



Bente Olsmo Høgheim
Sognefjordvegen 143
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3176 - 18/37902

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
18.12.2018

Avslag på søknad om dispensasjon for ombygging/tilbygg på eksisterande naust/hytte - gbnr 245/9 Kvamme

Administrativt vedtak. Saknr: 687/18

Tiltakshavar: Lise Olsmo Oen

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8, for ombygging/tilbygg med opplyst bebygd areal (BYA) på 77,2m² for naust/hytte nærast sjøen på fritidseigedomen gbnr 245/9. Eksisterande naust/hytte har opplyst BYA på 120m². Samla BYA med tilbygget er 197,2m². Del av bygget nærast sjøen er vist som naust og hytte, mens del av bygget nærast fylkesvegen er vist som hytte.

Det er opplyst at fotavtrykket for eksisterande naust/hytte på parsell A vert uforandra med å forsterke eksisterande grunnmur. Slik vi les teikningane, så går ikkje noverande naust/hytte ut i sjø.

Frå dispensasjonssøknaden:

Areal og utnytting etter deling vert slik:

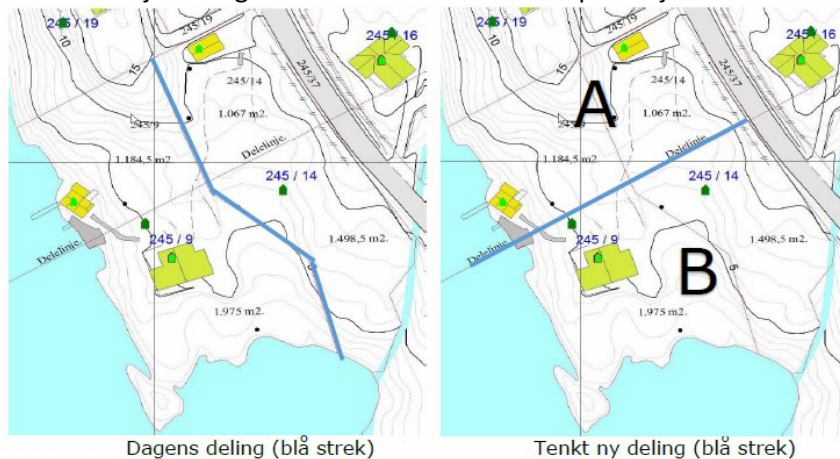
	Bruk A	Bruk B
Areal eigedom	2251,5 m2	3473,5 m2
Areal BYA før tiltak hytte	120 m2	115 m2
Areal BYA etter tiltak hytte	197,2 m2	115 m2
% BYA før tiltak hytte	5,3 %	3,3 %
% BYA etter tiltak hytte	8,7 %	3,3 %

Arealet / graden er oppgitt inkludert garasje og 3x15m2 parkeringsplasser i tillegg i alle tilfelle. All parkering er tillagt A.

Kommunen har i vedtak, datert 18.12.2018, i sak 17/2743 – gbnr 245/9 og 245/14 –, gjeve dispensasjon til arealoverføring til uendra bruk. Eigedomens historikk vert gjort rede for i sak 17/2743 – frå ein eigedom i matrikkelen til to sjølvstendige eigedomar. Med innvilga dispensasjon til arealoverføring i sak 17/2743 og evt. innvilga søknad om arealoverføring, så vil parsell A ha naust/hytte og parsell B ha fritidsbustad slik at begge begge eigedomane vil ha bygningmasse tilsvarende småhus og framstå som bygd.



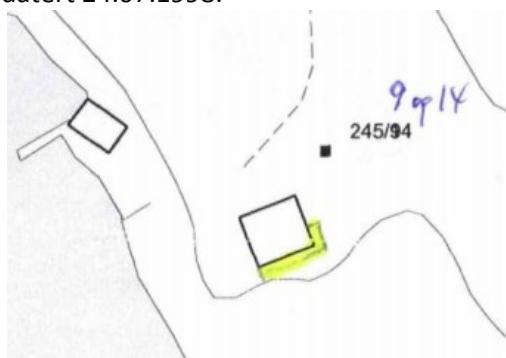
Ønska delelinje for eigedomane vert illustrert i dispensasjonsøknaden i sak 17/2743:



I følge tiltakshavar er gbnr 245/9 er naust/hytte nærast sjøen oppført i år 1947. Fritidsbustad gbnr 245/14 er oppført i 1960. Kommunen legg til grunn at bygga er eldre enn 1965 (tidspunktet da første bygningsloven trådte i kraft) er lovleg oppført utan krav til søknad og utan krav til ferdigattest.

