

Lindås Kommune
Byggjesaksavdelinga
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Knarrevik 25.05.2018
Revidert 17.08.2018

Sak 188/18 / 18/336

KLAGE PÅ AVSLAG, GNR. 84, BNR. 26

Redegjørelse for revisjon

Originalt innsendt søknad og etterfølgende klage er innsendt med arealberegninger basert på omtrentlige målinger i kart og opplysninger fra tiltakshaver, beregnet med en viss sikkerhetsmargin. Etter innlevert klage er ansvarlig søker kontaktet av kommunen, med ønske om å få faktisk areal på eksisterende bebyggelse oppgitt med større nøyaktighet. Tiltakshaver/hjemmelshaver har derfor dratt ut til eiendommen og foretatt en oppmåling, og klagen er oppdatert med disse nye tallene.

Viser til brev av 04.05.18 hvor bygningsmyndighetene ga avslag på søknad om dispensasjon og rammesøknad for oppføring av anneks på overnevnte eiendom, Kvalvågnesvegen 691.

På vegne av tiltakshaver påklages dette vedtak i tråd med fvl. §§ 28-36.

Det er i avslaget lagt stor vekt på størrelsen på eksisterende bebyggelse på eiendommen. Her uttales det fra både kommunen og i uttale fra Fylkesmannen at eksisterende fritidsbebyggelse allerede overskrider størrelsen forutsatt i kommunedelplan.

Slik det følger av delplanen bør «fritidsboliger» ha en maksimal størrelse på 120m² BRA. ~~Slik det er oppgitt i søknadspapirene er samlet eksisterende bebyggelse på eiendommen ca. 140m².~~ Etter oppmåling foretatt av tiltakshaver er avklart at eksisterende bebyggelse på eiendommen har et areal på ca. BRA 112,5m² og BYA 125,772m², altså lavere enn oppgitt i søknad. Dette inkluderer eksisterende fritidsbolig, naust og bod/dukkehus. Fritidsboligen alene har et areal på BRA 74,517m² og BYA 84,364m².

~~Det ser likevel ut til at~~ I innlevert søknad er total eksisterende bebyggelse oppgitt med en størrelse på ca. 140m², det fremstår likevel som at kommunen her har ansett all bebyggelse på eiendommen til å anses som fritidsbolig, noe som ikke medfører riktighet.

Slik det fremgår av kart vedlagt søknaden er eiendommen i tillegg til fritidsbolig bebygget med naust med kai og et mindre uthus/bod. Denne bebyggelsen medregnes naturligvis også i tomteutnyttelsen oppgitt i søknaden, men kan ikke sies å gå under definisjonen

«fritidsbustad». Samlet har naust og uthus et areal på ca. ~~50m² BRA~~ 38m² BRA og 41,4m², og det synes derfor meget urimelig at kommunen har medregnet dette arealet som «fritidsbustad».

Ordlyden av «fritidsbustad» taler for at det kun er areal benyttet til nettopp dette formål som begrensningen i delplanen knytter seg til, ikke enhver bebyggelse på eiendommen slik som naust og uthus utgjør. Naust og bod/uthus er nettopp ikke egnet for opphold slik som er en fritidsboligs formål. Formålet bak bestemmelsen må antas å være å begrense nettopp utbygging av større hytter som vil være pragende i terrenget og medfører en økt privatisering av området. Det synes derfor urimelig at omsøkte tiltak, et annekset til en eksisterende mindre hytte, skal likestilles med denne typen utbygging av større fritidsboliger.

~~Den reelle størrelsen på fritidsboligen alene er under 90m², ut fra det som kan måles fra tilgjengelig kart. Tiltakshaver opplyser om at hytten trolig reelt sett har en størrelse på rundt 70m².~~

Etter oppmåling foretatt av tiltakshaver er det slått fast at fritidsboligen alene har et areal på ca. 74,5m² BRA og 84,4m² BYA. Samlet vil dermed fritidsboligen og det omsøkte annekset være i tråd med kravet satt i delplan og fritidsbolig på 120m², ettersom omsøkte annekset kun har en størrelse på 30,1m² BRA og 37,3m² BYA. De hensyn som er vektlagt hva gjelder samlet størrelse på fritidsboligen synes derfor ikke riktig, all den tid eksisterende faktiske fritidsboligen er betydelig mindre enn kommunedelplanens krav, og omsøkte annekset medfører at fritidsboligen samlet er innenfor kommunedelplanens norm. Det er dermed direkte feil at omsøkte tiltak vil medføre en økning på over 40% av bør-kravet, slik det følger av Fylkesmannens uttale.

Slik vist baserer gitt avslag seg dermed på en utregning av fritidsboligens størrelse som ikke er korrekt. Eksisterende naust og uthus på eiendommen som tilsvarer ca. ~~50m²~~ 38m² BRA og 41,4m² BYA av den eksisterende bebyggelsen, kan ikke defineres som areal som kan medregnes i størrelsen på fritidsboligen.

