

Arkiv: GBNR-123/43, FA-
L42, HistSak-19/2855
JournalpostID: <jplD> 20/7891
Saksbehandlar:
Dato: 12.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
050/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Dispensasjon og løyve til oppføring av terrasse GBNR 123/43 Risa

Vedlegg i saken:

20.01.2020	Søknad om tillatelse i eitt trinn - gbnr 12343 Risa (634450)	1341728
20.01.2020	Eksisterende plan og profil ved fasade vest E1 (634446)	1341732
20.01.2020	Kvittering for nabovarsel C1 (634447)	1341742
20.01.2020	Nabomerknad C2 (634448)	1341729
20.01.2020	Situasjonsplan D (634449)	1341730
20.01.2020	Søknaderklæring om ansvarsrett (634451)	1341741
20.01.2020	Terrasse-ny plan E2 (634454)	1341733
12.02.2020	tilleggsopplysninger	1350562
20.01.2020	Terrasse profil og fasader vest og sør- E3 (634453)	1341738
20.01.2020	Terrasse-profil og fasade sør E4 (634455)	1341739
20.01.2020	Søknadsbrev F - Beskrivelse (634452)	1341740

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealbruk i kommunedelplanen og frå forbod mot tiltak i strandsona for etablering av terrasse som tilbygg til hytte på gbnr. 123/43.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn for etablering av terrasse som tilbygg til hytte, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 14.10.2019, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Sjøvbygger Øivind Støle vert personleg godkjent som ansvarleg for utføring av tiltaket.

Bortfall av løyve

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

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 050/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealbruk i kommunedelplanen og frå forbod mot tiltak i strandsona for etablering av terrasse som tilbygg til hytte på gbnr. 123/43.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn for etablering av terrasse som tilbygg til hytte, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 14.10.2019, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Sjøvbygger Øivind Støle vert personleg godkjent som ansvarleg for utføring av tiltaket.

Bortfall av løyve

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

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gir dispensasjon, skal vedtaket sendast til

Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 123/43 Risa

Adresse: Risasjøvegen 369

Tiltakshavar/eigar: Øivind Støle og Arne Støle

Ansvarleg søkar: Ingeniør E. L. Bjelland AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om etablering av terrasse med 21,4 m2 BYA (bygd areal) som tilbygg til hytte.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen og frå byggeforbodet i strandsona etter pbl § 1-8.

Det vert elles vist til søknad mottatt 14.10.2019 og supplert 13.11.2019.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og frå byggeforbodet i strandsona etter pbl § 1-8. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter

Begrunnelse for dispensasjon:

Eiendommen ligger i NLF-område og innenfor 100-meters grensen i strandsonen.

Det henvises til kommuneplanens pkt. 5.32 som åpner for mindre tiltak på eksisterende fritidsboliger dersom BYA ikke overstiger 20%, ref. søknad. Likeledes vil ikke BRA overstige 120 kvm.

I følge PBL § 19.2 om dispensasjon, kreves det at tiltaket ikke, i vesentlig grad, tilsidesetter lov- og bestemmelser og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vi mener at PBLs krav og hensikt er ivare tatt på følgende grunnlag:

- Tiltaket vil ikke gi økt privatisering av området eller påvirke generell tilgjengelighet.
- Tiltaket vil ikke skape noe uheldig presedens.

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonssøknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland,

Hordaland fylkeskommune - Kultur- og Idrettsavdelinga og Lindås kommune – Planavdelinga. Ingen av desse har komme med uttale.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 123/42 i e-post av 24.09.2019:

Som nevnt tidligere var vi ikke varslet om fasadeendringene ved å ha ekstra vindu og terrassedør med utgang i front. Vi hadde dermed ikke forventning om at det skulle lages en så stor terrasse som dere skisserer (3 m ut fra vinduene). Det fremkommer heller ikke på skissen om det skal være et rekkverk i front av terrassen, noe vi antar det skal være når det er ca 2 meters høydeforskjell til neste nivå. Et rekkverk vil også forsterke det høye bygget sett fra vår hytte og fra sjøen.

