

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 099/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 29.08.2018 |

| Saksbehandlar    | ArkivsakID |
|------------------|------------|
| Anne Lise Molvik | 18/336     |

## **Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av annekstil fritidsbustad - gbnr 84/26 Kvalvågnes**

### **Vedlegg :**

Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av annekstil fritidsbustad - gbnr 84/26 Kvalvågnes  
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 84/26 Kvalvågnes  
Opplysningar om tiltakets ytre rammer  
Søknad om dispensasjon  
Situasjonsplan  
Teikning  
Gbnr 84-26 Grunnkart  
Gbnr 84-26 Ortofoto 2015  
Gbnr 84-26 oversiktskart med kommuneplan  
Uttale til etablering av annekst - gbnr 84/26 Kvalvågnes  
Uttale frå planavdelinga - gbnr 84/26 Kvalvågnes  
Uttale til dispensasjonssøknad gbnr 84/26 sak 188.18  
Klage på vedtak  
alternativ plassering  
Tilleggsdokumentasjon/reviderte opplysningar - gbnr 84/26 Kvalvågnes  
Infoskriv klage revidert  
Oppdatert skjema opplysninger om tiltakets ytre rammertegning fra kunde  
2tegning fra kunde  
3tegning fra kunde  
Utklipp naust

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

**Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av annekstil fritidsbustad på gbnr 84/26 datert 04.05.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.**

**Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.**

### **Plan- og miljøutvalet - 099/18**

#### **PM - behandling:**

#### **Fellesframlegg v/T. Larsen-H:**

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av annekstil fritidsbustad på gbnr 84/26 datert 04.05.2018 vert oppheva. Klagen vert tatt til følgje, og det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og plan og bygninglovens §1-8 for oppføring av annekstil fritidsbustad, som plassert i situasjonsplan vedlagt klage datert 25.05.2018.

Grunngjeving:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

PMU vurderer at omsyna bak både LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100-metersbeltet er ivaretatt i denne saka. Slik tiltaket er søkt plassert vil det være lite synlig fra sjøen. PMU vurderer at denne tomte har særskilte kvaliteter med berghammer i bakkant og forhøyning mot sjø som gjer at oppføring av anneks ikkje vil påverka naturopplevelsar frå sjøen. Området er allerede bebygget med fleire hytter og naust, og tiltaket vil således ikkje føra til auka privatisering. Tiltaket vil også få ein naturlig plassering i forhold til allerede etablerte tiltak i området. Ut frå ei samla vurdering ser PMU at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **PM - vedtak:**

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av anneks til fritidsbustad på gbnr 84/26 datert 04.05.2018 vert oppheva. Klagen vert tatt til følge, og det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og plan og bygninglovens §1-8 for oppføring av anneks til fritidsbustad, som plassert i situasjonsplan vedlagt klage datert 25.05.2018.

Grunngjeving:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

PMU vurderer at omsyna bak både LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100-metersbeltet er ivaretatt i denne saka. Slik tiltaket er søkt plassert vil det være lite synlig fra sjøen. PMU vurderer at denne tomte har særskilte kvaliteter med berghammer i bakkant og forhøyning mot sjø som gjer at oppføring av anneks ikkje vil påverka naturopplevelsar frå sjøen. Området er allerede bebygget med fleire hytter og naust, og tiltaket vil således ikkje føra til auka privatisering. Tiltaket vil også få ein naturlig plassering i forhold til allerede etablerte tiltak i området. Ut frå ei samla vurdering ser PMU at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

**Saksopplysningar:****Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

**Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 84/26  
Adresse: Kvalvågnesvegen 691  
Tiltakshavar/eigar: Rune Vedeler  
Klagar: Tiltakshavar ved Hilleren Prosjektering AS

**Saka gjeld**

Det vart i søknad journalført mottatt 02.02.2018 søkt om oppføring av anneks til fritidsbustad på gbnr 84/26. Annekset har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vera 30,1 m2 og bygd areal opplyst til å vera 37,3 m2.

Søknaden vart avslått i administrativt vedtak datert 04.05.2018.

Tiltakshavar, ved Hilleren Prosjektering AS, har i skriv journalført mottatt 25.05.2018, med supplerande opplysningar journalført 17.08.2018, klaga på vedtaket. Klagen er mottatt innanfor klagefristen.

