



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga			Eilin Houlison Molvik	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	17/2017	Klassering:	

Klage på dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 245/18 Kvamme

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 13.12.17 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teken til følge.

Grunngjeving av 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 ved settefylkesmann for endeleg handsaming.

Saksopplysningar

Eigedom: 245/18

Adresse: Stranda 228

Tiltakshavar/eigar: Roy og Kjersti Hjelmeland

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland og Kåre Magnus Kirkevik

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til tilbygg til fritidsbustad og riving av eksisterande bod.

Det vart gjeve dispensasjon og rammeløyve i vedtak datert 13.12.17.

Det er motteke klage på vedtaket av Fylkesmannen i Hordaland den 21.12.17.

Det er motteke klage på vedtaket av Kåre Magnus Kirkevik den 15.01.18.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 er avsett til landbruk, natur og friluftsføremål (LNF). Tilbygg til fritidsbustad krev at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet, frå byggegrense mot fylkesvegen, samt frå byggeforbodet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8.

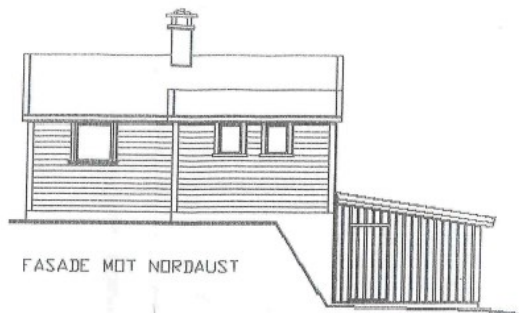
Kart/Foto



Eksisterende

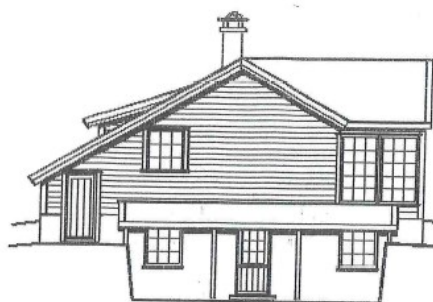


FASADE MOT NORDVEST

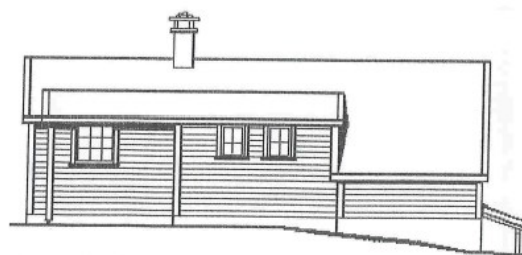


FASADE MOT NORDAUST

Etter omsøkt tiltak

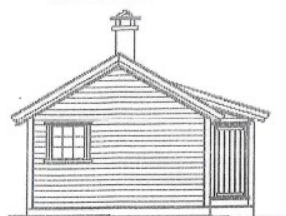


FASADE MOT NORDVEST

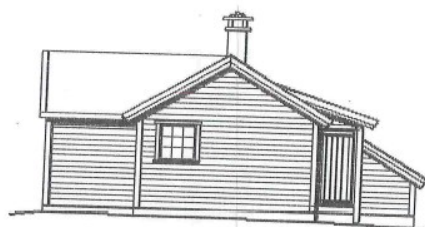


FASADE MOT NORDAUST

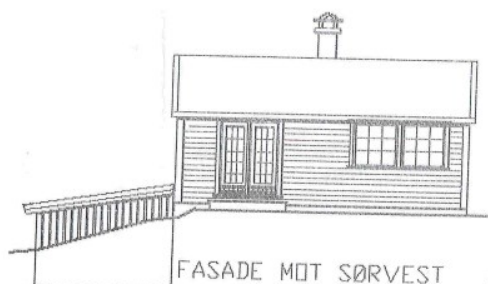
Eksisterende



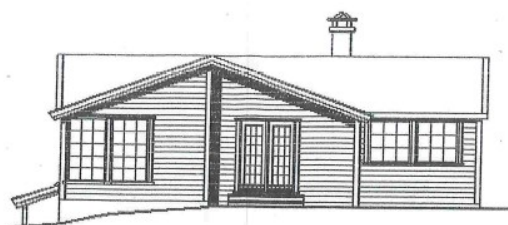
FASADE MOT SØRAUST



FASADE MOT SØRAUST

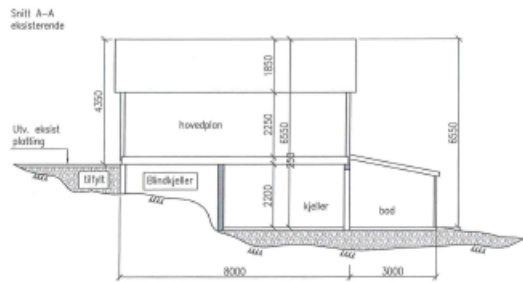


FASADE MOT SØRVEST



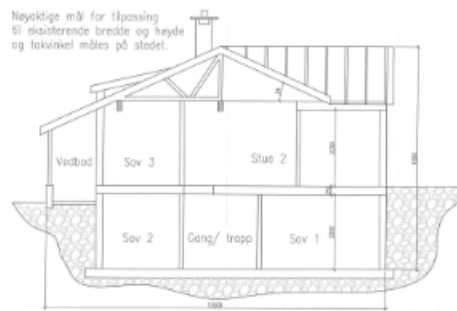
FASADE MOT SØRVEST

Eksisterande

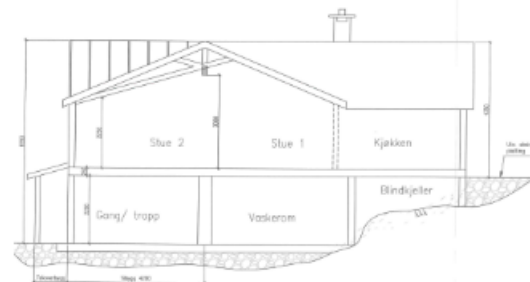


Omsøkt tiltak

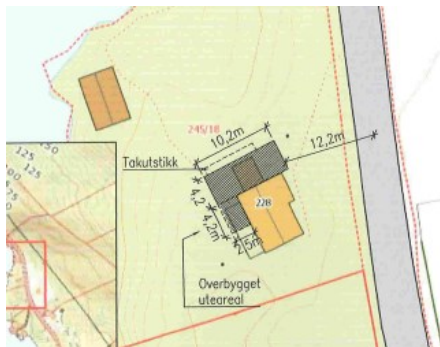
Snitt B-B
Etter endring



Snitt C-C
Etter endring



Situasjonsplan



Klage/Tilsva:

