

Lindås Kommune
Byggesak

Eikangervåg, 28.12.2018

Klage på avslag dispensasjon – gbnr. 245/9 og 14 – sak 18/3176

Me viser til dykkar avslag datert 18/12-2018 og klagar med dette på vegne av tiltakshavar. Det er fleire moment me meiner må vurderast på nytt og på anna måte en det som er gjort då avslaget kan bera preg av ein realitetsforståelse som ikkje er heilt riktig. Me prøver å ta dei ulike momenta i same rekkefølge som i dykkar brev.

Areal og størrelse

Me ser at vår oppstilling av arealet kan ha vorte tolka feil og difor gitt feil inntrykk av størrelse og omfang av eksisterande hytte ved sjøen og derigjen av areal og omfang etter tiltak. Dette ser vidare ut til å ha fått stor betydning for vurderinga kommunen har gjort. Alle areal er basert på teikning eller oppmåling på nordhordalandskart.no, og er i realiteten som følgjer:

Parsell A – naust / hytte:

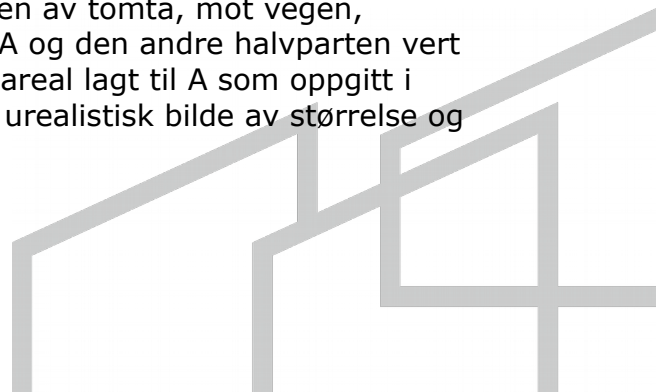
Areal eigedom	2251m ²
Areal BYA hytte og naust før tiltak	39m ²
Areal BYA hytte og naust etter tiltak	116,2m ²

Samla parkering og garasje A+B	81m ²
Eksisterande hytte naust	39m ²
Sum eksisterande i tabell	120m ²

Som oppgitt i tabell 3x15m² + garasje

Arealet som er medtatt i berekinga og gjer det store utslaget i tabellen i søknaden er parekringsareal og eksisterande garasje – difor vert summen så høg. Arealet i BYA av sjølv fritidsbustaden er altså kun 39m² for eksisterande og 116,2m² etter gjennomføring av tiltaket.

Parkeringsarealet som er oppgitt ligg i andre enden av tomta, mot vegen, halvparten av parkeringsarealet vert tilhøyrande A og den andre halvparten vert tilhøyrande B men i vår oversikt er alt parkeringsareal lagt til A som oppgitt i tekst under tabellen. Dette gjer nok eit skeivt og urealistisk bilde av størrelse og omfang for hytta på parsell A.



I realiteten vil parsell A og parsell B ha så og seie like store fritidsbustader på +/- 116m² BYA.

Skred / ras

Det er riktig at det må gjerast ei vurdering av dette, men den har me valt å avventa til dispensasjonen er avklart. Det framstår som unødvendig å bruka resursar på det før ein veit om tiltaket for nødvendige dispensasjonar.

Privatiserande effekt

Kommunen skriv:

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.