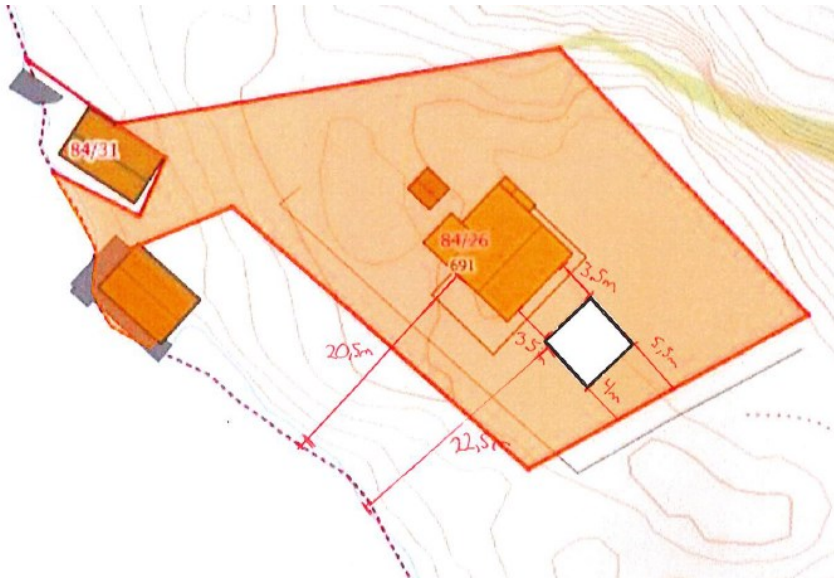
**Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som LNF-føremål. Eigedomen er ikkje inkludert i oversikta over bygde fritidseigedomar i LNF-områda med status som LNF-spreidd, jf vedlegg B i føresegnene.

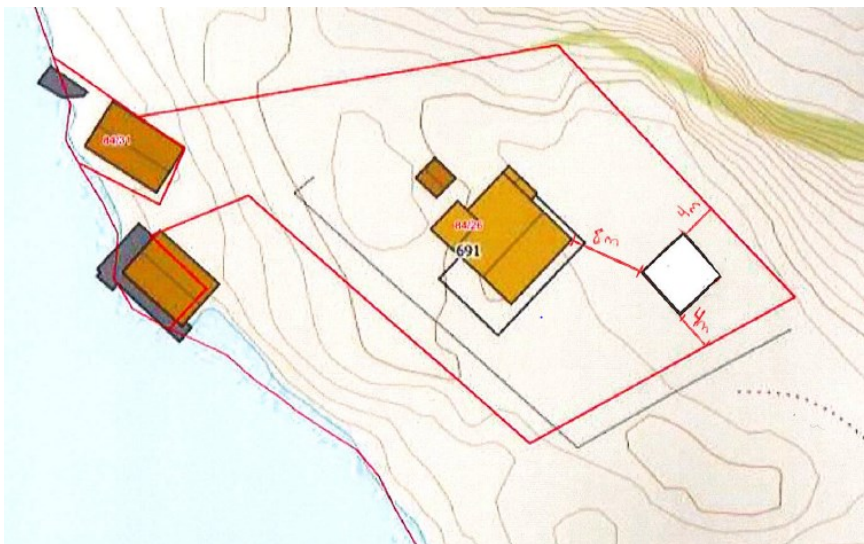
Tiltaket er plassert innanfor 100-metersbeltet langs sjø.

