



«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Dykkar ref. «REF» Sakshandsamar: Knut Bjørnevoll

Vår ref. 2013/610 - 0 - 15582/2013 Telefon 56375000

Arkivkode: 179/12 Dato: 24.06.2013

Melding om vedtak

Godkjent dispensasjon – riving av uthus og tilbygg til hytte Kurt Leivestad - gbnr 179/12 Leivestad nordre

Vedlagt følger saksutgreiing med vedtak og internettlenke til saksmappa.

Saka gjeld riving av uthus og oppføring av tilbygg til hytte i LNFR. Plan- og miljøutvalet tok klagen frå tiltakshavar til følgje og gav dispensasjon

Dei mest vesentlege dokumenta i saka er limt inn i saksutgreiinga.
Her er lenke til saka med tilgang til alle (offentlege) dokument i Lindås Kommune sitt e-innsyn:

<http://85.200.246.205/eInnsyn/Journalpost/Sak?sakId=21400> (før 01.04.2013)

<http://85.200.246.205/eInnsyn/Journalpost/Sak?sakId=22037> (etter 01.04.2013)

Med helsing

Knut Bjørnevoll
Sakshandsamar byggesak

Navn	Adresse	Postnr	Poststed
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Hordaland Fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen
Kurt Leivestad	Gamle Steinestøvegen 54	5108	HORDVIK
Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM



Arkiv: 179/12
Saksmappe: 2013/610
Sakshandsamar: Knut Bjørnevoll
Dato: 24.06.2013

Utsalssak nr.	Utval	Møtedato
122/13	Plan- og miljøutvalet	20.06.2013

Klage på vedtak- avslag på dispensasjonssøknad riving av uthus og tilbygg til hytte - gbnr 179/12 Leivestad nordre

Saka skal avgjerast endeleg av fylkesmannen dersom ikkje [plan og miljøutvalet tek klagen til følgje](#).

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teken til følgje.

Plan- og miljøutvalet syner til rådmannen si vurdering, og kan ikkje ut frå klagen framsett i brev datert 26.05.2013, finna nye moment som skulle tilseia ei endring av tidlegare avgjerd.

Plan- og miljøutvalet vil difor halda fast på vedtaket i delegert sak datert 06.05.2013 I samsvar med Plan- og bygningslova § 1-9 vert saka send til fylkesmannen til avgjerd.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 20.06.2013

Fellesframlegg:

PMU tek klagen til følgje og gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §11-6 og Pbl §1-8 og dispensasjon frå kommuneplanen.

PMU finn at det kan gjevast dispensasjon etter Pbl§ 19-2, då tiltaket må ansjåast som eit mindre tiltak som nevnt i Pbl § 20-2.

Fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

- Eigedommen er i dag prega av forfall som ser skjemmaende ut i området. Å samle dei to bygga i eitt bygg av god estetikk vil gje eit løft i området. Bygget har gode visuelle kvaliteter.
- Tiltaket samla i ein enhet vil ikkje gje økt bruk og heller ikkje ytterlegare nedbygging av strandsona. Bygg ligg på tomta allerede.
- Tiltaket i seg sjølv vil ikkje hindra allmenn ferdsel på land eller i vatnet.
- Planlagt nybygg er planlagt med godkjent kloakk og minirensanlegg, og skal byggjast etter TEK 10. Bygningsmassen vil således forbedre hensyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjengelegheit.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 20.06.2013

PMU tek klagen til følgje og gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §11-6 og Pbl §1-8 og dispensasjon frå kommuneplanen.

PMU finn at det kan gjevast dispensasjon etter Pbl§ 19-2, då tiltaket må ansjåast som eit mindre tiltak som nevnt i Pbl § 20-2.

Fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

- Eigedommen er i dag prega av forfall som ser skjemmaende ut i området. Å samle dei to bygga i eitt bygg av god estetikk vil gje eit løft i området. Bygget har gode visuelle kvaliteter.

- Tiltaket samla i ein enhet vil ikkje gje økt bruk og heller ikkje ytterlegare nedbygging av strandsona. Bygg ligg på tomte allerede.
- Tiltaket i seg sjølv vil ikkje hindra allmenn ferdsel på land eller i vatnet.
- Planlagt nybygg er planlagt med godkjent kloakk og minirenseanlegg, og skal byggjast etter TEK 10. Bygningsmassen vil således forbedre hensyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjengelegheit.

Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt:

Situasjonsplan, reguleringsplan, foto (limt inn i saksutgreiinga):

Klage frå Seim Bygg AS datert 26.05.2013 ("untiteled-390")(limt inn i saksutgreiinga):

Utskrift av delegert sak datert 06.05.2013 – avslag på søknad (limt inn i saksutgreiinga)

Situasjonsplan, teikningar ("kart og teikningar")

Saksdokument ikkje vedlagt:

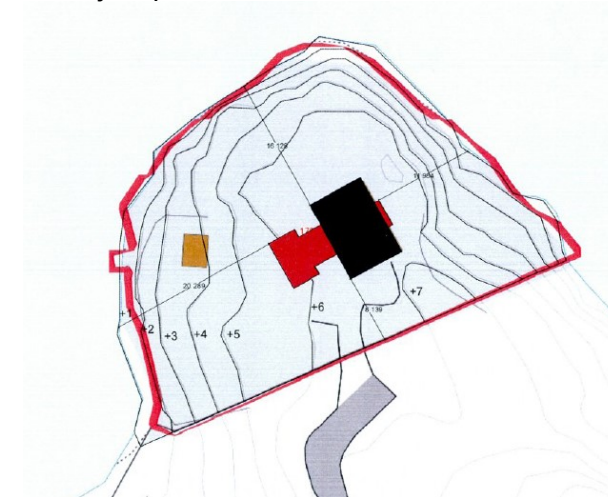
Resten av saksdokumenta, som kan lesast på e-innsyn

Her er lenke til sakmappene med tilgang til alle (offentlege) dokumentpostar i saka i Lindås Kommune sitt e-innsyn:

<http://85.200.246.205/eInnsyn/Journalpost/Sak?sakId=21400> (før 01.04.2013)

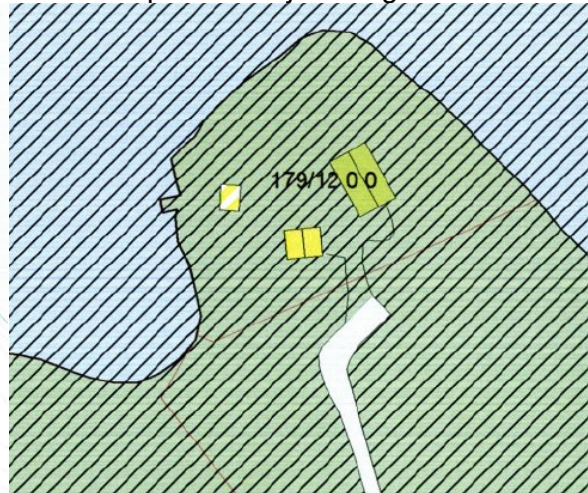
<http://85.200.246.205/eInnsyn/Journalpost/Sak?sakId=22037> (etter 01.04.2013)

