

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
020/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019
	Plan- og miljøutvalet	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/3176

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

Vedlegg :

Søknad dispensasjon arealoverførig mv - gbnr 245/9 og 245/12 Kvamme1-Søknadsblankett
disp_signB1-DispensasjonssøknadC1-Opplysninger gitt i nabovarselC2-Kvittering nabovarsel_sign.C3-
Nabomerknad STVD1-245-9 og 14 Grk 500 Delelinje med teigarealD2-
A3_plankart_situasjonsplan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD3-A3_Snitt
A_sit.plan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD4-A3_Snitt
B_sit.plan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD5-A3_Snitt
C_sit.plan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD6-
A3_illustrasjon_sit.plan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD7-Illustrasjonsmodell eksisterandeE1-
FasaderE2-Plan og snittF1-Følgelbrev byggesøknadQ1-Historien og bruken av nøstetAvslag på søknad
om dispensasjon for ombygging/tilbygg på eksisterande naust/hytte - gbnr 245/9 KvammeKlage på
avslag dispensasjon - 245/9 og14 KvammeKlage på avslag dispensasjon - 245/9 og 245/14Q-1.1
Angående klage på avslag dispensasjon

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om 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, datert 18.12.2018, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 020/19

PM - behandling:

Framlegg frå Vetlemøy Wergeland-Krf:

Utvalet utset saka og ber om ei synfaring.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Utvalet utset saka og ber om ei synfaring.

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 Vestland 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 sett inn regionale mynde som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 245/9

Adresse: Stranda 170, 5993 Ostereidet

Tiltakshavar/eigar: Lise Olsmo Oen og Bente Olsmo Høgheim og tiltakshavar Gunnar Olsmo.

Klagar: Kålås Bygg AS på vegne av heimelshavarar og tiltakshavar.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8, for ombygging/tilbygg til endra bruk for naust/hytte nærast sjøen på fritidseigedomen gbnr 245/9 (parsell A). Eksisterande naust/hytte har opplyst BYA på 39m². Ny bebyggelse for naust/hytte er opplyst i søknadskjema på side 2 å ha BYA på 77,2m². Samla BYA med omsøkte tiltak er 116,2m².

Slik administrasjonen les teikningane, så går ikkje noverande naust/hytte ut i sjø.

Eksisterande grunnmur for naust/hytte skal forsterkast slik at fotavtrykket for eksisterande naust/hytte vert uforandra. Tilbygget forlenger fotavtrykket i bakkant av eksisterande naust/hytte. Tilbygget skal koplast saman med eksisterande vegg mot nord/øst. Eksisterande naust/hytte har ikkje innlagt vatn eller avløp. Bruken vert endra frå eit naust/hytte utan innlagt vatn/avløp, manglande takhøgde på eksisterande hyttedel til å vere eit naust/hytte med alle hovedfunksjonar, tilstrekkeleg takhøgde samt eit tilbygg. Med omsøkte tiltak vil del av bygget nærast sjøen bestå av naust i første etasje og ombygd hytte i andre etasje, mens det nye tilbygget vil vere i ein etasje.

Det vart gjeve avslag på dispensasjonssøknaden i vedtak datert 18.12.2018.

Det er motteke klage på vedtaket av Kålås Bygg AS på vegne av heimelshavarar den 02.01.2019.