Klage frå Fylkesmannen i Hordaland:

Fylkesmannen klagar på vedtaket til plan- og miljøutvalet i sak 132/17 den 13.12.17 om å gi dispensasjon frå byggeforbodet i § 1-8 og LNF-føremålet i kommuneplanen for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gnr. 245 bnr. 18 på Kvamme.

Vi viser til kommunen si oversending i saka datert 19.12.17.

Bakgrunn

I sak 132/17 den 13.12.17 vedtok plan- og miljøutvalet å gi dispensasjon frå byggeforbodet i § 1-8 i plan- og bygningslova og LNF-føremålet i kommuneplanen for oppføring av tilbygg til fritidsbustad, på gnr. 245 bnr. 18 på Kvamme. Tilbygget til fritidsbustaden er på 66 m² (BRA). Samla utbygd areal (BYA) for fritidseigedomen blir 155 m². Eksisterande bod på 12 m² skal rivast som ein del av søknaden om tilbygg.

Parallelt vil sokar også søke om dispensasjon frå byggeforbodet i § 1-8 og LNF-føremålet i kommuneplanen om eit nytt naust med båtopprekk og platting på same fritidseigedom. Slik vi har oppfatta saka, har kommunen vald å dele søknadsprosessen i to; ein søknad for tilbygget og ein søknad for nytt naust inkludert båtopprekk og platting.

Vurdering

Fylkesmannen vil understreke at det hadde vore ryddigare å behandla alle byggetiltaka for denne fritidseigedomen som ei sak. Vi har i vår vurdering lagt vekt å sjå tilbyggsøknaden i samanheng med naustsøknaden som vil kome. I høyringsuttale 01.12.17 rådde Fylkesmannen i frå dispensasjon med følgjande grunngiving:

«Eksisterande situasjon med fritidsbustad, bod og naust har ein vesentleg privatiserende verknad på strandsona og har gitt strandsona eit bebygd preg. Fritidseigedomen ligg som eit markert landskapselement, og då særleg frå sjøsida. Det omsøkte tiltaka vil forsterke dette bildet. Privatiseringsverknaden og byggepreget i strandsona vil auke. Tilbygget går også i retning strandlina, noko som gjer at avstanden til sjø blir kortare.

Fritidsbustaden er også gitt ein omfattande storleik. Med tilbygg vil bruksarealet bli på nærare 160 m², og bygget er i to fulle etasjar. Fylkesmannen meiner at det ikkje kan påreknaast å få bygge såpass store byggverk i byggeforbodssona mot sjø. Vi vurderer også presedensverknaden som omfattande i denne saka. Ein dispensasjon her vil kunne bety at det ikkje blir satt grenser på storleiken på fritidsbustader i byggeforbodssona i kommunen. Av oversendinga er det ikkje lagt fram argument som forsvarer ein dispensasjon.

Omsøkt naust er større enn det naustet som står på staden i dag. Nytt naust er ca. 10 m² større i grunnflate og 1,5 høgare enn eksisterande. I tillegg vil platting og båtopptrekk i tillegg til naustet gjere at det nye naustet vil framstå som langt meir dominerande frå sjøsida.»

Fylkesmannen held fast på si vurdering frå høyringsrunden, og klagar på vedtaket til plan- og miljøutvalet i sak 132/17. Vi har i det følgjande nokre supplerande vurderingar som støttar opp under klagen, og då knytt til dispensasjonsvedtaket med saksutgreiing.

I sjolve vedtaket er det ikkje gitt nokon grunngiving for dispensasjon. Av saksutgreiinga kan vi ikkje sjå at kommunen har framført argument utover at kommunen meiner tilbygget i mindre grad vil endre landskapsverknaden av bygget. Kommunen vurderer at tilbygget ikkje vil endre fjernverknaden av fritidsbustaden frå fjorden, og vil ligge lågt samanlikna med fjella bak. Fylkesmannen vurderer derimot at tilbygget vil bidra til at fritidsbustaden blir eit meir dominerande landskapselement frå sjøsida, både fordi den vil ligge godt synleg nær strandlina, og at sjolve bygget er i to etasjar med monehøgde på nærare 9 meter. Tilbygget er også i to etasjar, noko som gjer at fritidsbustaden får eit monumentalt preg i landskapet.

Legg kommunen denne vurderinga til grunn i andre saker, vil det kunne opne for større bygg i byggeforbodssona også i andre liknande saker. Presedensverknaden av ein dispensasjon i denne saka har ikkje kommunen drofta nærare i saksframstillinga. Fylkesmannen si vurdering er at presedensverknaden av ein dispensasjon her er vesentleg.

Tilsvar/Kommentar til klage frå Fylkesmannen:

Svar på merknad fra Fylkesmannen, ref nr: 2017/13442 421.3, datert 21.12.2017.

Saken gjelder eiendom 245/18 på Kvamme i Lindås, tilbygg til fritidsbustad og nøst.

Fylkesmannen har kommentert at søknad er delt i 2, en søknad for nøst og en søknad for tilbygg. En slik deling av søknad er i tråd med hva Lindås kommune ønsker. Tiltakshaver fikk «pålegg» om å søke separate, dvs en søknad for hver sak. Vi som søker valgte å sende alt inn samlet, men skrev at søknad kunne sees på som 2 uavhengige, i tråd med kommunens ønsker. At Fylkesmannen ser annerledes på det, og vil se alt samlet i en søknad syntes vi virker noe rart. Er det slik at rådene fra Lindås kommune går på tvers av hva Fylkesmannen ønsker så er det grunn for endring av rutiner, enten hos kommunen eller fylket.