Situasjonsplan



Ortofoto

Kommuneplan/situasjon i dag



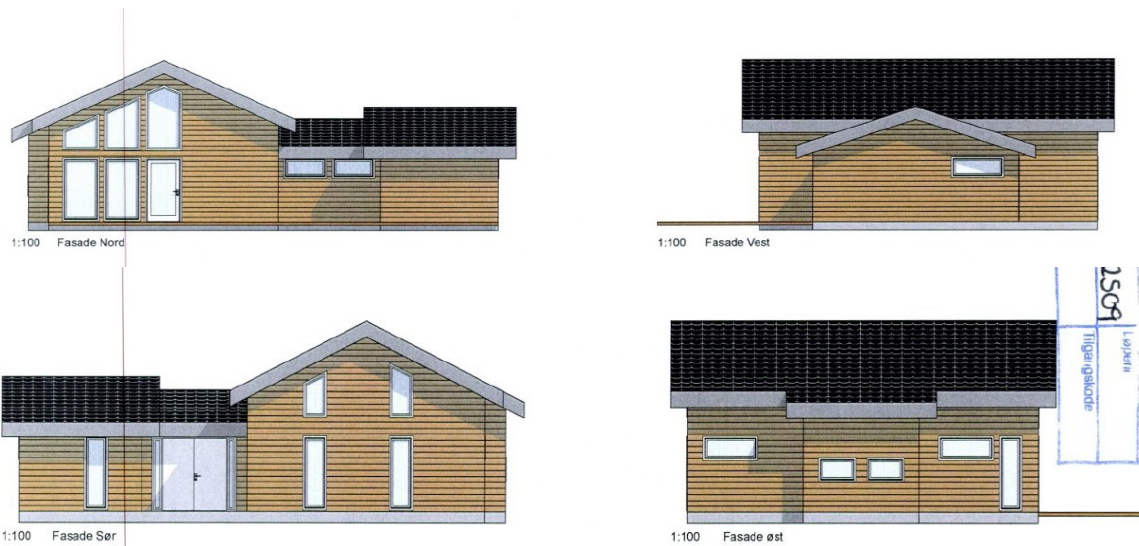
Eksisterande hytte



Skur

uthus

hytte



Søknad om dispensasjon for riving av uthus og tilbygg/ombygging av hytte vart avslagen i delegert sak datert 06.05.2013:

"Delegert sak

**Avslag på søknad om dispensasjon
Riving av uthus og tilbygg til hytte - gbnr 179/12 Leivestad nordre**

Vedtak:

Kommunen avslår søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §11-6 (LNFR i kommunepan) og pbl § 1-8 (forbod mot bygging i strandsona langs sjø og vassdrag), for riving av uthus og oppføring av tilbygg til hytte, med grunngjeving i saksvurderinga nedanfor.

Saksutgreiing:

Saka gjeld søknad om dispensasjon for riving av uthus og tilbygg/ombygging av fritidsbustad. På eigedommen står det ei hytte på 44 m² som fekk byggeløyve i 1968. I søknaden var også omtalt ein "kåk" på 14 m² som "eldre bebyggelse". Sjølv om den truleg har vore nytta til overnatting under bygging av hytta reknar vi uthus som godkjent bruk av denne bygningen. I tillegg er det eit lågt skur på 10 m², kledd med aluminium/bølgeblekk.

Her er lenke til saka med tilgang til alle (offentlege) dokumentpostar i Lindås Kommune sitt e-innsyn:

<http://85.200.246.205/eInnsyn/Journalpost/Sak?sakId=21400>

Planstatus

Etter kommunepanen av 2011, er arealbruken LNFR med vekt på friluftsliv.

Nabovarsel:

Søknad om løyve til tiltak med dispensasjon er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader.

Forhold til andre styresmakter:

Søknaden er sendt på høyring til regionale plan- og landbruksstyresmakter, som ikkje har komme med merknader .

Søknaden:

Søknad om løyve/dispensasjon er motteken 28.12.2012:

Vi vil med dette søke om dispensasjon fra § 1-8 i PBL: Tiltak v/vassdrag
Og fra punkt 5.5 med utgpkt. i 5.7 i Kommuneplan: Tilleggsareal på eksisterende fritidseigedom.

Tiltakshaver planlegger et tilbygg / ombygging / rehabilitering av eksisterende fritidseiendom.

Totalt BYA for nytt bygg blir 103,2m².

På eiendomen står det i dag et uthus som skal rives. Samlet areal for dagens hytte & uthus er ca BYA 96m².

Sammlert areal for nybygg blir således kun 7,2m² større en det som er der i dag.

Tomteutnyttelse blir på moderate 12,3%

Ved riving av eksisterende uthus vil allmenhetens tilkomsten til strandsonen ikke bli redusert, snarere økt.

Nybygget vi få godkjent kloakk minirensanlegg og vil bygges etter TEK 10.

Byggingen vil således få en forbedring av kvaliteter som ivaretar miljøet på en betydelig bedre måte en dagen hytte.

Vi mener tiltaket ikke er til vesentlig ulempe for omsynet bak LNF-formålet og fordelene ellers er klart større en ulempene.

Hytten er planlagt med en mønehøyde på kun 5,7m og blir liggende på samme kote som eksisterende hytte. Nybygget er planlagt malt i en Gråtone/Jord farge som er med på å dempe Hyttens fjernvirkning både fra land og vann.

Vi mener at denne hytten passer svært godt til tomten, Godt tilbake trukket fra vannkanten men samtidig ikke på tomtens høyeste punkt.

Avstand til vannkant vil øke med ca 0,5m.

Biloppstillings plasser blir ivaretatt ved parkering på hovedbruket inn til tomtegrense i sør.