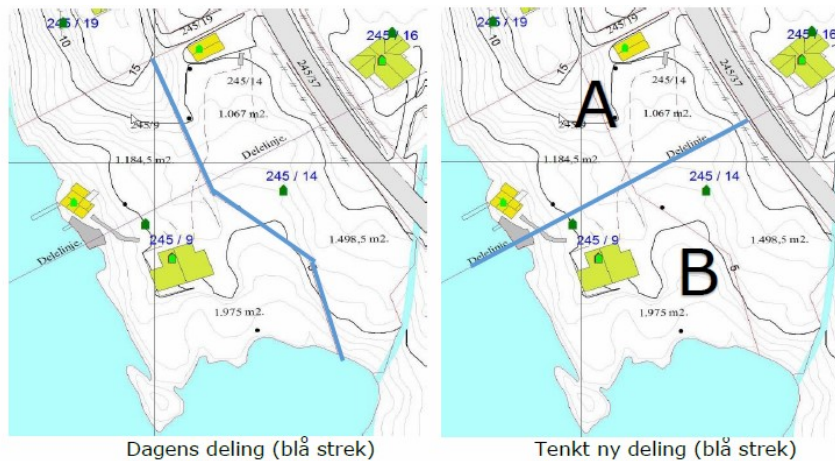
Administrasjonen har i avslaget på dispensasjon ikkje vurdert vatn og avløp. Dette fordi

avslaget er basert på plasseringa av bygget og dei omsyna LNF-føremålet og vernet av strandsona skal ivareta. Dersom PMU gjev dispensasjon, så omhandlar ikkje dispensasjonen vatn- og avløp. Dispensasjon for vatn og avløp må særskilt avklarast i etterkant.

Saksutgreiing - historikk for eigedomen

Kommunen har i vedtak, datert 18.12.2018, i sak 17/2743 – gbnr 245/9 og 245/14 –, gjeve dispensasjon til arealoverføring til vendra 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 (gbnr 245/9) ha naust/hytte og parsell B (gbnr 245/14) ha fritidsbustad slik at begge eigedomane vil ha bygningsmasse tilsvarande småhus og framstå som bygd.

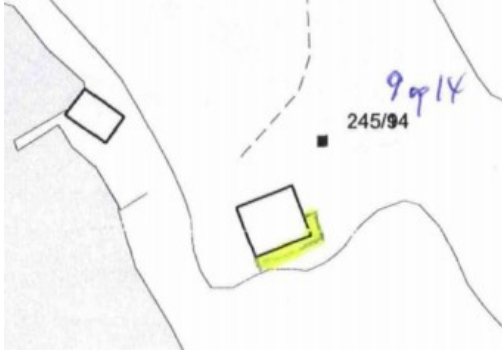
Ønska delelinje for eigedomane vert illustrert i dispensasjonsøknaden i sak 17/2743:



I følgje tiltakshavar er gbnr 245/9 (parsell A) med naust/hytte nærast sjøen oppført i år 1947. Fritidsbustad gbnr 245/14 (parsell B) 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.

