr. 18 i ein lengre periode har nytta Sjøvegen ulovleg nedover til ein opparbeidd parkeringsplass.

Den opphavlege vegen frå den kommunale vegen og fram til br.nr.18 vil følgje naturleg terrenget, ingen sprenging og liten høgdeforskjell i forhold til terrenget. Dette vil berre medføre eit lett inngrep i naturen. Her kjem og to parkeringsplassar på eigen grunn. Dette i motsetning til å utvide parkeringsplassen på eign grunn på vestsida med to parkeringsplassar. Dette vil medføre at inngrep i naturen med sprenging vert mykje større. I tillegg vil ein få innsyn frå sjøsida.

I samband med frå delinga av br.nr.18 vart den opphavlege vegretten godkjend. Denne retten var ein vesentleg del av søknaden om byggjeløyve. Retten gjeld framleis i dag og er, ifølgje jordskifteretten, den beste løysinga.

Vi ber om at ovannemnde veg frå 1982 vert bygd, slik at ulovleg bilkøyning i Sjøvegen opp høyrer.

Det er om lag 20 brukarar som til ulike tider nyttar gangvegen. Br.nr.18 er ein av desse. Det er naturleg at dette skaper misnøye, konflikhtar og uvenskap, når ein av brukarane og kan bruke vegen som bilveg. Bilkøyning på gangveg er i utgangspunktet forbode.

5. Klage frå Per og Kjellaug Samuelsen eigar av gbnr 113/19 i brev datert 18.06.2018 mottatt 21.06.2018.

Klage på rådmannen sitt framlegg til vedtak.

Fra dag 1 så har Sørli benyttet seg av Finn Skarpenes som ansvarshavende ved byggesøknaden. Han er kun brukt for å få en faglig underskrift og er aldri brukt videre i prosessen. Han har aldri hørt noe mer fra Sørli og har hatt alle godkjenninger videre i alle disse årene. Her påberoper Sørli seg noe annet. Hvorfor er denne ansvarsrett tatt med videre i saken når vedkommende aldri er benyttet.

Vei alt. 1

Når det gjelder utskillelsen av tomt 113/18 og 19 fra hovedbruket 113/2 så står det i skjøte: Med i overdragelsen følger veirett fra kommunal veg frem til parsellen og avgi en 3m bred vei langs østre grense til g/bnr.113/18 frem til G/b.nr 113/9 . Det er 15 m. i sjøvegen frem tilparsellen. Hva er forskjellen med å benytte sjøvegen i 15 m. for så å svinge inn på parsellen, mot i dag å benytte sjøvegen i 45 m. Her i nord/østre hjørne kunne det ha vært opparbeidet en likelydende parkering som pr. i dag ligger 45 m lenger nede. Her oppe er det et flatere parti så en dominerende mur på 2m ville ikke vært nødvendig idet hele tatt.

Plassering av hytte, likebehandling:

Det var veldig viktig i vår sak ang.plassering av hytte 113/19 at vi overholdt 4 m regelen til nabotomt. Da hytten ble forskjøvet i forhold til x-y koordinater etter første oppmåling, måtte vi ha ny oppmåling, og betale ny avgift. Sørli har ikke hatt oppmåling på tross at det ligger i LNF området og 100m belte i Lindåsosane.

For dårlig faktavurdering:

Lindås Kommune har vært ensidig lydhør for argumenter som Sørli har fremsatt i denne sak. Andre argumenter som har vært påpekt fra motparten har aldri vært tatt til etterretning. Men i saksfremlegget så skjønner de alle foretak som ulovlig har vært utført av Sørli og det får ingen konsekvenser for ham. Det skrives at hytten er estetisk plassert i terrenget. En