Hva om vi søker for tilbygg på hytten ett år, og nytt nøst noen år senere, det er fullt mulig. Vi mener derfor det blir feil å se på dette som en enkel sak. Det bør være 2 uavhengige saker.

Når fylkesmannen «blander» sakene så blir argumentasjonen deres noe misvisende. De trekker frem at fritidsbustad, bod og nøst har en vesentlig privatiserende virkning på strandsonen. I denne saken blir det helt feil å omtale hytte og nøst under ett, og i sammenheng med privatisering av strandsone. Påbygg av hytten kan ikke på noen måte, slik vi ser det være privatisende av strandsonen. Derfor bør dette sees på som 2 enkelt saker, slik vi og kommune har gjort.

Fylkesmannen trekker også frem størrelse på både hytte og nøst, at de har stort grunnareal. Vi kjenner ikke igjen Fylkesmannen sine oppgitte arealer og høyder. Det skrives bruksareal på 160m² for hytten, mone høyde på nærmere 9meter og BYÅ 155m². Hvor har de disse tall i fra?

Til det vil vi si at vi har bevist holdt oss innenfor Lindås kommune sin kommuneplan, nettopp for at byggene skal være i tråd med planer. Det samme gjelder høyder. Nøst er tegnet med høyde som angitt i kommuneplan, og hytten blir ikke høyere enn hva dagens hytte er.

For hytten sin del så er det valgt å bygge på den side av hytte som er naturlig å bygge på. De andre sidene vil være enten for nært vei, nabogrense eller være mer dominerende enn hva omsøkt tiltak er. Terrengtet har en naturlig fordypning der hvor dagens bor er, og tilbygg ønskes bygget. Det medfører derfor lite inngrep i naturen å bygge på her. Samtidig gjør denne fordypningen slik at tilbygget ikke blir dominerende. Den største fasade blir vendt mot nord, og blir lite synlig i fra sjøen. Fasaden er også «oppdelt» med ett takutstikk, slik at den brytes og dempes ned. Det har vært gjort noen tanker rundt dette, og vi har prøvd å tilpasse bygget slik at det passer inn i terreng. Vi mener løsning som er omsøkt er en god visuell løsning.

Vi mener på overstående grunnlag at byggeløyve som er gitt på hytte opprettholdes. For nøy sin del så er vi avventende til den saken blir behandlet. Vi antar med andre ord at dette blir 2 separate saker.

Det bør også vektlegges til fordel for tiltakshaver at det på andre nabo eiendommer er gitt løyver som kan sammenlignes med omsøkt tiltak. Presedens virkning som Fylkesmannen nevner den går begge veier.

Vi har ikke mottatt varslet klage i fra nabo Kåre Magnus Kirkevik. De har frist til i dag 15.01.2018 med å komme med klage, noe de har skrevet de vil komme med. Vi antar den klagen ikke inneholder noe annet enn hva de klaget på i først instans.

Vi velger derfor å sende inn vårt svar i dag, da vi er usikker på vår svarfrist også forfaller i dag.

Digresjoner fra tiltakshaver:

Vi har ryddet eiendommen for busker og viit kratt, og gjort den mer tilgjengelig for allmennheten enn noen gang før. Folk som bor utover langs fjorden stopper/ banker på døren for å fortelle hvor glad de er for at det er ryddet opp. De kan endelig se og nyte sjøen når de kjører/går langs veien. Alt vi gjør av arbeid på eiendommen gjør vi i full respekt for natur og terreng. Nyttar Stein, trevirke og grøntareal. Ser ingen grunn til å frykte at allmennheten føler tilgjengeligheten til fjæren vil bli mindre etter at tiltak som er søkt om vil være utført.

Vi skjønner ikke fylkesmannens påstand om at det blir en betydelig størrelse for en fritidsbolig å være, på 160 kvadratmeter, og i to fulle etasjer. Hvor henter han de tallene fra? Mener den blir underkant 120 kvadratmeter?

Vi er en familie på ni med barn og barnebarn som synes det er trist å ikke kunne samles på hytten pga liten plass. Dagens standard i dagens samfunn?

I tillegg har vi hver vår forelder i live, begge over 80 år, som vi gjerne skulle tatt med på hytten. Slik som det nå er med liten plass og dårlig tilkomst ved sjølinjen blir det kjørt mye tur/retur/tur/retur i perioder. HMS forhold ved sjølinjen bør tas til følge?

Hvis alle bygg skulle være lite synlig fra sjø, og ikke «dominere» er det få hytter og hus som vil kunne bli eller vært bygget langs denne fjorden. Den omgis av bratt terreng og høye fjell på begge sider. Er det sånn at om man har en tomt/hytte på en høyde dermed ikke skal få bygge den til dagens standard og i tråd med kommunens egne retningslinjer?

Klage frå nabo, gbnr. 245/2:

	Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 16.08.17:
1)	Viser til mottatt merknad fra nabo, Solbjørg Kirkevik Simonsen og Kåre Magnus Kirkevik, eier av eiendom 245/2. Deres eiendom ligger sør/øst for aktuelt tiltak. Næst - I merknad så påpekes det at området brukes av andre i sommermånedene. Tiltakshaver er av den oppfatning at endring av næstet ikke vil forringe tilkomsten for allmennheten, og at de som ønsker å bruke strandsonen fremdeles kan gjøre det. Det legges ikke opp til privatisering av strandlinjen. Vi har forståelse for at båtøppteikk og tilhørende platting kan virke som ett "privat" område, men det vil ikke settes opp noe stengsel som hindrer allmennheten å ferdes forbi dersom de ønsker det. Når det er sakt så sier tiltakshaver at de sjødent og aldri ser folk langs sjølinjen i dette området, og de som eventuelt kommer er velkommen til å bruke strandlinjen.
2)	Med verdiskapning så mente vi at det for tiltakshaver og deres familie vil gi ett bedre og sikrere "hytteliv". Det vil være mer barnevennlig og tilpasset dagens befolkning. Det er ikke alle som kan fortøye en båt på bøye, gå på rullestein og dra båten langt opp på land hver gang de skal benytte den. Ser man større på det så vil økt bruk av området generere økt handel i området, noe de på Østereidet setter pris på vil jeg tro.
3)	Huset - Vi ser ikke at bygget kan være dominerende for nabo som ligger sør/øst for tiltaket. Har ikke tegnet snitt som viser området fra sjø til mæne. Det burde være unødvendig, da terreng ikke er vesentlig annerledes der det skal bygges enn der hvor eksisterende bygging er. Horisontalt er det ca. 17m fra sjøline til nybygg. Nybygg kommer som vist på kart ca. 2,5m nærmere sjø enn hva eksisterende hytte er. Det vil alltid være forskjellig syn i slike saker, så vi overlater vurderingen om dominans til Lindås kommune. De får i sin behandling av saken se på det, og med sin nøytrale stemme så får de uttale seg.
4)	Det henvises også til at ordlyden "mindre tiltak" er benyttet. Det kan kanskje virke villedende for de som ikke er vant med bygge saker. I vår setting så er dette ett mindre tiltak, det berører en enhet, ett mindre område og få interesser, det vil ikke gi noen større konsekvenser for noen.

1)
Vår båtsto og opptrekk er truleg vanskelegare enn den hytteeigar har, og burde vore endra og utvida for å gjera sikrere for både born og gamle å koma seg ut i båt. Båten må og her er settast ut og dragast inn ved høg flo.
At hytteeigar synes det er lite brukt strandområde er vanskeleg å vera einig i. Svært ofte når det står bilar i området som ikkje høyrer til oss, vil det vera folk som anten fiskar, tek eit bad eller berre tek ein pause. Dette vil ikkje hytteeigar sjå frå sin eigedom.

2)
«Verdiskaping» det her er tale om er nok heller verdiauke for hytteeigar og reduksjon for vår eigedom. Auka handel på Ostereidet?
Eit foto teken frå sjølina med normalobjektiv gjev eit anna perspektiv enn eit flyfoto.

3)
Me veit ikkje kvar søkjar har vore for å sjå at det ikkje vil verka dominerande frå vår eigedom. Ser og at det har vore synfaring 3. oktober 2017. Denne meiner me at me skulle vore med på.

4)
Det «berører» vår eigedom, den knappe resursen som ubyggd område er på denne delen av stranda og truleg hyttenaboen mot nordaust.
Med omsyn til at tiltaket er omtalt som eit mindre tiltak, så er tiltaket søkt om som tiltak med krav til bruk av ansvarlege føretak.
Tilbygget er etter plan- og bygningslova ikkje definert som eit mindre tiltak, jf. pbl § 20-4 1.ledd bokstav a, jf. byggesaksforskriften § 3-1 1.ledd bokstav a.

For oss ser det ut til at Lindås kommune ikkje vil ta omsyn til frårådinga til Fylkesmannen datert 01.12.17.

Skjerm-utklipp

Saka gjeld søknad om tilbygg til fritidsbustad og naust med båttopprekk og plattung på gnr. 245 bur. 18 på Kvamme. Til søknaden høyrer det også med at eksisterande naust skal rivast for å gi plass til det nye. Ein bod knytt til fritidsbustaden skal også rivast. Søknaden krev dispensasjon frå byggeforbodet i § 1.8 i plan- og bygningslova og LNF-foremålet i kommuneplanen. Bruksarealet til tilbygget er på 66 m².

Eksisterande situasjon med fritidsbustad, bod og naust har ein vesentleg privatiserande verknad på strandsona og har gitt strandsona eit bebygd preg. Fritidseigedomen ligg som eit markert landskapselement, og då særleg frå sjosida. Dei omsokte tiltaka vil forsterke dette bildet. Privatiseringsverknaden og byggepreget i strandsona vil auke. Tilbygget går også retning strandlina, noko som gjer at avstanden til sjø blir kortare.

Fritidsbustaden er også gitt ein omfattande storleik. Med tilbygg vil bruksarealet bli på nære 160 m², og bygget er i to fulle etasjar. Fylkesmannen meiner at det ikkje kan påreknast å få bygge såpass store byggverk i byggeforbodssona mot sjø. Vi vurderer også presedensverknaden som omfattande i denne saka. Ein dispensasjon her vil kunne bety at det ikkje blir satt grenser på storleiken på fritidsbustader i byggeforbodssona i kommunen. Av oversendinga er det ikkje lagt fram argument som forsvare ein dispensasjon.

Omsokt naust er større enn det naustet som står på staden i dag. Nytt naust er ca. 10 m² større i grunnflate og 1,5 høgare enn eksisterande. I tillegg vil plattung og båttopprekk i tillegg til naustet gjere at det nye naustet vil framstå som lagt meir dominerande frå sjosida.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering med grunnlag i oversendte dokumentasjon vil Fylkesmannen rå i frå dispensasjon til alle dei omsokte byggetiltaka på gnr. 245 bur. 18.

Tilsvar

Tilsvar/Kommentar til klage frå Fylkesmannen:

Svar på merknad fra Fylkesmannen, ref.nr: 2017/13442 421.3, datert 21.12.2017.
Saken gjelder eiendom 245/18 på Kvamme i Lindås, tilbygg til fritidsbustad og nøst.

Fylkesmannen har kommentert at søknad er delt i 2, en søknad for nøst og en søknad for tilbygg. En slik deling av søknad er i tråd med hva Lindås kommune ønsker. Tiltakshaver fikk «pålegg» om å søke separate, dvs en søknad for hver sak. Vi som søker valgte å sende alt inn samlet, men skrev at søknad kunne sees på som 2 uavhengige, i tråd med kommunens ønsker. At Fylkesmannen ser annerledes på det, og vil se alt samlet i en søknad syntes vi virker noe rart. Er det slik at rådene fra Lindås kommune går på tvers av hva Fylkesmannen ønsker så er det grunn for endring av rutiner, enten hos kommunen eller fylket.
Hva om vi søker for tilbygg på hytten ett år, og nytt nøst noen år senere, det er fullt mulig. Vi mener derfor det blir feil å se på dette som en enkel sak. Det bør være 2 uavhengige saker.