Planstatus

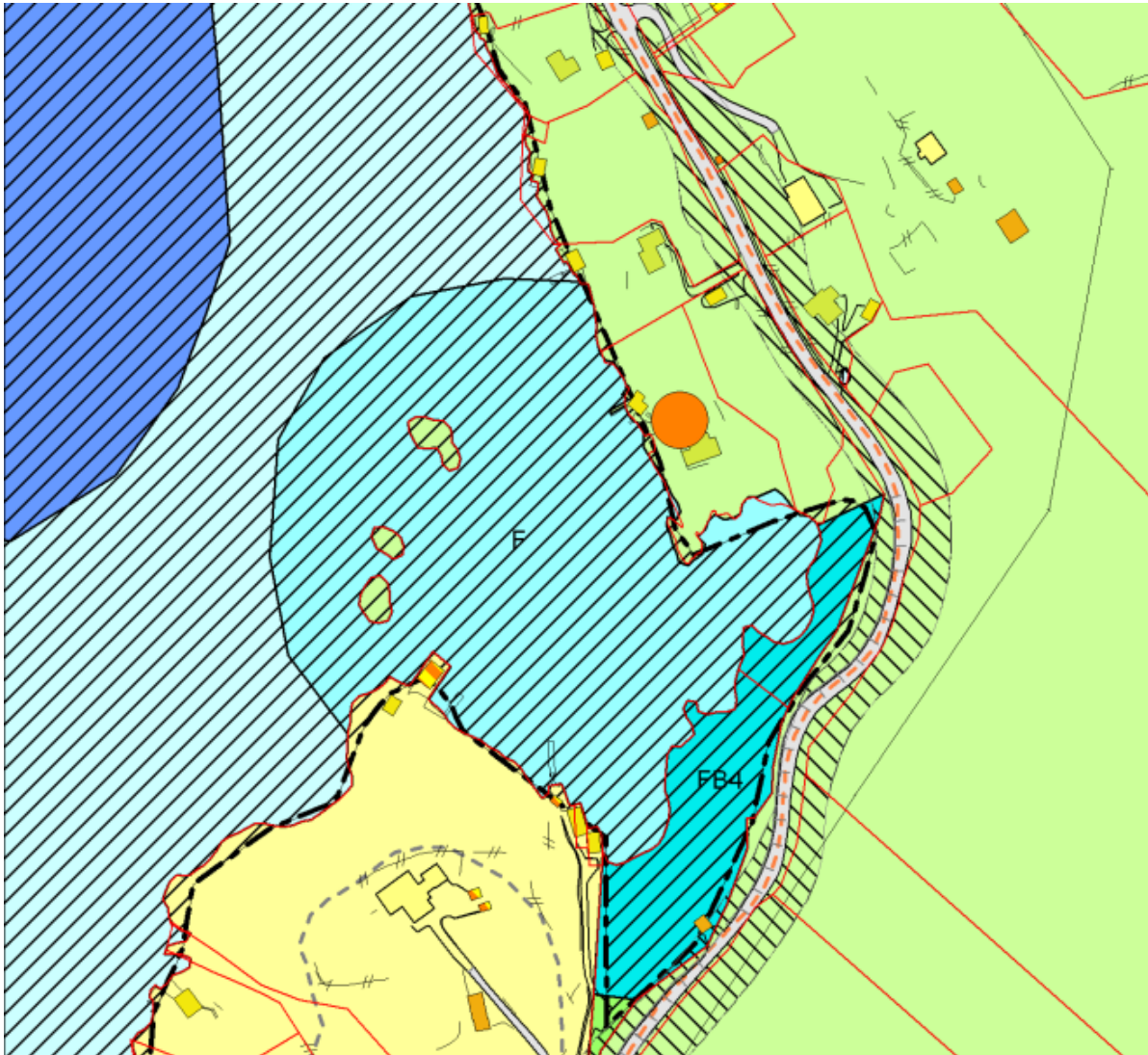
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF. Eigedomen ligg innafor 100-meters beltet mot sjø. Ca. halvparten av eksisterande naust/hytte ut mot sjø ligg innafor særskilt omsynsone for sjø avsett til friluftsføremål (F).