Vi mener dette blir en ruvende terrasse som blir sjenerende for vår hytte, selv om det er tegnet inn en levegg mot nord. Slik det fremgår på skissen i nabovarselet fremstår målene som er beskrevet fra bakken og opp til underkant av terrasse som «snille». Er det korrekt at det også blir tillegg for ca 20-22 cm (gulvbjelker og terrassebord) på toppen av dette og tillegg for ca 90 cm rekkverk? Dette vil i tilfelle bli til sammen ca 2,5 m høyde i front av hele terrassen da terrenget her ansees som rimelig jevnt (som er det vesentlige målet når en skal beskrive høyden).

Vi hadde sett for oss at nivået i front av hytten bare hadde vært et område for å gå ned til nederste nivå på skissen dere har laget. Det bør også nevnes at det finnes andre løsninger (steder) for å lage terrasse som vi mener er både bedre for dere og for oss mtp både estetikk, innsyn og le for vinden (bakkeplan i front av hytten og på sørsiden av hytten).

Vi stiller oss også spørsmål til om det kan gis tillatelse til (er lov) å bygge en så høy og ruvende terrasse i nærheten av strandsonen som blir skjemmende for både oss og sett fra sjøen. Ytterkant av terrasse vil i tilfelle komme ca 10-12 meter fra strandlinjen. Det må i denne forbindelse legges vekt på at den nye hytten har en grunnflate som er omtrent dobbel så stor som den gamle hytten som stod på tomten, og at den nye hytten har to etasjer i motsetning til den gamle hytten på en etasje. Hytten i seg selv er således høy og ruvende selv uten terrasse, og dersom den omsøkte terrassen kommer i tillegg vil dette medføre enda større ulempe og bli mer skjemmende for oss og fra sjøsiden.

Ansvarleg søkar

har kommentert nabomerknaden ved brev datert 12.11.2019.

Han presiserer at det i denne søknaden ikkje er med fasadeendringar på hytta, utanom bygging av terrasse. Søkar skriv vidare:

Når det gjelder nabo sin beskrivelse av terrassen slik den er omsøkt, har vi følgende kommentarer:

- Det medfører ikke riktighet at den går tre meter ut fra vinduene – nærmest naboen er terrassen tilpasset slik at den kun går 2 meter ut.
- Målene beskrevet fra bakken og opp til terrassen er ikke «snille», de er inntegnet så nøyaktig som mulig etter oppmåling på stedet.
- Rekkverk vil bli utformet enten i glass eller veldig slank konstruksjon, etter dialog med nabo.

Bebygd areal, BYA:

Tomtens totale areal er:	1 597 kvm
Bebygd areal BYA hytte er:	76,6 kvm
BYA terrasse er:	21,4 kvm
Bebygd areal totalt er:	98 kvm

Dette gir en utnyttelsesgrad % BYA på ca. 6%

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 14.10.2019.

Terrassen kjem meir enn 10 meter frå nabogrensa og meir enn 15 m frå nabohytta.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