Tidlegare saker på eigedomen gbnr 9 og 14:

Sak 1998/3232 – Tilbygg på fritidsbustad, Ca 48m². Godkjent som motteken melding om byggjearbeid, datert 24.07.1998.



Sak 2011/2548 -gbnr 245/9 og 14. Dispensasjon frå LNF samt byggjeforbodet for oppføring av garasje i strandsona. Løyve til oppføring av frittliggande garasje på 25m² frå PMU, datert 13.06.2012.

Det vert elles vist til søknad mottatt 28.08.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 28.08.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak § 7-2 er 12 veker frå denne dato, 18.12.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i arealdelen av kommuneplanen (KPA) 2011-2023 er definert som LNF. Eigedomen ligg innafør 100-meters beltet mot sjø.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8, for ombygging/tilbygg til naust/hytte nærast sjøen på gbnr 245/9.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Oppsummering

Tiltaket er tenkt at skal sikra framtidig bruk og fordeling av eksisterande fritidseigedom og bidra til at eigedomen fortsett vert brukt av fleire familiar framfor berre ein familie. Infrastruktur er på plass, og eigedomane har gjensidige naudsynnte rettar for all nødvendig infrastruktur over kvarandre.

Etter vårt syn har ein tilpassa tiltaket slik at det ikkje bandlegg meir areal en det ein må, samstundes som det arealet ein nyttar ikkje kan brukast til andre formål. Det vil ikkje bidra til ytterligere privatisering av området, og på ingen måte medføra hinder for tilkomst til sjø eller andre fritidsinteresser. Tiltaket er tilpassa terrenget på ein god måte og utforma med fokus på høgde og fjernverknad. Med si plassering har det liten eller ingen påverknad på andre.

Slik vi ser det vil ikkje ein dispensasjon i denne saka kunna skapa uheldig presedens. Eigedomens beskaftenhet og historie saman med tilpassing av tiltaket si plassering og form er gjort på ein slik måte at det vil ikkje vera like aktuelt og/eller mogleg å få det til på andre eigedomar. I dette tilfelle er eigedomen bebygd med 2 fritidsbustader som er i bruk, og ved å tillate tiltaket sikrar ein god bygningskvalitet og ein framtidsetta planløsning for fritidsbustaden.

Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak reglane vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempene - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Det vert vist til innsendt dispensasjonssøknad i sin heilskap.

Uttale frå anna styresmakt

Det er mottatt uttale frå Statens Vegvesen som stadfester at det er gjeve avkjøringsløyve til fritidseigedomen - gbnr 245/9 - frå fylkesveg 394 Stranda, sjå skriv datert 03.08.2018 og uttale datert 29.11.2018 i sak 17/2743.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.06.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere ca. 13 meter.

Avstand til midten av offentleg veg er opplyst å vere ca. 51,4 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 1 for naust/hytte og mønehøgde på kote ca. + 7,2 samt topp golv på kote ca. + 3,3 for hytte og mønehøgde på kote ca. +7,5.

Vatn- og avløp

Fritidsbustad på parsell B har innlagt vatn frå brønn frå eige borehol. Naust/hytte på parsell A ønskjer å nytte denne. Fritidsbustad på parsell B har avløp for svartvatn som går til slamavskiljar med 2m³ tank. Naust/hytte på parsell A ønskjer å nytte denne.

Eigedomane har gjensidige, privatrettslige avtalar om framføring av vatn, avløp og strøm over kvarandre sine eigedomar.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg/offentleg veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrsløse til offentleg veg for fritidseigedomane - gbnr 245/9 – er godkjent av Statens vegvesen, sjå redegjørelse i skriv datert 03.08.2018 og uttale datert 29.11.2018. Eigedomane har gjensidige, privatrettslege avtaler om parkering og gangrett over kvarandre sine eigedomar.