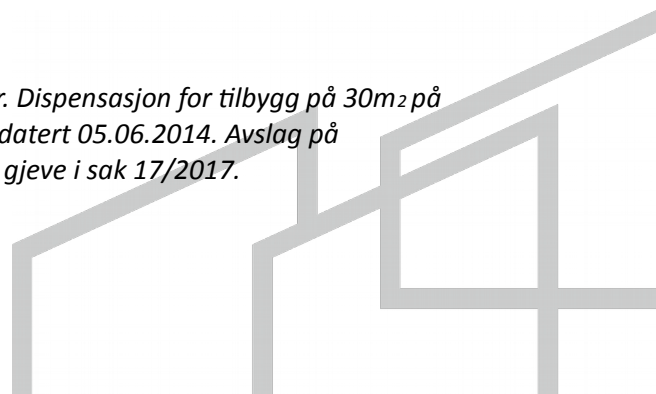
Tilbygget til hytta er lagt på ei naturleg hylle i terrenget, med stigande terreng bak. Vår vurdering er at dette gjer ei så skånsam verknad som mogleg med ei god tilpassing til terrenget. Ein viss fjernverknad sett frå sjøsida vert det sjølvstakt men den er etter vårt syn avdempa i så stor grad som mogleg. Kart og illustrasjonar gjer eit vist inntrykk av dette, men «lyg» litt likevel. Skal ein få eit reelt inntrykk meiner me det må avhaldas ei befaring der tiltakshavar / søkjar kan få vist fram plassering i terrenget.

Tilbygget vert kopla saman med eksisterande vegg mot nord-øst. Hjørnet mot vest vert nærast sjø, men er likevel lengre vekk frå sjø en eksisterande hytte. Bakgrunnen for plassering er som nemnt over å ta i bruk ei naturleg hylle i terrenget for å unngå omfattande terrenginngrep i strandsona og fordi denne delen av eigedomen går så bratt mot sjø at den uansett ikkje kan sjåast som brukbart friluftsområde eller strandsona.

Vesentleg storleik og omfang

Kommunen skriv:

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.

I sak 14/312 er BYA på hytte 97,6m² og naust 41,4m² = totalt 139m².
I sak 17/2017 er BYA på hytte 63m² og naust 37m² = totalt 100m².

I vår sak er BYA på hytte etter tiltak inkludert naust totalt på 116,2m² som tidlegare oppsummering viser. Her antar me det har vore ein misfortæelse basert på oppstillinga i tabellen i søknaden som har vorte lagt til grunn for kommunen si vidare vurdering. Vår sak har altså ein BYA som plasserer seg midt i mellom desse tilfella, og eit godt stykke under 14/312 som fekk løyve. Me har difor vanskeleg for å sjå at vårt tiltak kan karrakteriserast med «vesentleg storleik og omfang» både i forhold til desse tilfella og i forhold til kva som må reknast som normalt og akseptert for fritidsbustader.

I sak 17/2017 vert det vurdert at eit tilbygg på 58m² er vesentleg, og det kan me vera einig i når utgangspunktet er ein BYA for hytte og naust på 100m². Då ville denne eigedomen fått ein total BYA - ekskludert parkering - på 158m².

I vårt tilfelle er utgangspunktet kun 39m² BYA og ein total BYA etter tiltak på 116,2m² inkludert BÅDE hytte og naust. Det er etter vårt syn to ulike situasjonar som må vurderast ulikt. I vårt tilfelle er samla BYA - ekskludert parkering - etter utbygging kun litt større en BYA i sak 17/2017 før utbygging.

Presedensverkand

Kommunen skriv:

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.

Her kan det sjå ut som vurderinga er gjort med same utgangspunkt som i avsnittet over, og difor er gjort på uriktig grunnlag. Som vår oppsummering og samanlikning over viser vil **IKKJE** ein dispensasjon i denne saka opne for større bygg, tiltaket i denne sake er tvert i mot mindre en tiltaket i sak 14/312 er,

tiltaket er heller ikkje større en det som må vurderast som normalt og ønskjeleg for fritidsbustader, ref. kommuneplanen § 2.20.

Me vonar kommunen tar våre innspel til etterretning og omgjer vedtaket slik at det vert gitt dispensasjon.

Tiltakshavar har på eige initiativ laga eit lite skriv i høve klaga som er vedlagt her, me gjer merksam på at areal og anna i dette skrivet ikkje er kvalitetskontrollert opp mot målereglar og difor kan ha litt avvik. Forøvrig viser me til dokumenta som allereie føreligg i saka.

Ta gjerne kontakt dersom de treng ytterlegare opplysningar.

Med vennlig helsing
Kålås Bygg AS

Vedlegg: Skriv frå tiltakshavar Q-1.1



Lars Alvær Hagesæter
Ansvarleg søkjar