Slik det fremgår av vedtaket fremstår størrelse på eksisterende fritidsbolig, og dens størrelse etter omsøkt tiltak, som et tungtveiende hensyn i vurderingen både av søknaden om rammetillatelse og om dispensasjonssøknad. Slik vist vil tiltaket nettopp være tilpasset de rammer for størrelse på fritidsbebyggelse som er satt i kommunedelplan, altså maksimalt 120m².

Videre fremgår det av avslaget at kommunen anser omsøkte tiltak å være i strid med hensyn bak bestemmelsen om arealformål LNF-område. Også i denne vurderingen vektlegges det tungt at eksisterende fritidsbolig har større størrelse enn det er lagt opp til, slik det er vist at ikke er tilfellet.

Omsøkte tiltak vil gi utnyttelse av eiendommen til fritidsbolig nettopp i tråd med satte normer i kommunedelplanen. Dette er ikke bare en personlig fordel for tiltakshaver, men gir en utnyttelse av nettopp ønsket størrelse for området. Annekset er svært begrenset i størrelse og tilpasses den eksisterende bebyggelsen. Området er allerede bebygget nærmere sjø, og det er vanskelig å se at dette vil medføre en økt privatisering av noen nevneverdig betydning all den tid området allerede naturlig tilhører den eksisterende fritidsboligen og dermed er lite egnet

for allmenn ferdsel akkurat her. Området ellers vil være uberørt som følge av tiltaket, slik at innvirkningen på naturlandskapet vil være minimal.

Etter vår oppfatning vil omsøkte plassering dermed ikke være i strid med hensyn bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. For å imøtekomme kommunens kommentarer om synlighet fra sjø er det likevel vedlagt et alternativt forslag til plassering av annekset, trukket lenger vekk fra sjø. En slik plassering vil medføre at annekset plasseres lavere i terrenget enn eksisterende fritidsbolig og vil lite sannsynlig være synlig fra sjø. Fra friluftsområdene på andre siden av viken, som kommunen påpeker i sitt avslag, kan annekset ikke sies å være synlig med denne alternative plasseringen. Dersom dette alternativet i større grad er forenelig med kommunens synspunkter, bes det om at det settes vilkår om slik alternativ plassering.

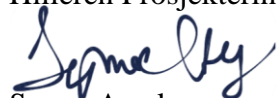
Slik avslaget er utformet er det nettopp bruksarealet for *fritidsboligen* som synes å være det avgjørende moment. Slik vist over hviler denne avgjørelsen på en misoppfatning av hvilket areal som må anses som areal til «fritidsbustad». Slik ordlyden av «fritidsbustad» og de hensyn bestemmelsen hviler på tilsier, kan ikke areal benyttet til annen bebyggelse medregnes i bruksarealet for fritidsboligen. Fritidsboligen vil i dette tilfelle ha en størrelse på ca. 120m² etter omsøkte tiltak nettopp i tråd med vedtatte delplan for området. Dette kan ikke sies å hverken vesentlig tilsidesette hensyn bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, eller medføre en fornuftig begrunnelse for å avslå omsøkte tiltak.

Vår forståelse av saken er at kommunen i foreliggende sak har hatt en feilaktig oppfatning av eksisterende fritidsboligs faktiske størrelse, da all bebyggelse på eiendommen er medtatt i vurderingen. Denne misforståelsen skyldes antakeligvis delvis utforming av skjema for opplysninger om tiltakets ytre rammer, hvor all bebyggelse opplyses, samt at oppgitt areal i opprinnelig søknad ble basert på omtrentlige målinger i kart. Slik informert om i revisjon over, er disse tallene nå oppdatert etter oppmåling gjennomført av tiltakshaver. Av oppmålingen fremgår det at arealet i realiteten er mindre enn tidligere opplyst.

Oppdatering av faktisk areal er likevel ikke av stor betydning for klagens bakgrunn, ettersom tiltaket også etter tidligere oppgitt areal vil være innenfor rammene satt for størrelse på fritidsbolig i plan. Hovedpoenget her er altså at all bebyggelse er medtatt i vurderingen av størrelse på «fritidsbolig.» Slik redegjort for i denne revisjon taler likevel de oppdaterte og reelle størrelsene på eksisterende areal, i enda større grad for at samlet størrelse på fritidsboligen, inkludert omsøkte tiltak, vil være innenfor rammene av plan. Det bes derfor om at saken vurderes på nytt etter de faktiske forhold slik her redegjort for.

Dersom det er spørsmål til søknaden kan disse rettes til undertegnede på e-post synne@hillerenprosjektering.no eller per telefon: 55500360.

Med vennlig hilsen
Hilleren Prosjektering AS



Synne Aarskaug
Jurist/ansvarlig søker