Jordlova

Arealet er ikkje klassifisert areal og det er ikkje krav til vedtak etter jordlova §9.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Skred/rasutsatt område

Eigedomane ligg i utløpsområde for snøskred og aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Tilbygget er vesentleg endring av bruken av naust/hytte. Dersom vedtaket om avslag på dispensasjon for ombygging/tilbygg på eksisterande naust/hytte vert påklaga og omgjort i klageomgangen, så vert det ved ein evt. søknad om rammeløyve vurdert om det skal stillast krav om geologisk undersøkelse for å undersøke skredfaren.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, 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 gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjelig å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. LNF-føremålet skal ivareta jordvernet, landbruket og vidare sikre naturområde med betydning for friluftslivet og sikre ålmenta si rett til fri ferdsel i utmark.

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt vekt på at tilbygget legg beslag på areal nytta til natur og fritidsføremål. Ytterlega nedbygging av eignedomen vil kunne avgrense ålmenta si natur- og friluftsiinteresser. Fritidseigedomen er ein del av eit samanhengande LNF-område. Ein dispensasjon til tiltaket vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i LNF-området.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensas.

Etter dagens pbl. står strandsonevernet sterkt. Strandsona er underlagt eit særskilt vern. Strandsonevernet er såleis eit tungtvegande omsyn i vurderinga. Det skal mykje til for å gje dispensasjon frå dette føremålet.

Privatiserande effekt

Eksisterande situasjon med naust/hytte har ein vesentleg privatiserande verknad på strandsona og har gitt strandsona eit bygd preg. Naust/hytte ligg som eit markert landskapselement i strandkanten. Dette gjer seg særleg gjeldande frå sjøen. Tilbygget vil kunne forsterke dette bilete og framstå som dominerande landskapselmenet frå sjøsida fordi naust/hytte vil liggje godt synleg nær strandlinja samt at bygget har ein mønehøgde på ca. 7,2 meter. Dette til tross for at tilbygget er trekt i bakkant av eksisterande naust/hytte. Privatiseringsverknaden og byggepreget i strandsona vil auke. Tilbygget går i retning strandlinja som gjer at avstanden til sjø vert kortare.

Vesentleg storleik og omfang

Kommunen har samanlikna med andre liknande saker. Dispensasjon for tilbygg på 30m² på fritidsbustad på gbnr 245/12 vart gjeve i sak 14/312, datert 05.06.2014. Avslag på dispensasjon for tilbygg på 58m² på gbnr 245/18 vart gjeve i sak 17/2017.

I vår sak på gbnr 245/9 er tilbygget på 77,2m². På gbnr 245/18 i sak 17/2017 vart tilbygget på 58m² anset av Fylkesmannen å vere av vesentleg storleik når fritidsbustaden ligg i 100-meters beltet i eit LNF-område. Dei same omsyna gjør seg gjeldande i vår sak og endog sterkare då tilbygget er 19m² større enn omsøkte tiltak på gbnr 245/18. Eksisterande fritidsbustad har bebygd areal (BYA) på ca. 120m². Med tilbygget vil bygd areal (BYA) vere 197,2m².

Presedensverknad

Presedensverknaden vert vurdert som omfattande i denne saka. Ein dispensasjon vil kunne innebere at det ikkje vert sett grenser på storleiken på fritidsbustader i byggeforbodsona. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggest til grunn i andre liknande saker og opne for større bygg i byggeforbodsona. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn er det kommunen si vurdering at ein dispensasjon i denne saka vil sette omsyna bak natur- og friluftsiinteresser (LNF-føremålet) og omsyna bak byggjeforbodet mot sjø vesentleg tilside.

Begge vilkåra for å gje dispensasjon må vere oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Sidan det første vilkåret ikkje er oppfylt, så går ikkje administrasjonen inn på ein nærare vurdering av om det andre vilkåret er oppfylt.

Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) og byggjeforbodet mot sjø, pbl. §1-8, ikkje er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8, for ombygging/tilbygg for naust/hytte nærast sjøen på gbnr 245/9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/3176

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bente Olsmo Høgheim	Sognefjordvegen 143	6863	LEIKANGER
Gunnar Petter Olsmo	Hallandsvegen 20	6863	LEIKANGER
Kålas Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
Lise Olsmo Oen	Hylsengane 4	6863	LEIKANGER

Mottakarar:

Mottakarar:

Bente Olsmo Høgheim

Sognefjordvegen 6863
143

LEIKANGER

Gunnar Petter Olsmo

Hallandsvegen 20 6863

LEIKANGER

Kålås Bygg AS

Torvhusmyrane 2 5913

EIKANGERVÅG

Lise Olsmo Oen

Hylsengane 4 6863

LEIKANGER