Når fylkesmannen «blander» sakene så blir argumentasjonen deres noe misvisende. De trekker frem at fritidsbudstad, bod og nøst har en vesentlig privatiserende virkning på strandsonen. I denne saken blir det helt feil å omtale hytte og nøst under ett, og i sammenheng med privatisering av strandsonen. Påbygg av hytten kan ikke på noen måte, slik vi ser det være privatiserende av strandsonen. Derfor bør dette sees på som 2 enkelt saker, slik vi og kommune har gjort.

Fylkesmannen trekker også frem størrelse på både hytte og nøst, at de har stort grunnareal. Vi kjenner ikke igjen Fylkesmannen sine oppgitte arealer og høyder. Det skrives bruksareal på 160m² for hytten, mone høyde på nærmere 9meter og BYA 155m². Hvor har de disse tall i fra?

Til det vil vi si at vi har bevist holdt oss innenfor Lindås kommune sin kommuneplan, nettopp for at byggene skal være i tråd med planer. Det samme gjelder høyder. Nøst er tegnet med høyde som angitt i kommuneplan, og hytten blir ikke høyere enn hva dagens hytte er.

For hytten sin del så er det valgt å bygge på den side av hytte som er naturlig å bygge på. De andre sidene vil være enten for nært vei, nabogrense eller være mer dominerende enn hva omsøkt tiltak er. Terrengen har en naturlig fordypning der hvor dagens bor er, og tilbygg ønskes bygget. Det medfører derfor lite inngrep i naturen å bygge på her. Samtidig gjør denne fordypningen slik at tilbygget ikke blir dominerende. Den største fasade blir vendt mot nord, og blir lite synlig i fra sjøen. Fasaden er også «oppdelt» med ett takutstikk, slik at den brytes og dempes ned. Det har vært gjort noen tanker rundt dette, og vi har prøvd å tilpasse bygget slik at det passer inn i terreng. Vi mener løsning som er omsøkt er en god visuell løsning.

Vi mener på overstående grunnlag at byggeløype som er gitt på hytte opprettholdes.

For nøst sin del så er vi avventende til den saken blir behandlet. Vi antar med andre ord at dette blir 2 separate saker.

Det bør også vektlegges til fordel for tiltakshaver at det på andre nabo eiendommer er gitt løyver som kan sammenlignes med omsøkt tiltak. Presedens virkning som Fylkesmannen nevner den går begge veier.

Vi har ikke mottatt varslet klage i fra nabo Kåre Magnus Kirkevik. De har frist til i dag 15.01.2018 med å komme med klage, noe de har skrevet de vil komme med. Vi antar den klagen ikke inneholder noe annet enn hva de klaget på i først instans.

Vi velger derfor å sende inn vårt svar i dag, da vi er usikker på vår svarfrist også forfaller i dag.

Digresjoner fra tiltakshaver:

Vi har ryddet eiendommen for busker og vilt kratt, og gjort den mer tilgjengelig for allmennheten enn noen gang før. Folk som bor utover langs fjorden stopper/ banker på døren for å fortelle hvor glad de er for at det er ryddet opp. De kan endelig se og nyte sjøen når de kjører/går langs veien. Alt vi gjør av arbeid på eiendommen gjør vi i full respekt for natur og terreng. Nyttar Stein, trevirke og grøntareal. Ser ingen grunn til å frykte at allmennheten føler tilgjengeligheten til fjæren vil bli mindre etter at tiltak som er søkt om vil være utført.

Vi skjønner ikke fylkesmannens påstand om at det blir en betydelig størrelse for en fritidsbolig å være, på 160 kvadratmeter, og i to fulle etasjer. Hvor henter han de tallene fra? Mener den blir underkant 120 kvadratmeter?

Vi er en familie på ni med barn og barnebarn som synes det er trist å ikke kunne samles på hytten pga liten plass. Dagens standard i dagens samfunn?

I tillegg har vi hver vår forelder i live, begge over 80 år, som vi gjerne skulle tatt med på hytten. Slik som det nå er med liten plass og dårlig tilkomst ved sjølinjen blir det kjørt mye tur/retur/tur/retur i perioder. HMS forhold ved sjølinjen bør tas til følge?

Hvis alle bygg skulle være lite synlig fra sjø, og ikke «dominere» er det få hytter og hus som vil kunne bli eller vært bygget langs denne fjorden. Den omgis av bratt terreng og høye fjell på begge sider. Er det sånn at om man har en tomt/hytte på en høyde dermed ikke skal få bygge den til dagens standard og i tråd med kommunens egne retningslinjer?

Tilsvaret til klage fra nabo:

Svar på merknad fra nabo, Solbjørg Kirkevik Simonsen og Kåre Magnus Kirkevik, eier av gnr 245 bnr 2. Deres merknad er datert 11.januar 2018.
Samme nabo hadde også merknad til utsendt nabovarsel når saken startet.

Saken gjelder eiendom 245/18 på Kvamme i Lindås, tilbygg til fritidsbustad og nøst.

Nabo har delt inn sin klage i 4 punkter, og vi henviser til punkter i vår besvarelse.

- 1) At nabos/ klagers båtsto er like vanskelig eller verre enn tiltakshavers er u-relevant for saken. Men nabo/klager påpeker at også deres sto «burde vært endret og utvidet...»

At nabo/klager mener strandlinjen er mye brukt, og at de ikke vil se folk der faller på sin egen urimelighet. Hverken nabo/klager eller tiltakshaver kan nekte folk å ferdes langs sjolinjen. Og om det er slik at dette tiltaket bidrar til mer privatisering så burde jo nabo/klager være glad for det så slipper han se på «fremmede» som bader, tar seg en pause eller fisker.....eller kanskje de til og med hilser.