**Kart/Foto**

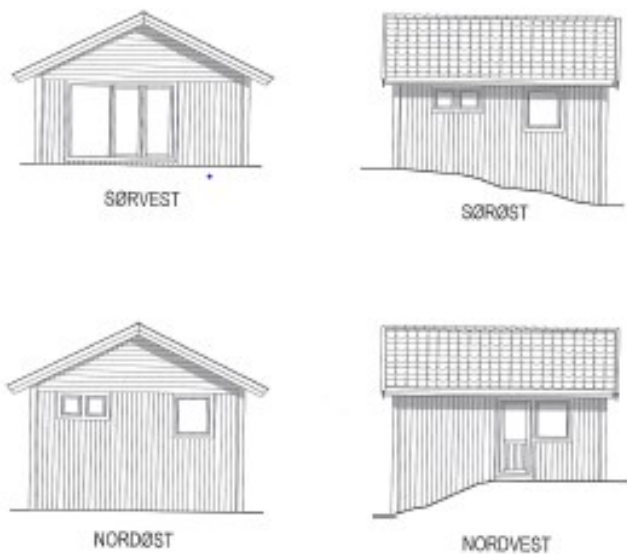
Situasjonskart



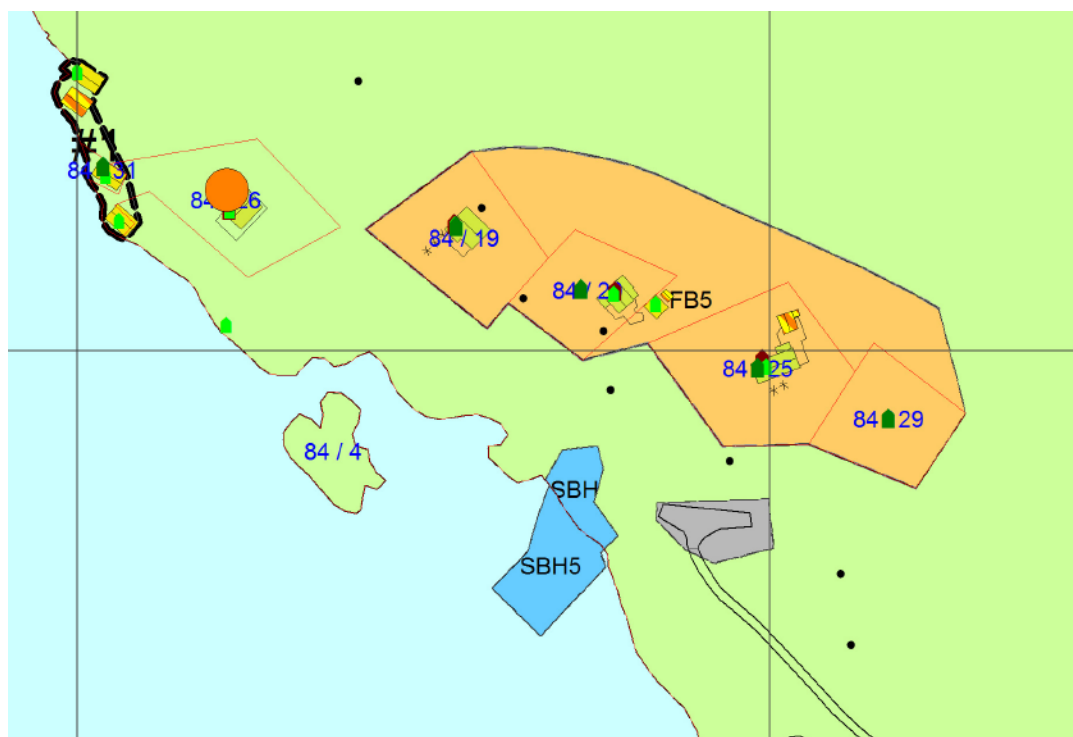
Situasjonskart, mottatt i klageomgangen, med alternativ plassering av anneks



Teikningar av anneks



Oversiktskart med kommunedelplan



Skråfoto



## Klage

Tiltakshavar ved Hilleren Prosjektering AS skriv i klagen at dei oppfatar at kommune har hatt ei feilaktig oppfatning av eksisterande fritidsbustad sin storleik då kommunen i vurderinga av søknaden har lagt til grunn at oppgitt areal for eksisterande bygg på eigedomen på 140 m<sup>2</sup> berre omfattar fritidsbustaden. Dei opplyser vidare at eigedomen er bygd ut med fritidsbustad, bod/dokkehus og naust og at samla areal for eksisterande bygg oppgitt til på 140 m<sup>2</sup> i søknaden omfattar alle bygningane på eigedomen.

Det er i klagen lagt ved oppdatert arealrekneskap som viser at eigedomen sitt samla bruksareal er 112,5 m<sup>2</sup> og bygde areal 125,8 m<sup>2</sup> som er lågare enn oppgitt i søknaden. Fritidsbustaden har eit bruksareal (BRA) oppgitt til 74,5 m<sup>2</sup> og bygde areal (BYA) oppgitt til 84,4 m<sup>2</sup>. Naust og uthus har eit samla areal bruksareal (BRA) oppgitt til 38 m<sup>2</sup> og bygde areal (BYA) oppgitt til 41,4 m<sup>2</sup>.