Dispensasjon

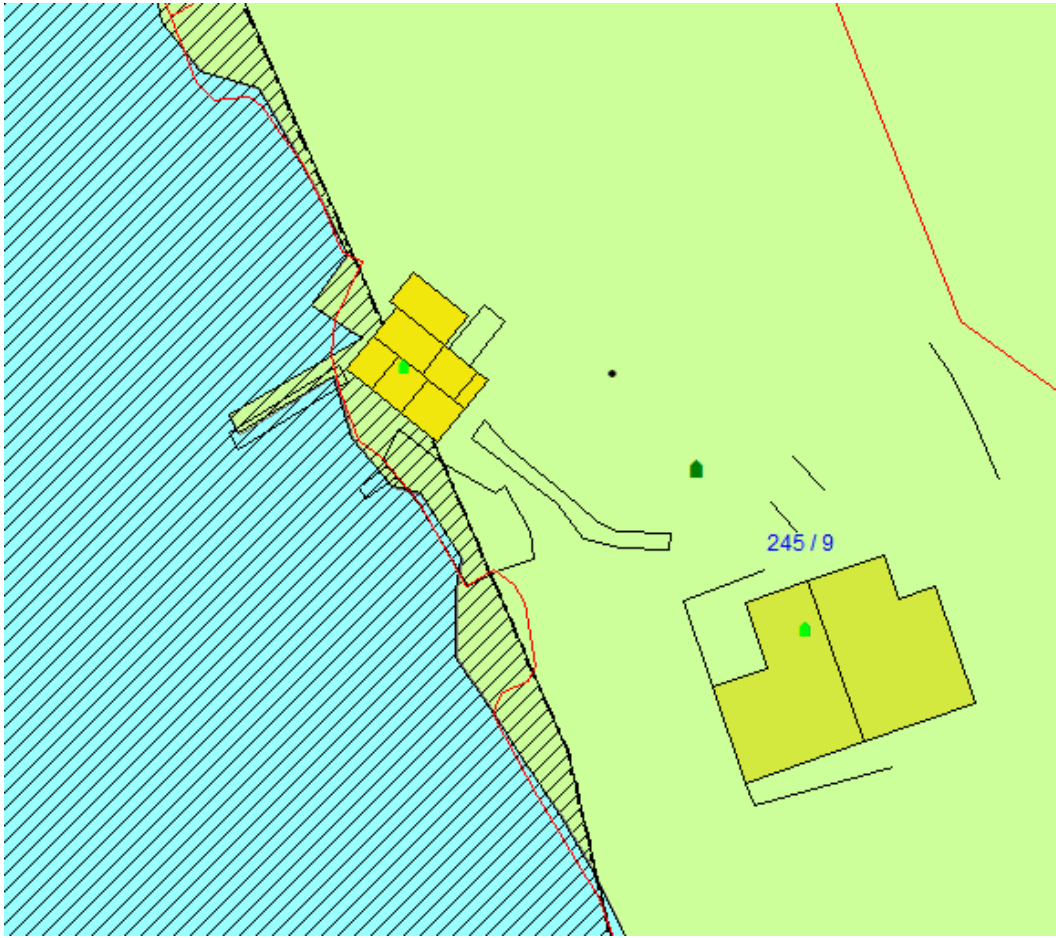
Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8, for ombygging/tilbygg til naust/hytte nærast sjøen på gbnr 245/9.