- 2) Verdiskapning er ikke ulovlig, ei heller å tenke på trivsel og helse. Dette har tiltakshaver fokus på, og prøver å gjøre sin tilværelse bedre. Har vanskelig for å se at det blir noe verditap for nabo/klagers eiendom. Det verditapet kan ikke måles i kroner og øre hvert fall. Fotoene som nabo legger ved viser lite eller minimal tapt utsikt.
- 3) En sak har alltid minst 2 sider. Vi mener at tiltaket ikke er dominerende fra nabo/klagers eiendom. At nabo/klager mener det motsatte kan vi dessverre ikke hjelpe for, men vi kan si vi er uenig i nabos meninger og holdninger. At nabo/klager ønsker å være med på befaring i regi av kommunen kan vi heller ikke gjøre noe med.
- 4) Mindre eller stort tiltak, er ikke relevant for om det er behov for ansvarlig foretak. Vi kan kalle det hva vi vil, hadde det gjort noe endring til eller fra om det ble omtalt som stort? Hva med Kvamme Panorama?

Vi mener på overstående grunnlag at klage fra nabo ikke tas til følge.
Vi pleier å så at alle har rett til å klage, men ikke alltid rett til å bli hørt.

Vurdering

I vedtaket det er klaga på var vurderinga til administrasjonen som følger:

Nabomerknad

Nabo, heimelshavar av gbnr. 245/2, har kome med merknad til varsla tiltak knytt til fritidsbustaden og naust på eigedom gbnr. 245/18. Merknad knytt til naust vert vurdert ved handsaming av søknad om riving og gjennoppbygging av naust.

Med omsyn til merknad knytt til fritidsbustaden viser nabo til tap av utsikt ut fjorden og at fritidsbustaden kan komme til virke dominerande og etterlyser snitt frå sjø til møne. Vidare er det påpeika at ei nær dobling av arealet ikkje er eit mindre tiltak.

Ansvarleg søkjar har kommentert merknaden i brev datert 16.08.17. Ansvarleg søkjar tilbakeviser påstand om at tilbygget vert dominerande sett frå nabo og opplyser at det ikkje er teikna snitt som syner området frå sjø til møne, då terrenget ikkje er vesentleg annleis der det skal byggas enn der eksisterande fritidsbustad ligg i dag. Ansvarleg søkjar overlet vurdering av konsekvens tiltaket får for nabo til kommunen.

Med omsyn til at tiltaket er omtalt som mindre tiltak, så er tiltaket søkt om som tiltak med krav til bruk av ansvarlege føretak. Tilbygget er etter plan- og bygningslova ikkje definert som eit mindre tiltak, jf. pbl § 20-4 1.ledd bokstav a, jf. byggesaksforskriften § 3-1 1.ledd bokstav a.

Det er ansvarleg søkjar si oppfatning av storleiken til tiltaket og ikkje tiltaket i seg sjølv som gjer at ein har nytta omgrepet mindre tiltak.

Tilbygg til fritidsbustaden omfattar eit takoverbygg over eksisterande inngangsparti i fasade vendt mot nordaust, samt at del av det eit «L-forma» tilbygget til eksisterande fritidsbustad, vedbod, er synleg i denne fasaden.

I fritidsbustaden sin fasade vendt mot nord- og sørvest er det søkt oppført eit «L-forma» tilbygg som strekk seg langs eksisterande fritidsbustad si nord- og sørvest vende fasade. Dette er ein fasade som i vesentleg grad ikkje er synleg frå uteområde i nær tilknytning til bustad på gbnr. 245/2.

Dei omsøkte tilbygga si høgde er underordna eksisterande fritidsbustad, det vil sei at tiltaka ikkje fører til ei auke i byggehøgda på eksisterande fritidsbustad, men vert ei forlenging av gavl mot nordvest og ei tverrfløy med gavl vendt mot fjorden i sørvest.

Dei omsøkte tiltak vil føre til ei endra utsikt frå gbnr. 245/18. Vurderinga til administrasjonen er at når det gjeld omsyna til tap av utsikt, innsikt, lys og soltilhøve på gbnr. 245/2 så vert endringa lita. Bustaden på gbnr. 245/18 har i hovudsak utsikt mot sjø orientert mot vest.

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaka påfører naboeigedomen urimeleg ulempe. Eigedom gbnr. 245/2 har eit areal på om lag 117000 m² som strekk seg nord for fritidsbustad på gbnr. 245/18 og også ned mot fjorden i gbnr. 245/18 si sørlegaste grense.

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.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng 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.

Dispensasjonen gjeld frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå plan- og bygningslova § 1-8, og byggegrense mot Fv 394 som i KPA § 1.6 er sett til 15 meter.

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 grønstuktur.

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 friluftssinteresser, 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.

Den aktuelle eigedomen er bygd med fritidsbustad og naust. Areal tilbyggja er søkt oppført på er i dag i bruk som hage med etablert terrasse og i fasade mot nordvest er det i dag oppført ei bod som er søkt riven. Omsøkte tiltak fører ikkje til ytterlegare oppstykking av landbruket og tek ikkje i bruk jord som er nytta i landbruket eller som på sikt vil vere dyrkbare.

Med omsyn til byggeforbodet i strandsona så er det søkt om tilbygg til ei eksisterande fritidsbustad. Tilbyggja ligg avgrensa frå fjorden med naust og opparbeidd hage. Tilbygget som vender mot fjorden er underordna høgde på eksisterande fritidsbustad slik at fjernverkanden frå fjorden ikkje i vesentleg grad vert endra som følgje av tilbygget. Bygget ligg lågt i høve bakanforliggjande fjell og vil ikkje komme i konflikt med eksisterande horisontliner. I fasade mot nordvest har ein vidareført takvinkel i hovudmøneretning på eksisterande fritidsbustad, men trekt fram fasaden i høve eksisterande fritidsbustad med om lag 4,2 meter

Eigedomen ligg i område avsett til LNF-føremål. KPA har i punkt 5.7 retningsline for tiltak knytt til tiltak på eksisterande fritidsbustadar (tiltak untatt krav om bruk av ansvarleg føretak). Her går det fram at bygdareal ikkje bør overstige 20 %-BYA og samla bruksareal for fritidsbustad, garasje og uthus ikkje bør vere større enn 120 m2. Vidare går det fram at største mønehøgde ikkje bør vere høgare enn 9 meter og største gesimshøgde 6 meter målt frå planert terreng.