hytte på 3etasjer med en høyde på over 7m og fra terreng over 10m. En terrasse på 99m² med høyde fra terreng til undersiden av denne på over 3m. Grillhus (utvendig) på over 15m², biloppstillingsplass med en høyde på mur på 2m i nord/vestre kant. Er det estetisk? Misligheter med overholdelse av nabogrenser ved å plassere hytten etter eget forogdtbefinnende. Diverse anførsler fra naboer er ikke kommentert eller lagt til grunn i denne komplekse sak. Det er heller ikke kommet til syne eller fått noen konsekvenser for alle de ulovlige tiltak som er utført av byggherre og som attpåtil får søke som selvbygger. I denne sak er det ensidig tatt til etterretning hva byggherre har kommentert og fortalt og alt annet er forkastet. Alle ulovligheter som er kommet fram i denne sak som har versert i 15 år i systemet skulle det vært satt en stopper for, for lenge siden. Man kan ikke bare skjønne alle ulovligheter som er foretatt og gi tilgivelse i ettertid. Her i denne sak er det for mange overtramp fra byggherre som det skulle ha vært slått ned på. Kommunen har gjort saksbehandlingsfeil og opptrådt i strid med forvaltningsloven.

6. Klage frå John Helge Walderhaug og Tommy Walle Sjurseth, eigar av gbnr 113/7, i brev datert 09.07.2018. Klagar fekk utsatt klagefrist i brev datert 19.06.2018.

I klagen er det først vist til sakshistorikk og bakgrunnen for at eigar av 113/7 valte å gå til jordskiftesak pga. grensekrenkingar mot deira eigeedom av eigar av gbnr 113/18. Vidare er det vist til at eigar av gbnr 113/18 set fram usannheter om naboane. Det går og fram fleire stader i klagen der det vert vist til tidlegare historikk i saka og at klagar/naboar meiner seg usakleg handsama av Lindås kommune og at ein ikkje har lit til Lindås kommune v/byggesak i denne saka pga. fleire forhold.

Det er stilt spørsmål til fleire av tiltaka som det vart søkt om i denne saka, om dokumentasjon som manglar, manglande løyver og spørsmål til kvifor ikkje protestar frå naboar vart sendt til Fylkesmannen ved tidlegare handsaming.

Det er gjeve tilsvar til klagane i brev frå tiltakshavar Irene Eline Valøen Sørli i brev datert 31.07.2018 mottatt 06.08.2018 og frå Rune Samuelsen i brev datert 28.08.2018 mottatt 30.08.2018. Fullstendige tilsvar ligg om vedlegg til saksframlegget.

VURDERING

Sakshandsaming og gildskap:

I fleire av klagane er det tatt opp forhold som gjeld byggesaksavdelinga si handsaming av saka, og det er i fleire av klagane vist til manglande tillit og usemje om dei vurderingane som er gjort av administrasjonen i denne saka.

Det er i denne, som i alle andre saker, gjort ei vurdering av gildskapet til sakshandsamar. Dette ligg som standard sjekkpunkt i sjekklister til byggesak.

Det ligg ikkje føre forhold i saka som fører til ugildskap, verken direkte eller indirekte etter forvaltningslova § 6.

Det forhold at partane ikkje er samde i dei vurderingane som er gjort av administrasjonen eller det politiske utvalet skjer i mange saker der ein har fleire partar som vert råka av det/dei tiltaka som skal utførast. Det er ikkje noko særeige for denne saka. Administrasjonen meiner at vi har følgd forvaltningslova når det gjeld sakshandsaminga i denne saka.

Administrasjonen viser til at det vart gjeve byggeløyve til hytta i vedtak datert 20.02.1992, sjå vedlegg.

Det som er meir spesielt i denne saka enn i andre byggesaker, er den tida som har gått frå kommunen vart gjort kjent med at det var utført ulovlege tiltak til søknaden vart sendt inn av tiltakshavar. Saka burde sjølv sagt vore følg opp betre frå kommunen si side på eit tidlegare tidspunkt.

Når det gjeld utførte tiltak på eigedommen som no ikkje vert godkjent; vedhus, reiskapshus og takoverbygg, er konsekvensen at desse tiltaka vert følgd opp med heimel i plan- og bygningslova kapittel 32 og vert kravd fjerna/retta. Dette vert følgd opp i eiga sak når klagesaka er endeleg avgjort. Dette vil og gjelde dei tiltaka som er etablert i forhold til veg trasé alternativ 2, der det er etablert biloppstillingsplass og mur, dersom det er veg trasé alternativ 1 som vert ståande som godkjent trasé.

Privatrettslege forhold jf. pbl. § 21-6:

I søknaden og klagane går det fram av det er 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 er lagt fram fleire dokument, skøyter m.m. som gjeld desse forholda.

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 står fram som «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har dei private rettane søknaden krev.