Administrasjonen sin kommentar:

Dei noverande bygningsareal som søkar oppgjev er større enn det som er godkjent i byggeløyve og det som kartet viser. Tala i første og siste kolonne her henta frå søknader. Dei andre er rekna ut ca med grunnlag i kart og foto.

Eksisterande bygg	Søknad 1968		Situasjon på kart		Søknad 2012	
Hytte	BRA 44 m ²	BYA 59 m ²	BRA 54 m ²	BYA 57 m ²	BRA Ikkje opplyst	BYA 96 m ²
Uthus	BRA 14 m ²	BYA 22 m ²	BRA 16 m ²	BYA 18 m ²		Samla før ombygging
Skur	0	0	BRA 10 m ²	BYA 10 m ²		
TOTALT før omb.		BYA 81 m ²		BYA 82 m ²		BYA 96 m ²
TOTALT etter omb.		BYA 103 m ²		BYA 103 m ²		BYA 103 m ²
AUKE i % og m²	BYA+27%	BYA +22 m²	BYA+26%	BYA +22 m²	BYA+ 7%	BYA +7 m²

Auken i prosent BYA vert såleis ein god del større enn det som er i søknaden, pluss at det er lagt opp til ei betydeleg standardheving, noko som sannsynlegvis vil føra til auka bruk.

Vurdering av dispensasjon:

Administrasjonen har drøfta søknaden om dispensasjon, og vil visa til at omsøkt stad i kommuneplanen sin arealdeler lagt ut til LNFR-føremål, der det også er vist omsynssone friluft i tillegg.

Området rundt Vikavatnet har stor friluftsverdi og nærområdet til dette inkludert omsøkt stad er registrert med omsynssone friluft i kommuneplanen sin arealdel. Det vert også vist til det regionale prosjektet: "Område for friluftsliv – kartlegging og verdsetting av regionalt viktige område i Hordaland", der vassområdet frå Bruvoll – Storavatnet – Tveitavatnet og Vikavatnet vart definert som svært verdfullt friluftsområde, kategori A. I denne vasstrengen inngår også den viktige kanoløypa som går frå Vikavatnet til Storavatnet og vidare til Bruvoll.

Hyttetiltaket vil komma ca 15 meter frå sjølve Vikavatnet på ein nes som ligg svært eksponert ut i Vikavatnet. Tiltaket vil ytterlegare privatisera nærområdet, både ved at det vert ein lengre fasade vendt mot nord og bygd store vindauge i same retning. Administrasjonen meiner at dette vil kunna påverka negativt opplevinga av naturlandskapet for brukarar av vatnet.

Det vil etter administrasjonen si vurdering vera i strid med retningslinene til sona med særskilte omsyn, slik det er skildra i retningslinene til kommuneplanen. Under punkt 7.9 i dokumentet "Føresegner og retningsliner" står det følgjande:

Sone med særskilte omsyn, pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c

7.9 Omsyn friluftsliv. Sona omfattar område med store lokale eller regionale friluftslivsverdier. Friluftsliv skal ha særskilt vern innafor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor områda. I Austefjella (oF1, oF2 og oF3) bør ingen tiltak tillatast over vernskoggrensa slik den går fram av temakartet.

Dispensasjonsvurdering:

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova (pbl), kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegn fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I dette tilfellet kan ein ikkje vektlegga at strandområdet alt er privatisert.

Ulempene ved å gje dispensasjon er såleis:

- Dispensasjon vil vera til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og omsynet til friluftslivet på og ved Vikavatnet. Nærleiken til vatnet må vektleggast tungt, då det er sjølve vatnet sitt verdi som friluftområde som er vorte kartlagt som svært verdfullt.

Store vindauge på fasaden ut mot vatnet vil ytterlegare forsterka kjensla av privatisert areal.

Konklusjon:

Administrasjonen meiner at søknaden har vesentlege ulemper, og at søknaden kan skapa uheldig presedens eller på anna måte kan svekka den nye arealdelen som styringsreiskap. Me vurderer difor etter ei samla vurdering at fordelene ikkje er større enn ulempene, jf. kravet i plan- og bygningslova sin § 19-2.

Administrasjonen har, vore på synfaring og vurdert forholda på plassen og sett nærmare på den dokumentasjonen som er lagt ved søknaden.

