



Flo 1 AS
Gravdalsveien 3
5165 LAKSEVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1194 - 19/29275

Saksbehandlar:
Eirik Berntsen
eirik.berntsen@lindas.kommune.no

Dato:
02.10.2019

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 245/18 Kvamme (Ostereidet)

Administrativt vedtak. Saknr: 552/19

Tiltakshavar: Roy Hjelmeland
Ansvarleg søkjar: Flo 1 AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av to tilbygg, eit mot nord og eit mot vest. Tilbygget mot nord er over to høgder og opplyst til å vere ca. 23,9 m² bygd areal (BYA), mens tilbygget mot vest er opplyst til å vere ca. 13,4 m² bygd areal (BYA). Det vert og søkt om å riva ein eksisterande bod på ca. 12 m². Fritidsboligen blir på 102,5 m² BRA totalt. Utnyttingsgrad er opplyst til 10,1 %-BYA.

Søknaden omfattar noko grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel § 1.6 – *Byggegrense mot fylkesveg* og § 5-1 – *Landbruks-, natur- og friluftsområde* (arealformål), samt plan- og bygningsloven § 1-8 – *Byggegrense mot sjø*.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.05.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida saka har lagt på høyring hos Fylkesmannen. Fristen er 03.10.19.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som *LNF-område*.



Eigedomen ligg i omsynssone for friluftsliv, men tilbygga ligg utanfor sonen. Tiltaka ligg delvis innanfor støysone mot veg, jf. KPA § 7.5. Retningslinje T-1442 gjelder derimot ikkje for utviding av eksisterande fritidsbustad, jf. punkt 1.1 i retningslinja.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanens arealdel § 1.6 – *Byggegrense mot fylkesveg* og § 5-1 – *Landbruks-, natur- og friluftsområde (arealformål)*, samt plan- og bygningsloven § 1-8 – *Byggegrense mot sjø*.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon gjelder endring på eiendommens eksisterende hytte.

Hytte ønskes utvidet med ett tilbygg mot nord og ett tilbygg mot vest, samt endring av takform og høyde. Utvendig bod mot nord rives og det etableres ett tilbygg mot nord. Tilbygget mot nord blir på 3,8m*6,3 m. Bredde på 6,3m er lik bredde på eksisterende hytte. Tilbygg mot vest blir 2,4m * 5,6m. Endring i mønehøyde blir ca 0,5-0,7m. Årsak til øking i høyde er endret takform, og endret krav til tykkelse på isolasjon i tak. Endring kan sees på vedlagte tegninger.

Plan- og bygningsloven §19-1 åpner for å søke om dispensasjon.

Hytten vil etter utvidelse være innefor kommuneplanens grenser for arealbruk for fritidsboliger, dvs maks BRA 120m², og maks BYA 20%. Mønehøyde er under kravet på maks 9,0m. Pkt 2.20 i kommuneplan. BRA vil etter endring være 102,5m², og utnyttelse mindre enn 20%.

Slik vi ser på saken så vil endring på hytte ikke medføre begrensinger eller gi konsekvenser for omkringliggende naboer, og/ eller andre brukere av området. Vi har vurdert endring og kan ikke se at dette er dominerende eller på annen måte skjæmmende for omgivelsene.

Slik hytten fremstår i dag så er den lite bruksvennlig for tiltakshaver og deres familie. Ved å tillate endring vil hytten bli mer bruksvennlig, og tilfredsstillende eiers ønske om en mer funksjonell og romslig fritidsbolig. Tiltakshaver er aktiv bruker av hytten og sjøen, både sommer og vinter, og endringer som ønskes vil medføre større trivsel og glede for hele familien. Pr. i dag så kommer ofte nærmeste familie på dagsbesøk i helgene. På grunn av liten plass i hytten så er det lite ønskelig å overnatte for de besøkende, det blir dagsturer. Dette medfører mye unødvendig kjøring frem og tilbake, noe som kunne vært unngått dersom det var noen rom til i hytten. Unødvendig bilkjøring kjenner vi konsekvensene av.

Støy fra vei gir ingen endringer i forhold til dagens situasjon. Skal man trekke frem noe så vil det være at innvendig støy vil bli redusert på grunn av nye krav til byggemåte. Det blir tykkere vegger og tak, bedre isolerte glass, og ergo mindre støy fra vei.

Energiforbruk i hytten vil mest sannsynlig reduseres, noe som er positivt i seg selv.

