



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Morten Sageidet, 5557 2057

Vår dato
21.12.2017
Dykkar dato
19.12.2017

Vår referanse
2017/13442 421.3
Dykkar referanse
17/2017

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Klage på vedtak om dispensasjon - Tilbygg fritidsbustad og naust med båtopptrekk og plattung på gnr. 245 bnr. 18 på Kvamme, Lindås

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.

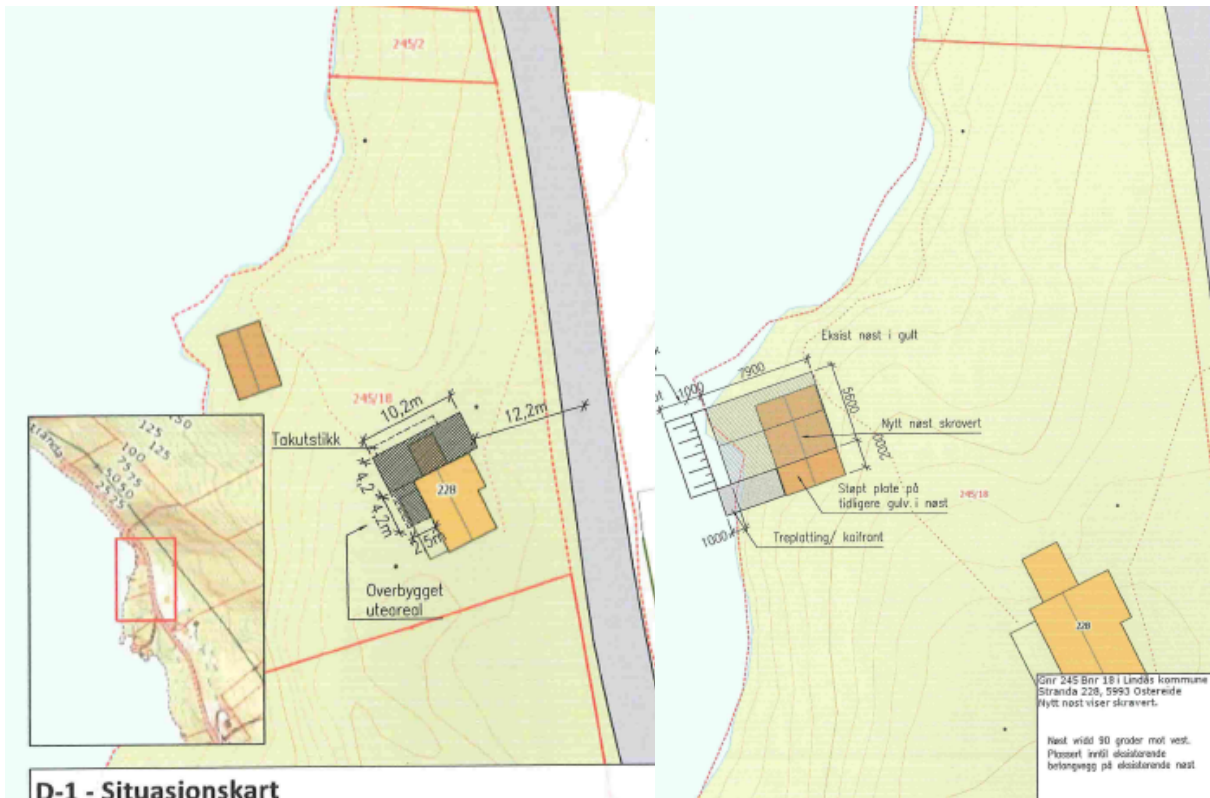
Bakgrunn

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 søkar også søke om dispensasjon frå byggeforbodet i § 1-8 og LNF-føremålet i kommuneplanen om eit nytt naust med båtopptrekk og plattung 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 båtopptrekk og plattung.



Flyfoto over gnr. 245 bnr. 18



D-1 - Situasjonskart
Situasjonskart for fritidsbustaden

Situasjonskart for naust med båtopptrekk og plattning

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 grunngeving:

«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 sjøsida. Dei omsøkte tiltaka vil forsterke dette bildet. Privatiseringsverknaden og byggepreget i strandsona vil auke. Tilbygget går også i retning strandlina, noko som gjør 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 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 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 plattning og båtopptrekk i tillegg til naustet gjøre 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 sjølve vedtaket er det ikkje gitt nokon grunngeving 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 sjølve bygget er i to etasjar med mønehøgde 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 drøfta nærare i saksframstillinga. Fylkesmannen si vurdering er at presedensverknaden av ein dispensasjon her er vesentleg.

Med helsing

Kjell Kvingedal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
fagdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.