Klagar tek opp at det synast som om kommune i avslaget har lagt avgjerande vekt på at fritidsbustaden er 140 m<sup>2</sup> og at nye opplysningar over faktisk areal viser at arealet for fritidsbustad og anneks samla sett vil vera mindre enn 120 m<sup>2</sup>. Tiltaket vil difor vera innanfor kommunedelplanen sine rammer for storleik på fritidsbustadar som er 120 m<sup>2</sup>.

Det vert elles påpeika at annekset har avgrensa storleik og er tilpassa eksisterande bygg, at området allereie er bygd ut nærmare sjø og ikkje vil føra til auka privatisering i nemneverdig grad då området allereie naturleg er knytt til eksisterande fritidsbustad og av den grunn er lite eigna for allmenn ferdsel.

Etter klagar si oppfatning vil tiltaket ikkje vera i strid med dei omsyn som ligg bak bestemmelsen det vert søkt om dispensasjon frå. For å imøtekoma argumentet om at tiltaket er synleg frå sjø vert det fremja eit alternativt forslag til plassering av annekset der dette vert trekt lenger bak på eigedomen.

Klagen følgjer vedlagt i sin heilskap.

### Vurdering

Administrasjonen har ved vurdering av søknaden lagt til grunn at eksisterande fritidsbustaden på eigedomen har eit areal på 140 m<sup>2</sup>. Eigedomen er i matrikkelen registrert med naust og fritidsbustad, men på grunn av feil i matrikkelen/kartgrunnlaget til kommune der naust som ligg inne på eigedomen er registrert på bnr 25, er det ved vurderinga av søknaden lagt til grunn at arealet som er oppgitt i søknaden for eksisterande bygningar på eigedomen berre omfattar fritidsbustaden.

Som følgje av dette og det forhold at areala som er oppgitt i klagen er basert på omtrentlege areal, har administrasjonen bedt søkjar greia ut om arealrekneskapen for eigedomen med grunnlag i faktisk areal for kvart bygg. I tilleggskdokumentasjon journalført mottatt 17.08.2018 er det oppgitt at samla bygd areal (BYA) for alle eksisterande bygg på eigedomen er ca 125,7 m<sup>2</sup>, og samla bruksareal (BRA) er ca 112,5 m<sup>2</sup>. Det nye tiltaket medfører eit samla bygd areal for eigedom vert 163 m<sup>2</sup> og samla bruksareal 142,6 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrada er oppgitt til 11,2 % BYA og 9,8 % BRA. Areala for det enkelte bygg går fram av tabellen under.

| Bygning       | Bygd areal (ca m <sup>2</sup> ) | Bruksareal (ca m <sup>2</sup> ) |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Fritidsbustad | 84,4                            | 74,5                            |
| Bod/dokkehus  | 5,4                             | 4,3                             |
| Naust         | 35,9                            | 33,7                            |
| Anneks        | 37,3                            | 30,1                            |

Samla bruksareal for fritidsbustad og anneks er 104,6 m<sup>2</sup>.

Kommunen vil som følgje av nye opplysningar i søknaden gjera ei ny vurdering av søknaden.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-område er det berre tillatt å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf punkt føresegn 4.1 i planen.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho

fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Omsyna bak både LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100-metersbeltet er i hovudsak samanfallande i denne saka. Natur- og friluftinteressene står sterkt i omsøkte området. Strandsona har særleg stor verdi. Det statleg sikra friluftsområde Kvalvågnes ligg i nærområdet. Dette er eit svært viktig friluftsområde med regional verdi.

Administrasjonen meiner at oppføring av anneks slik det er søkt om vil kunne setja omsynet bak både LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona, pbl § 1-8, vesentleg til side. Området eigedomen ligg i har særleg verdi i forhold til natur og friluftinteresser både på land og i sjø der utbygging ut over det planen legg opp til vil kunne koma i konflikt med desse interessene.