Fylkesmannen i Hordaland rår i frå å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8. Vi gjer merksam på at samla bruksareal (BRA) i fritidsbustaden etter omsøkt tilbygg er 119,7 m2. Samla bruksareal på eigedomen etter gjennomført tiltak vert på om lag 150,1 m2 inkludert eksisterande naust med BRA på om lag 30,4 m2. Medan samla bygdareal (BYA) vert på om lag 155 m2 inkl. opne overbygde areal, parkering og eksisterande naust, som gjev eigedomen ei utnytting på om lag 8,6 %-BYA.

Med unntak av samla bruksareal for eigedomen er tiltak knytt til tilbygg til eksisterande fritidsbustad i tråd med retningsline gjeve i KPA pkt. 5.7.

Omsynet bak byggegrense langs offentleg veg er å ivareta omsynet til trafikktryggleik, vedlikehald av veg og drift av vegnett, arealbehov ved ei eventuell utviding av vegen og miljøet langs vegen. Tilbygget er plassert 12,2 meter i frå vegmidte, jf. situasjonsplan datert 23.05.17. Byggegrense langs Fv 394 er 15 meter.

Saka har vore på høyring til Statens vegvesen som har uttalt at sidan det her er tale om eit mindre tilbygg til eksisterande fritidsbustad der delar av eksisterande fritidsbustad ligg nærare vegen enn omsøkt tiltak så har ein ikkje vesentleg merknad til tiltaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaka ikkje fører til ytterlegare nedbygging av landbruket og heller ikkje ytterlegare privatisering av strandsona. Vidare er det lagt særleg vekt på uttalen frå Statens vesen med omsyn til plassering av tiltak nærare vegmidte Fv394 enn 15 meter.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna som det vert søkt dispensasjon frå ikkje i vesentleg grad vert sett til side som følgje av omsøkt tiltak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 1.6 og frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel, samt frå plan- og bygningslova § 1-8 er oppfylt.

Vurderinga vert lagt til grunn ved vurdering av klagen.

Klage frå Fylkesmannen i Hordaland

For klage og tilsvar til klage vert det i heilskap vist til vedlegg i saka.

Fylkesmannen held fast på si uttale til dispensasjonssøknad og supplerer med følgjande: (...)*I sjølve vedtaket er det ikkje gitt nokon grunngiving for dispensasjon. Av saksutgreiinga kan vi ikkje sjå at kommunen har framført argument utover at kommunen meiner tilbygget i mindre grad vil endre landsaksverknaden av bygget. Kommunen vurderer at tilbygget ikkje vil endre fjernverknaden av fritidsbustaden frå fjorden, og vil ligge lågt samanlikna med fjella bak.*

Fylkesmannen vurderer derimot at tilbygget vil bidra til at fritidsbustaden blir eit meir dominerande landskapselement frå sjøsida, både fordi den vil ligge godt synleg nær strandlina, og at sjølve bygget er i to etasjer med mønehøgde på nærare 9 meter. Tilbygget er også i to etasjer, noko som gjer at fritidsbustaden får eit monumentalt preg i landskapet.

Legg kommunen denne vurderinga til grunn i andre saker, vil det kunne opne for større bygg i byggeforbodsna også i andre liknande saker. Presedensverknaden av ein dispensasjon i denne saka har ikkje kommunen drøfta nærare i saksframstillinga. Fylkesmannen si vurdering er at presedensverknaden av ein dispensasjon her er vesentleg(...)

Vurdering av klagen

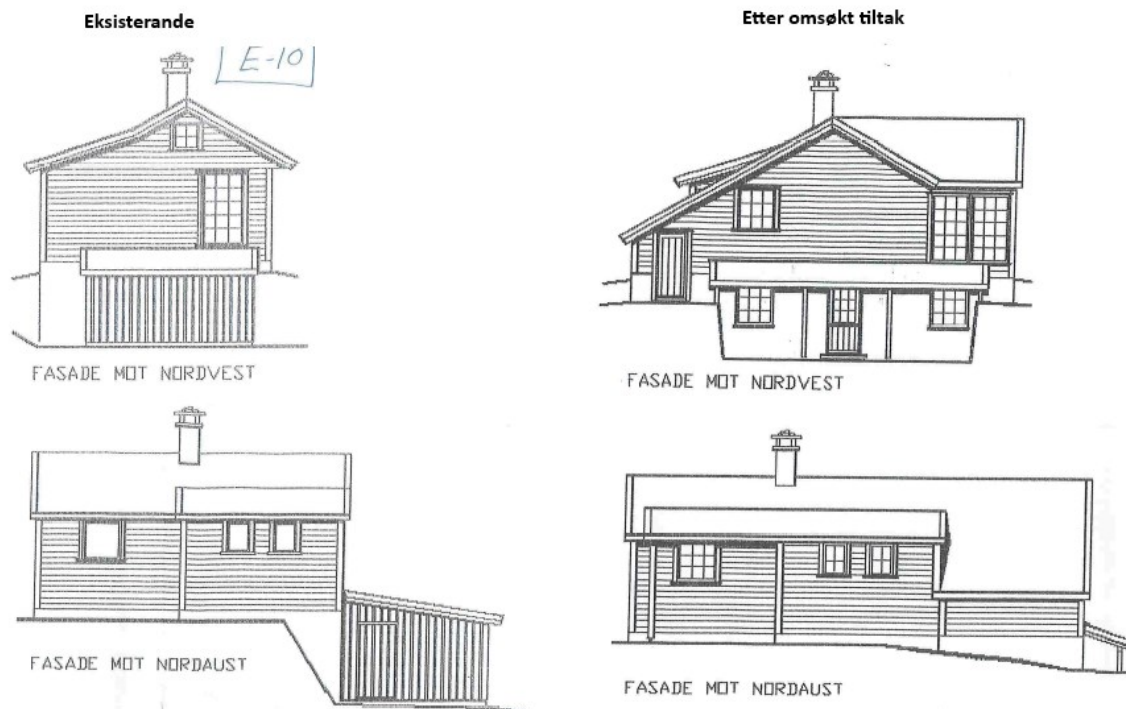
Den aktuelle eigedomen er bygd med fritidsbustad og naust. Det omsøkte tilbygget har same mønehøgde og takvinkel som eksisterande fritidsbustad. På innsendt teikningsmaterieil er det synt at fritidsbustaden sin største mønehøgde i høve planert terreng er i bygget si nordvestvende fasade, høgden er opplyst til 6,55 meter.