I denne saka har kommunen lagt til grunn dommen frå Jordskifteretten i sak 1200-2006-0051 avslutta 30.11.2010, der det mellom anna går fram følgjande:

Bruksordning for tilkomst til bnr 18:· '

1. Eigar 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 eigar pålagt å gjennomføre bygging av ny tilkomst til eigedomen innan 2 år frå byggjeløyve er innvilga. I denne perioden har eigar av bnr 18 mellombels rett til å nytte sjøvegen fram til eksisterande parkeringsplass på eigedomen.

2. Dersom ikkje eigar 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.

Det er på bakgrunn av dette som går fram av dommen vurderinga i forhold til dispensasjon og handsaming av dei to vegalternativa er gjort. Usemje mellom partane om kva som gjeld privatrettsleg må løysast mellom partane og ved eventuell ny jordskriftesak.

Vi gjer merksam på at det ikkje er Lindås kommune som bygningsmyndighet sitt ansvar å vurdere eller ta stilling til dei privatrettslege forholda som melder seg i denne saka.

Vurderinga som vart gjort i forhold til privatrettslege forhold i vedtak datert 23.05.2018 gjer seg fortsatt gjeldande.

Vurdering av dei tiltaka som det vart gjeve dispensasjon til i vedtak datert 23.05.2018:

I vedtaket var vurderinga:

Underetasje/kjellar til hytte

Ansvarleg søker 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 grunngeving:

«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 følge 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.

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 grunngjevinga 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 ferdseil 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 ferdseil 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 nabogrensa 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.

I vedtaket vart det ikkje gjeve dispensasjon til takoverbygget. Plan- og miljøutvalet godkjente fritidsbustaden med ein minste avstand på 3,49 meter mot nabogrensa til gbnr 113/7.

Når det gjeld tilkomstveg og parkering vert det vist til den vurderinga Plan- og miljøutvalet gjorde i vedtaket.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er lagt fram nye moment i samband med klagane som tilseier ei anna vurdering enn dei vurderingane som vart gjort i vedtak datert 23.05.2018. Administrasjonen rår til at klagane ikkje vert tatt til følge.

Lenke til innsyn:

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

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Kommentar til Sørli's skriv av 06.08.2018	245130	08.10.2018
Kommentar til Sørli's skriv av 06.08.2018(384597)	245131	08.10.2018
Kommentar til Sørli's skriv av 06.08.2018	244273	08.10.2018
Tilsvaret/kommentar til klager frå berørte naboer - gbnr 113/18 Sjurset	239940	08.10.2018
Klage på vedtaket - gbnr 113/18 Sjurset	238144	08.10.2018
Utsatt klagefrist - gbnr 113/18 Sjurset	238143	08.10.2018
Fullmakt/erklæring i samband med klage - gbnr 113/18 Sjurset	237619	08.10.2018
Klage på legalisering og oppfølging av tiltak til eksisterende fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset	234684	08.10.2018
Klage vedtaket tilkomst avkjørsle og parkering - gbnr 113/18 Sjurset	234520	08.10.2018
Klage på legalisering og oppføring av tiltak til	234434	08.10.2018

Vedlagte saksdokument:

eksisternde fritidsbustad - gbnr

113/18 Sjurset

Utsatt klagefrist - gbnr 11318 233892 08.10.2018

Sjurset

VS sjurset1 233790 08.10.2018

Sjurset1 233791 08.10.2018

Klage på vedtak i Plan- og 233252 08.10.2018

miljøutvalet - gbnr 113/18

Sjurset

Oversending av klage for uttale 238163 08.10.2018

- gbnr 11318 Sjurset

Stadfester mottatt klage - gbnr 238160 08.10.2018

11318 Sjurset

Ber om fullmakterklæring i 236358 08.10.2018

samband med klage - gbnr

11318 Sjurset

Ovrsending av klagar til 235846 08.10.2018

uttale/kommentarn - gbnr

113/18 Sjurset

Stadfester mottekne klagar på 235845 08.10.2018

vedtak i Plan og miljøutvalet

23.05.2018 - gbnr 113/18

Sjurset

Purring - ber om utsetjing av 233911 08.10.2018

klagefrist - gbnr 113/18 Sjurset

Ber om utsetting av klagefrist - 233660 08.10.2018

gbnr 113/18 Sjurset

Ordre - fakturagrunnlag 232571 08.10.2018

Fakturagrunnlag - gbnr 113/18 229552 08.10.2018

Sjurset

Oversending av vedtak om 229551 08.10.2018

dispensasjon frå LNF føremålet

og pbl § 1-8 i Plan- og

miljøutvalet til lagevurdering -

gbnr 113/18 Sjurset

Dispensasjon og rammeløyve 23087 08.10.2018

for oppføring av tilbygg til

fritidsbustad - gbnr 1114

Skårnes

Søknad om dispensasjonar - 161984 08.10.2018

gbnr 113/18 Sjurset

Gnr.113-bnr.18, Spjotøyvegen 161985 08.10.2018

110. Søknad om dispensasjon

og søknad om tiltak

Oversending av 163940 08.10.2018

dispensasjonsøknad til uttale -

gbnr 11318 Sjurset

Kopi av dokumenter gbnr 173021 08.10.2018

11318 Sjurset

Førebels svar på førespurnad 174049 08.10.2018

om saksgang - gbnr 11318

Vedlagte saksdokument:

Sjurset

Manglande nabovarsling - gbnr 113/18 Sjurset	180124	08.10.2018
Manglande nabovarsling	180125	08.10.2018
SV 1718657 Førebels svar på førespurnad om saksgang - gbnr 11318 Sjurset	183378	08.10.2018
Svar på førespurnad - gbnr 11318 Sjurset	183381	08.10.2018
Førebels svar - trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 113/18 Sjurset	187487	08.10.2018
Ber om utsatt frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 113/18 Sjurset	192697	08.10.2018
Vedk manglande nabovarsling - gbnr 113/18 Sjurset	192807	08.10.2018
Manglande nabovarsling 10.08.2017	192808	08.10.2018
Sak 171179 - 1727312. Gbnr	193091	08.10.2018
Svar på førespurnader vedkomande nabovarsling - gbnr 11318 Sjurset	193092	08.10.2018
Ny frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 11318 Sjurset	193093	08.10.2018
Tilbakemelding på frist - gbnr 113/18 Sjurset	199321	08.10.2018
Forlenging av frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 11318 Sjurset	200241	08.10.2018
Vedk innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 113/18 Sjurset	206150	08.10.2018
Ytterlegare forlenging av frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 11318 Sjurset	207924	08.10.2018
Vedk nabovarsel for tiltak på eigedomen - gbnr 113/18 Sjurset	209254	08.10.2018
Klage på tiltak og nabovarsel - gbnr 113/18 Sjurset	209255	08.10.2018
Skjøte	209256	08.10.2018
Erklæring	209257	08.10.2018
Etterspurd tilleggsdokumentasjon vedk tidligare innsendt søknad - gbnr 113/8 Sjurset	212514	08.10.2018

Vedlagte saksdokument:

Tilleggsdokumentasjon i forbindelse med tidligere innsendt søknad	212515	08.10.2018
Søknad om dispensasjon for legalisering og oppføring av tiltak til eksisterande fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset	213650	08.10.2018
Oversiktskart 113.18	221877	08.10.2018
Vedtaksbrev	229536	08.10.2018
Diverse dokumentasjon til saka - gbnr 113/18 Sjurset	228687	08.10.2018
Vedlegg til saka - gbnr 113/18 Sjurset	227579	08.10.2018
Sak 171179 – gbnr 11318 Sjurset	227580	08.10.2018
Orientering om handsaming i Plan- og miljøutvalet - gbnr 11318 Sjurset	227094	08.10.2018
Orientering om handsaming i Plan- og miljøutvalet 25.04.2018 - gbnr 11318 Sjurset	224819	08.10.2018
Svar på e-post frå nabo på gbnr 113/1 - gbnr 113/18 Sjurset	223674	08.10.2018
Spørsmål i saka - gbnr 113/18 Sjurset	223600	08.10.2018
Orientering om handsaming i Plan- og miljøutvalet - gbnr 113/18 Sjurset	222546	08.10.2018
Sjekkliste - gbnr 113/18 Sjurset	163774	08.10.2018
Stadfesting av mottak av søknad - gbnr 11318 Sjurset	163906	08.10.2018

.