Kart/Foto

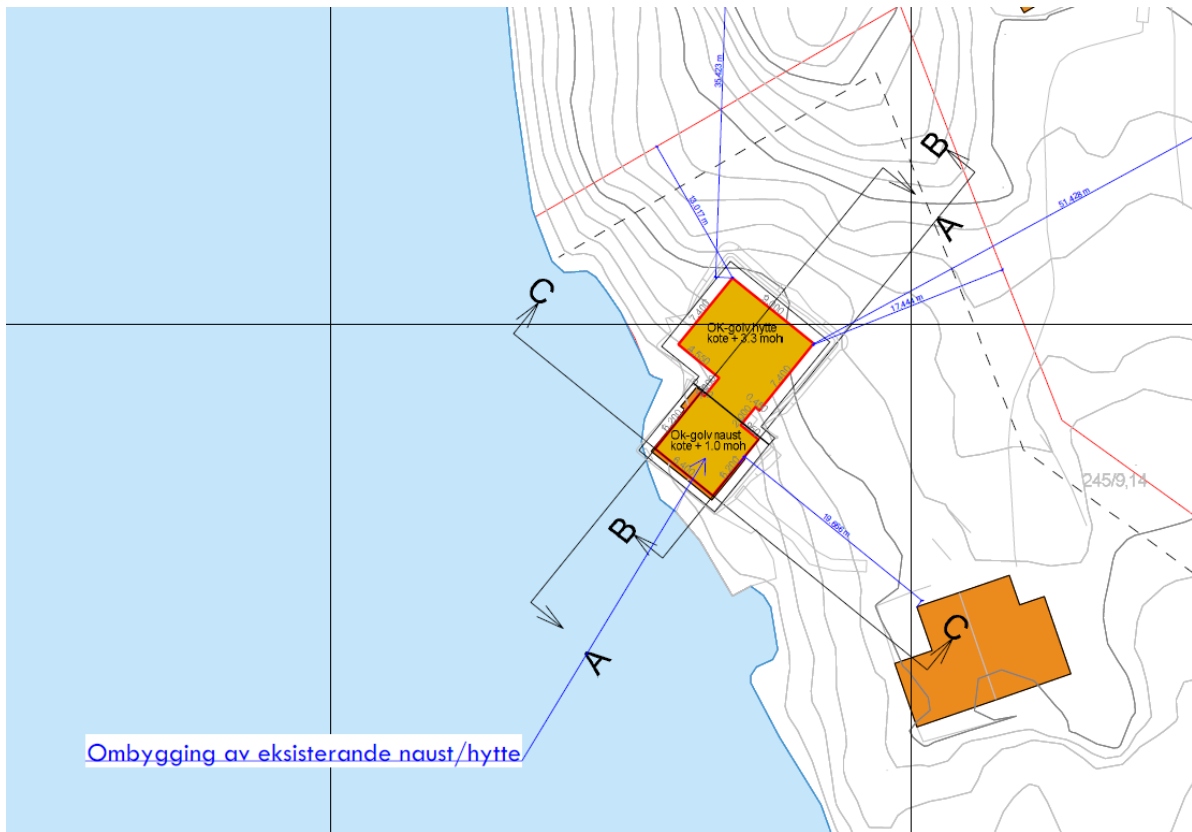
Oversiktkart KPA



KPA med vist svart stipla linje for omsynsone i sjø for friluftsliv (F)



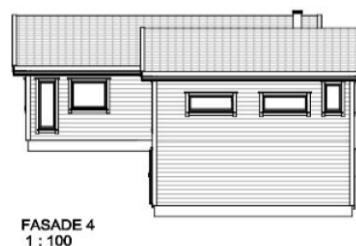
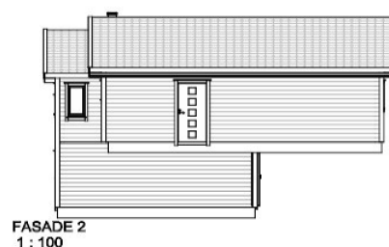
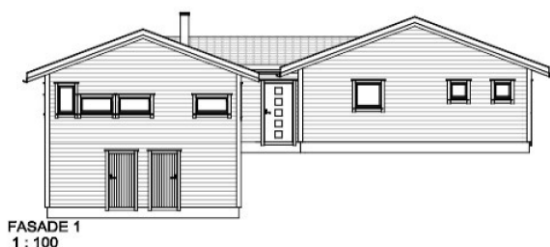
Situasjonskart, datert 23.06.2018



Skråfoto 2012



Fasadeteikningar



Klage

Klagar viser i klagen til at eksisterande BYA for naust/hytte nærast sjøen er 39m². Med omsøkte tiltak vert BYA 116,2m². Med omsøkte tiltak vil naust/hytte nærast sjøen (gbnr 245/9 på parsell A) og fritidsbustad (gbnr 245/14 på parsell B) vere tilnærma like store. I høve privatiserande effekt, så er det take omsyn til dette ved at tilbygget er lagt på ei naturleg hylle i terrenget og med stigande terreng i bakant. Dette dempar inntrykket frå sjø og gjev ein best mogleg skånsam fjernverknad sett frå sjø. Denne delen av eigedomen går bratt mot sjø og kan difor ikkje sjåast som ein brukbar friluftsområde eller strandsone. Omfattande terrenginngrep i strandsona vert unngått med omsøkte plassering av tilbygget. For å vise fram plassering i terrenget og det relle inntrykket, kan ein synfaring vere naudsynt.

I høve vesentleg storleik og omfang, så er omsøkte tiltak innafor det som må reknast som normalt og akseptert for fritidsbustader.

I høve presedensverknad, så er representerer ikkje det omsøkte tiltak eit større bygg. Bygget er innafor det som er normalt og ønskjeleg for fritidsbustader.