Tilbygget i seg sjølv er tilpassa høgde og takvinkel på eksisterande fritidsbustad. Bygget er ei forlenging av eksisterande takkonstruksjon samt at det er søkt etablert ei ark i fasade mot fjorden. Tilbygget er søkt etablert på eit areal der det i dag står ein bod som er søkt riven, samt på etablert markterrase i fritidsbustaden si sørvestvende fasade.

Administrasjonen si vurdering av tiltaket med omsyn til plan- og bygningslova § 1-8 er at sidan eigedomen er bygd med fritidsbustad og naust, så vil ikkje eit tilbygg til eksisterande fritidsbustad gjere strandsona meir utilgjengeleg for ålmenta. Arealet rundt fritidsbustaden er i dag opparbeidd med plen og framstår allereie som privatisert. Tiltaket vil føre til noko endra uttrykk av bygningen, men vil slik administrasjonen vurderer det ikkje føre til yttarlegare hindringar med omsyn til rett til fri ferdsel.

Underetasjen i fritidsbustaden ligg i eit søkk på eigedomen og tiltaket fører soleis ikkje til vesentlege terrenginngrep. Fritidsbustaden har 2 fulle etasjer i fasade mot sjø med mønehøgde opplyst til 6,55 meter. Delar av underetasjen består av blindrom/tilfylt areal. Omsøkt tiltak fører til ei auke i bruksareal for fritidsbustaden frå 53,7 m² til 119,7 m².

Samla bruksareal på eigedomen etter gjennomført tiltak vert på om lag 150,1 m² inkludert eksisterande naust med BRA på om lag 30,4 m². Medan samla bygdareal (BYA) vert på om lag 155 m² inkl. opne overbygde areal, parkering og eksisterande naust, som gjev eigedomen ei utnytting på om lag 8,6 %-BYA.



Administrasjonen si vurdering er at søkjar gjennom prosjektet har synt at tiltaket ikkje medfører vesentlege fysiske inngrep i strandlina og at ein gjennom prosjektering av tilbygget har vidareført

moment i eksisterande fritidsbustad som td. høgde, takvinkel og type vindauge. Administrasjonen si vurdering er at dette vil vere med på dempe fjernverknaden av tilbygget.

Administrasjonen si vurdering ved handsaming av søknad om tilbygg til fritidsbustad var at omsøkte tiltak ikkje i vesentleg grad endrar dagens tilhøve. Vidare kan vi ikkje sjå at omsøkte tiltak set til side dei omsyna som landbruksføremåla skal ivareta, då det i dag ikkje er eit eigna areal for landbruksdrift, og delar av areala allereie er bygd på. Når det gjeld strandsonevernet så står det sterkt. I denne saka har administrasjonen vore på synfaring på staden. På bakgrunn av ei heilskapleg vurdering av dagens bruk av eigedommen, kan vi ikkje sjå at tilbygget i seg sjølv vil setje til side omsyna bak strandsonevernet. Eigedommen har god tilkomst til sjø, og areal eigna og tilgjengeleg for ålmenta, både frå land og sjø. Desse areala er ikkje kring hytteveggen, men areala kring dagens naust og strandlina. På bakgrunn av det kan vi ikkje sjå at omsøkte tilbygg set omsyna bak strandsonevernet til side, og finn at fordelane med dispensasjon er større enn ulempene i denne saka.

Klage frå nabo, gbnr. 245/2

For klage og tilsva til klage i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome fram nye moment i klagen i høve merknad til nabovarsla tiltak. Vi viser til vurdering i vedtak datert 13.12.17.

Lenke til innsyn: Dokument i saka finn de [her](#).

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Klage på vedtak om dispensasjon- gbnr 245/18 Kvamme	201257	20.02.2018
Svar på merknad frå Fylkesmannen	204266	20.02.2018
Klage på vedtak - gbnr 245/18 Kvamme	204504	20.02.2018
Tilsva på klage frå nabo - gbnr 245/18 Kvamme	210030	20.02.2018
Søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 245/18 Kvamme	197150	20.02.2018
Uttale til søknad om dispensasjon frå byggegrense - Fv. 394 - gbnr 245/18 Kvamme	174512	20.02.2018
Uttale - gbnr 245/18 Kvamme	197034	20.02.2018
Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 245/18 Kvamme	198203	20.02.2018

Vedlagte saksdokument:

Dispensaasjonssøknad	181360	20.02.2018
Nøst og Hus 2	176605	20.02.2018
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 245/18 Kvamme	181358	20.02.2018
Nabovarsel	181361	20.02.2018
Situasjonsplan, avkjørselplan	181362	20.02.2018
Tegningar	181364	20.02.2018
Redegjørelser	181365	20.02.2018
Andre vedlegg	181368	20.02.2018
Synfaring 03.10.2017 - gbnr 245/18 Kvamme	189330	20.02.2018
kartutsnitt KPA gbnr 245_18	193833	20.02.2018
kartutsnitt orthofoto2015 gbnr 245_18	193834	20.02.2018