Fordelar:

- Tiltaket i seg sjølv vil ikkje hindra allmenn ferdsel på land eller i vatnet
- Oppgradering vil gje auka verdi for brukarane

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med kommuneplanen
- Tiltaket er i strid med byggeforbodet i strandsona langs sjø og vassdrag
- Administrasjonen meiner at tiltaket har vesentlege ulemper, då tiltaket vil framstå som eit meir dominerande element i strandområdet enn det det gjer i dag.
- Tiltaket fører til ei ytterlegare nedbygging av strandlinja
- Tiltaket kan medføra auka privatisering
- Oppgradering av hytta kan føra til auka bruk, både når det gjeld brukstid pr år og tal på personar som oppheld seg på eigedommen samstundes.

Konklusjon:

Administrasjonen meiner at godkjenning av søknaden fører til vesentlege ulemper sidan tiltaket framstår som eit dominerande og truleg privatiserande element i strandområdet.

Vert det gjeve løyve i denne saka, kan det skapa uheldig presedens for framtidig handsaming av dispensasjonssøknader. Administrasjonen konkluderer difor etter ei samla vurdering med at fordelane ikkje er større enn ulempene, jf. kravet i plan- og bygningslova § 19-2 for å gje dispensasjon.

Gebyr.

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ (2012-regulativet). Faktura vert sendt til tiltakshavar.

C.4.1	Dispensasjonsvurdering			11.400,-
-------	------------------------	--	--	----------

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast. ”

Klagen

Seim Bygg AS klagar på avslaget i brev datert 26.05.2012:

Ansvarlig søker vil på vegne av tiltakshaver Kurt Leivestad klage på vedtak: Avslag på søknad om dispensasjon riving av uthus og tilbygg til hytte gbnr 179/12 Leivestad Nordre.

Vi mener tiltaket bør godkjenes etter Kommuneplanens arealdel 2011-2023 Kapittel 7 Landbruks, natur og friluftsområde, PBL § 11-7 nr 5

5.7 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 innafor 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. Høgdene vert målt frå planert terreng.

Vi utnytter tomten med kun 12,3% og har mønehøyde under max gesimshøye og får samla areal på kun 103,2m2. Vi er således langt innenfor max grenser .

Etter §19-2 i PBL skal det ved dispensasjoner legges særlig vekt på helse, miljø, trygghet og tilgjengelighet.

Nybygget er planlagt med godkjent kloakk minirensesanlegg og skal bygges etter TEK 10. Byggningsmassen blir og mer samlet når tiltaket er utført. Bygningen vil således forbedre hensyn til helse, miljø, trygghet og tilgjengelighet.

Tiltaket er kun planlagt med en enhet og vil således ikke gi økt bruk og heller ikke ytterligere nedbygging av strandsonen.

Søknaden har vært på høyring hos regionale plan og landbruksstryresmakter, som ikke har kommet merknader til tiltaket.

Vår klare oppfatning er at tiltaket ikke er til vesentlige ulempe for omsyna bak LNF-førmålet og fordelene ved å gi dispensasjon er klar større en ulempene.

Administrasjonen sin kommentar:

Sjølv om ansvarleg søkar og administrasjonen ikkje er samde om arealutrekninga, kan vi slå fast et areal, tomteutnytting, mønehøgde og gesimshøgde er godt innafor grensene i kommuneplanen sine retningslinjer som skal brukast ved godkjenning av dispensasjon for hytteeigedommar i LNFR.

Det er svært sannsynleg at ei heving av standard, med litt auke i areal og alt arealet samla under eitt tak, vil medføra auka bruk, sjølv om det framleis er ei brukseining. Bygningen vil stå fram som ei heilt ny og mykje romslegare hytte. Administrasjonen står fast på at tiltaket er

til vesentleg ulempe for omsyna bak LNFR-føremålet. Vedlikehald/opprusting av eksisterande hytte og uthus vil vera i samsvar med LNFR-føremålet. Endring og utviding er i strid med føremålet, ikkje berre LNFR, men også omsynssone friluftsliv knytt til bruken av Vikavatnet som rekreasjonsområde. Administrasjonen vil ikkje tilrå dispensasjon.

Vurdering:

Rådmannen viser til vurderinga i den delegerte saka og til administrasjonen sine kommentarar ovanfor, og kan ikkje sjå at det gjennom klagen har komme fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket må endrast eller opphevast.