Slik vi tolker rammene i kommuneplan, og plan og bygningsloven så vil det være fullt mulig å dispensere for det vi søker om, uten at det vil forringe, medføre ulemper for allmennheten og naboer, eller for naturmangfold langs sjølinjen og eiendommen generelt. Det er gitt dispensasjon i området tidligere, også for tiltak som ligger nærmere sjø.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er send på høyring til Fylkesmannen, men vi har ikkje mottatt uttale.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 245/2 ved brev av 10.04.19 og 07.05.19. Hovudmomenta i nabomerknaden er at tiltaket er nesten tilsvarende tidlegare

avslått tiltak, samt visuelle kvalitetar. Merknaden har også kommentar på at heving av taket på 70 cm vil gjere fritidsbustaden meir dominerande, også i frå eige eigedom.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 30.04.19 og 14.05.19. Søkjar har blant anna beskrive og gjort greie for endringa som er gjort i frå førre søknad.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.03.19.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 10,1 meter. Vegstyresmakta har i uttale datert 06.05.19 gjeve positiv uttale til plassering 10,1 meter frå offentleg veg.

Det er søkt om topp golv i underetasje tilsvarande eksisterande hytte og mønehøgde på ca. 7,1 meter.

Terrenghandsaming

Teikningar og snitt viser plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst blant anna at:

«Når det gjelder høyden så har vi endret takform for å få «renere» linjer og ett enklere tak å bygge og vedlikeholde. Det kreves også ett «tykkere» tak for å isolere iht krav. Dette gjør at vi kommer inn til 70cm høyere enn dagens tak. Visuelt sett så mener vi takform nå er estetisk penere enn opprinnelig tak er.»

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING

Dispensasjon

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 rammer, 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.

Dispensasjon i frå plan- og bygningslova § 1-8

Forvaltningspraksis i kommunen er i utgangspunktet streng i strandsona. Derimot har også kommunen praksis på å kunne tillate mindre endringar på eksisterande fritidsbustadar.

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 gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

I denne konkrete saka skjer utbygginga godt inne på ein eksisterande privatisert eigedom. Etter kommunen si måling i kartet, vil tilbygga ligge over 20 meter i frå sjøen. Dette gjer at dei ikkje påverkar tilgangen til sjø, meir enn den eksisterande hytta allereie gjer i dag. Fritidsbustaden framstår som godt proporsjonert og skjemmer ikkje fjernverknaden i området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at hytta vil få ei betre planløyising, sjølv om tilbygga er relativt små. Vi kan heller ikkje små særlege ulemper ut over dei ulempene den eksisterande hytta allereie utgjer.

Kommune har også lagt vekt på at det i seinare tid er gitt dispensasjon og løyve til samanliknbare tiltak i området. Vi visar spesielt til eigedom 245/9, der det i april 2019 ble gitt dispensasjon og løyve til ombygging av hytte ein meter i frå sjø. Vedtaket er ikkje påklaga av Fylkesmannen.

Dispensasjon i frå LNF-område

Kommuneplanens arealdel § 5.7 gir følgjande retningslinje for LNF-områder:

«Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m² på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innanfor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad, garasje og uthus bør ikkje overstige 120 m². Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.»

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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at hytta i seg sjølv tilfredstillar retningslinja i kommuneplanens § 5.7. Medrekna eksisterande naust overstige ein maksimalt areal noko.

Dispensasjon i frå byggegrense mot fylkesveg

Statens vegvesen har gitt positiv uttale til dispensasjonen. Ut over dette kan ikkje kommunen sjå at verken hensyna bak byggegrensa blir satt vesentleg til side, eller at det er særlege ulemper. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Nabomerknad

Kommunen ser at tiltaket som det nå søkast om kan oppfattast mykje likt som tidlegare søknad. Men vi ser også endringane som er gjort, og har vurdert den nye søknaden på sjølvstendig grunnlag. Vi visar elles til søkar si utgreiing for endringane.

Når det gjeld dominerande effekt, så ligg eksisterande fritidsbustad ca. 35 meter i frå nabobygg. Tilbygga kjem også på fasadane som vendar vekk i frå nabo. Vi kan ikkje sjå at tilbygga har særleg innverknad på nabo sin bustad.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel § 1.6 – Byggegrense mot fylkesveg og § 5-1 – Landbruks-, natur- og friluftsområde (arealformål), samt plan- og bygningsloven § 1-8 – Byggegrense mot sjø for oppføring av to tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av to tilbygg, samt riving av eksisterande tilbygg på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.03.19, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/1194

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eirik Berntsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Kåre Magnus Kirkevik	Litlevika 69	5914	ISDALSTØ
Roy Hjelmeland	Nesmyren 10	5114	TERTNES
Solbjørg Kirkevik Simonsen	Langarinden 315	5132	NYBORG

Mottakarar:

Flo 1 AS	Gravdalsveien 3	5165	LAKSEVÅG
----------	-----------------	------	----------