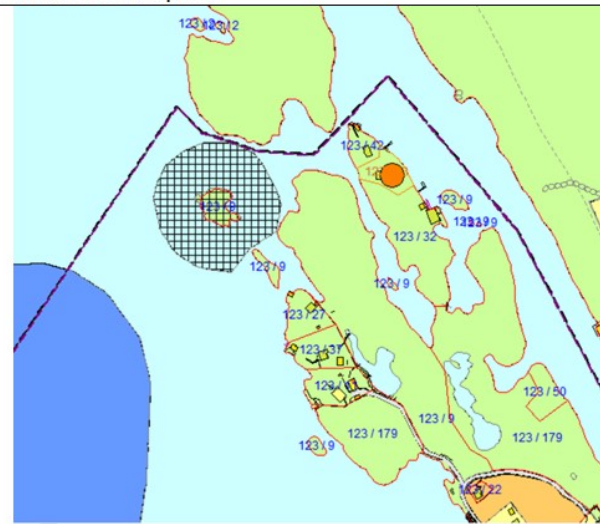
Ingen endring

Terrengbehandling

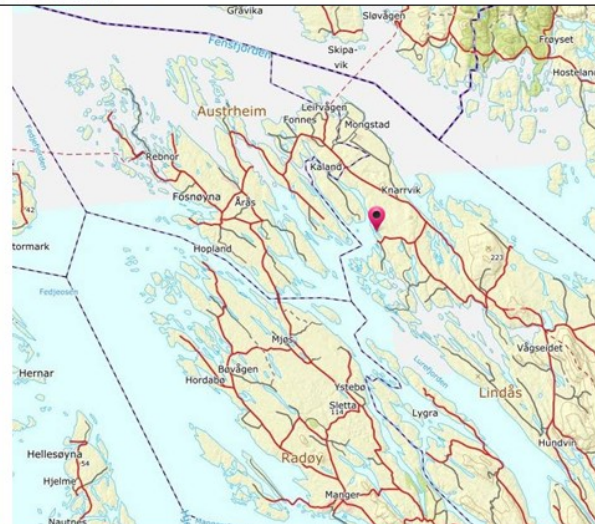
Teikningar/snitt viser plassering i forhold til terrenget.