All utbygging i området vil gjera området meir privatisert og på den måten mindre attraktivt som friluftsområde. Landskapsmessige omsyn vil også i mindre eller større grad verta skadelidande då nye tiltak vil kunne endra landskapet og gje meir synleg bebyggelse.

Oppføring av nytt anneks med bygd areal på ca 37,3 m<sup>2</sup> vil framstå som ei ny hytte på eigedomen. Tiltaket vil vera svært synleg frå sjø og gje eit inntrykk av auka privatisering. Det vil vera viktig, med dei store friluftinteressene som er i området, å avgrensa tiltak som kan byggja ned området og ha ein privatiserande effekt. Ved å plassera annekset lenger bak på eigedomen vil redusera verknaden av tiltaket frå sjø.

I kommuneplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er det i punkt 4.7 og 4.18 bestemmelsar som opna for etablering av nye tiltak på bygde fritidseigedomar i LNF-områda. Punkt 4.7 er ikkje ei juridisk bindande føresegn men ei retningslinje som vil vera førande for handsaming av byggesaker innanfor området. I punkt 4.7 står det:

*«Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200*

*m<sup>2</sup> på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innfor 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 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og*

*maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.»*

Omsøkte anneks er ikkje å rekna som eit mindre tiltak slik det er vist til i punkt 4.7. Punktet referer til §§ 20-4 og 20-5 i dagens regelverk som omfattar frittliggjande bygningar som ikkje skal nyttast til bustadføremål. Sjølv om samla bruksareal for fritidsbustad, uthus og anneks og utnyttingsgrad vil vera i tråd med retningslinja vil ho ikkje gje føringar for omsøkt anneks.

I punkt 4.18 er det opna for etablering av mindre tiltak på ein del eksisterande fritids- og bustadeigedomar i LNF-områda gjennom eigne bestemmelsar. Eit av vilkåra i føresegna er at fritidsbustaden ikkje skal vera større enn 120 m<sup>2</sup>. Eigedomen gbnr 84/26 er ikkje omfatta av denne føresegna, jf vedlegg B i føresegnene.

I føresegn 2.13 er det fastsatt at maksimal storleik for fritidsbustadar i byggjeområda avsett til fritidsbustadar er 120 m<sup>2</sup>. Det omsøkte tiltaket vil vera innanfor denne arealgrensa, men administrasjonen kan i vurderinga ikkje leggja avgjerande vekt på dette då punkt 2.13 gjeld avsette byggjeområde for fritidsbustadar i planen der andre omsyn gjer seg gjeldande og der det er krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Det er i vurderinga også lagt vekt på at kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vart vedteken i desember 2015 og at arealbruk og utbyggingsmønster nyleg er fastlagt gjennom ein planprosess der dei ulike interesser i området er vurdert. Å gje dispensasjon frå ein nyleg godkjend plan kan også gje uheldig presedensverknad som på sikt kan undergrava kommunedelplanen som styringsverktøy og på den måten gje meir utbygging i strandsona.

Oppføring av anneks på eigedomen skal stetta trongen for større plass og tilrettelegga for betre nytte av eigedomen som rekreasjonsstad. Administrasjonen vurderer at etablering av nytt tilbygg til fritidsbustaden vil vera ei løysing som i mindre grad har negativ verknader på dei omsyn som her gjer seg gjeldande. Tilbygget må etablerast i tråd med dei vilkår som er sett i punkt 4.7 i planen og plasserast slik at det i minst mogleg grad vert eksponert mot sjø.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye opplysningar i saka som vil endra kommunen si vurdering. At kommunen har lagt feil arealrekneskap til grunn i vurderinga av søknaden har ikkje hatt avgjerande betydning for vurderinga av at omsynet bak arealføremål og strandsonevern vert sett vesentleg til side. I dette tilfelle er det dei

uheldige verknadane tiltaket har på verdiane i området knytt til natur og friluftsliv som er tillagt vekt og det forhold at tiltaket heller ikkje fell inn under vilkåra for tiltak som planen opnar for at det kan gjevast dispensasjon for. Ei godkjenning av omsøkt anneks vil også kunne gje uheldige verknader i form av presedens for andre saker. På denne bakgrunn tilrår administrasjonen at klagen ikkje vert tatt til følgje.

[Lenke til innsyn](#)