I høve personlege omsyn, så opplys tiltakshavar at som ein del av eit generasjonsskifte (der døtrene er heimshavarar av eigedomane gbnr 245/9 og 245/14), så er det rimelig at naust/hytte nærast sjøen gis dispensasjon til omsøkte tiltak. Døtrene får kvar si fritidsbustad av tilsvarande same storleik på kvar sin eigedom. Dette vil gje dei ein større nytteverdi for den neste generasjon og kunne vere med å bevare det gode familieforholdet.

Det vert vist til fullstendig klageskriv.

Vurdering

I avslaget var vurderinga:

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 eigedom vil kunne avgrense ålmenta si natur- og friluftsinteresser. Fritidseigedom 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 friluftsinteresser, 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

sterkere då tilbygget er 19m2 større enn omsøkte tiltak på gbnr 245/18. Eksisterande fritidsbustad har bebyggd 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 byggeforbodsone. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggst til grunn i andre liknande saker og opne for større bygg i byggeforbodsone. 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 friluftsinnteresser (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.

Administrasjonen legg til grunn at det ikkje er omtvista at ny bebyggelse har opplyst BYA 77,2m2. Administrasjonen legg klagars opplyste arealregnskap til grunn.

Med omsøkte tiltak vert bruken endra frå å vere eit naust/hytte utan innlagt vatn/avløp, manglande takhøgde på eksisterande hyttedel til å vere eit naust/hytte med alle hovedfunksjonar, tilstrekkeleg takhøgde samt eit tilbygg.

Administrasjonen fastheld si tidlegare konklusjon slik den var i avslaget med følgjande tillegg:

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett , har kommunen lagt vekt på at omsøkte tiltak legg beslag på areal nytta til natur og fritidsføremål. På oversiktkart KPA ligg ca. halvparten av eksisterande naust/hytte ut mot sjø innafor særskilt omsynsone

for sjø avsett til friluftsføremål (F). Rett i nærleiken av eigedomen er det eit friluftsområde (FB4) som er avsett til badeområde. Sjølv om den del av eigedomen som skal nyttast til omsøkte tiltak er bratt, vil ytterlega nedbygging av eigedomen kunne avgrense ålmenta si natur- og friluftsiinteresser for eit område med særskilte friluftsi - og badeinteresser. Ein dispensasjon til omsøkte tiltak, vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av utbygging i eit friluftsområde med særskilte friluftsi - og badeinteresser. 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 og i strandsona.

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. Ombygginga/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 sjølve tilbygget er trekt i bakkant av eksisterande naust/hytte og plassert på ei naturleg hylle i terrenget med stigande terreng i bakant slik at ein unngår omfattande terrenginngrep. 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 ny bebyggelse med opplyst BYA 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 gjer seg gjeldande i vår sak og endog sterkare då ny bebyggelse er 19,2m² større enn omsøkte tiltak på gbnr 245/18.

Personlege omsyn

Omsøkte tiltak er frå tiltakshavars side grunnlagt i personlege omsyn. Når det gjeld personlege omsyn kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege

forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggast avgjerande vekt.

Oppsummert

I vår sak er det ikkje sjølve storleik og omfang i høve kva som er normalt og akseptert for fritidsbustad som har vore utslagsgivande. Det er plasseringa i eit natur-friluftsområde i strandsona som vert avgjerande for avslaget. Eitkvart tiltak på omsøkte plassering, vert difor underlagt ein særskilt streng vurdering. Fritidsbustaden er plassert synleg frå sjø, særleg når omsøkte tiltak vert gjennomført og dette verkar privatiserande i strandsona. Allmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser, vert undergrave med å behalde eksisterande fritidsbustad.

På denne bakgrunn er det kommunen si vurdering at ein dispensasjon i denne saka vil sette omsyna bak natur-og friluftinteresser (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 i pbl. §1-8 ikkje er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Etter dette kan ikkje administrasjonen sjå at det er kome fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018003176&