Kart/Foto

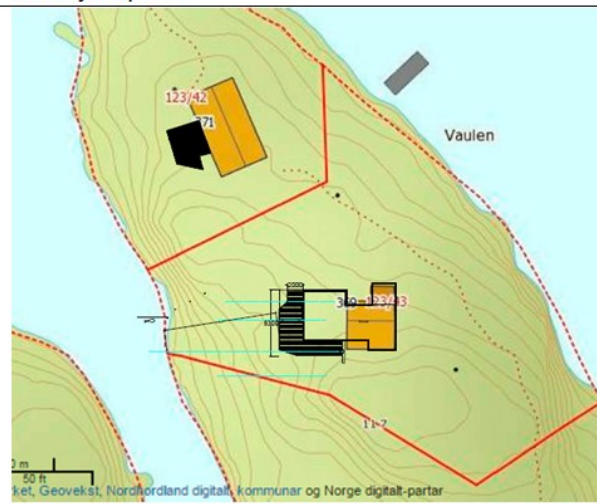
Kommunedelplan



Oversikt



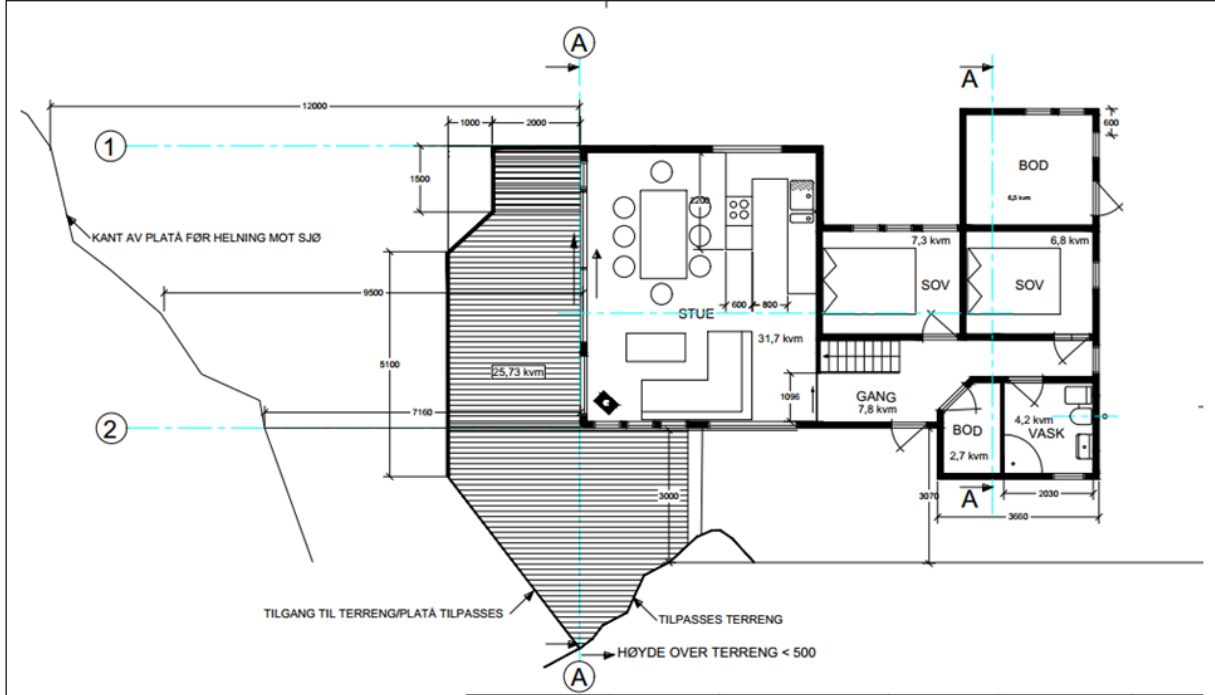
Situasjonsplan



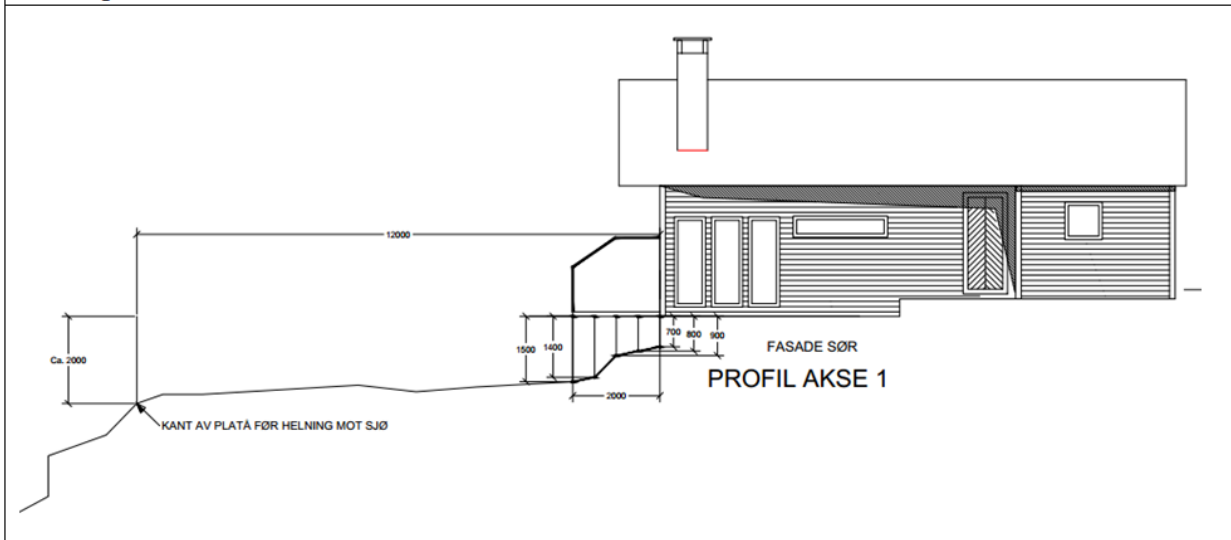
Hytta, før ombygging i 2018

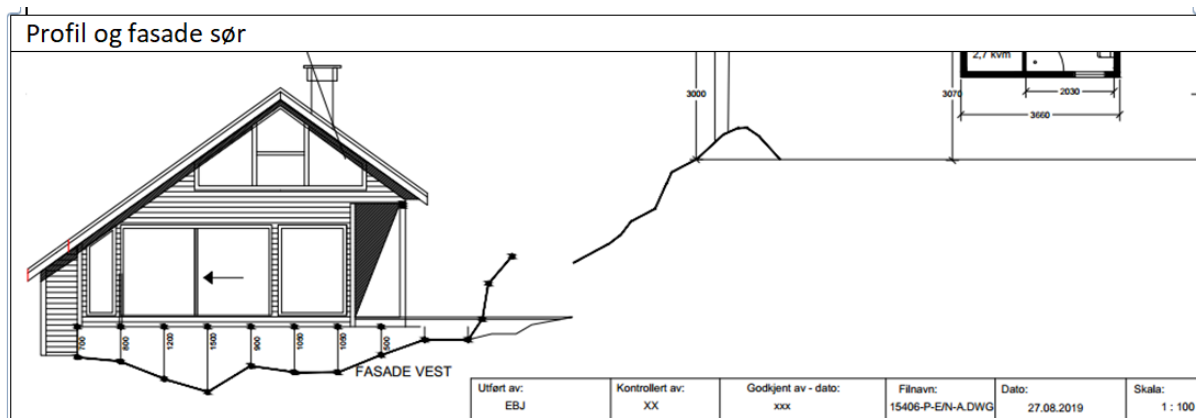


Planteikning



Profil og fasade sør





VURDERING:

Administrasjonen si vurdering av merknad frå nabo

Administrasjonen deler ikkje eigar av gbnr 123/42 sitt syn på omsøkte terrasse, slik det kjem fram i e-post av 24.09.2019.

Omsøkte tiltak vert av administrasjonen vurdert som godt terrengtilpassa, og ikkje for stort og ruvande. Terrassen kjem såpass langt inne på platået framfor hytta at det blir ei naturleg avtrapping frå hytta ned til terrenget framfor. Med hytta bak vert ikkje terrassen ruvande sett frå sjøen. Relativt stor avstand mellom hyttene (meir enn 15 meter) gjer at terrassen ikkje påfører nabohytta vesentlege ulemper i form av innsyn eller tapt utsikt.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 gitt negativ uttale til søknaden.

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. 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 dispensasjon kan medføre.

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. På bygde fritidseigedommar LNF-område opnar kommunedelplanen for dispensasjon for mindre tiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på terrengtilpassing og total utnytting for eigedommen og at tiltaket kjem på ein eigedom som er bygd med fritidsbustad og ikkje skal nyttast til landbruksdrift.

Omsyna som ligg bak LNF-føremålet vert såleis ikkje vesentleg tilsidesett.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, 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.

Tiltaket vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på arealbruk eller omgjevnader. Tiltaket er ei relativt lita endring av bygning på eigedom som er bygd med fritidsbustad og vil såleis ikkje endra bruken av arealet.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av dette beskjedne tilbygget.

Fordelar:

- Kommunedelplanen pkt. 4.7 opnar for dispensasjon for mindre tiltak på eigedom bygd med fritidsbustad i LNF
- Tiltaket er godt tilpassa terreng og bygning
- Tiltaket har liten påverknad på naboeigedommar og naturmiljøet

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med planføremålet
- Tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsona
- Dispensasjonar kan skapa presedens

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at tiltaket er eit lite tilbygg til eksisterande hytte som ikkje vil føra til auka privatisering av strandsona eller forringing av landskapet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF og byggeforbudet i strandsona er oppfylt.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkar si vurdering av tiltaksklasse til grunn for vedtaket.

Vurdering etter 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 komma i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

https://innsyn.sing.no/alver/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020002707&

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.

- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gitt negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.