

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
133/19	Plan- og miljøutvalet	PS	09.12.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eirik Berntsen	19/1194

## Klage på rammeløyve for oppføring av tilbygg - gbnr 245/18 Kvamme (Ostereidet)

### Vedlegg :

Igangsettingsløyve for tilbygg - gbnr 245/18 Kvamme (Ostereidet) Søknad om igangsettingsløyve - gbnr 245/18 Kvamme (Ostereidet)(ORG PDF) rev - Søknad om IG - saksnummer 552-19 gnr 245 bnr 18 Søknad om igangsettingsløyve - gbnr 245/18 Kvamme Gjennomføringsplan Erklæringar om ansvarsrett Klage på vedtak - gbnr 245/18 Kvamme (Ostereidet) Klage på vedtak saknr 55219 nabovarsel-teikning Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 245/18 Kvamme (Ostereidet) Søknad om tiltak gbnr 245/18 Kvamme Søknad (Org PDF) Søknad Opplysningar om tiltakets ytre ramme Søknad om dispensasjon Nabovarsel Situasjonsplan Teikningar Følggebrev Gjennomføringsplan og ansvarsrett Uttale frå Statens vegvesen Vedk nytt nabovarsel - gbnr 245/18 Kvamme Når eit prosjekt er avslått Svar på søknad om dispensasjon fra byggegrense - Fv. 394 - Tilbygg - gbnr 245/18 Kvamme Dokument 1783618-4 Svar på søknad om dispensasjon fra byggegrense - Fv. 394 - Tilbygg - gnr. 245, bnr Vedk nabovarsel - gbnr 245/18 Kvamme Svar til nabomerknad Vedk nytt nabovarsel datert 28.03.19 Merknad til nabovarsel Stranda 228 - gbnr 245/18 Kvamme

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 02.10.19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Vedtaket som vert oppretthalde lyder slik:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel § 1.6 – *Byggegrense mot fylkesveg* og § 5-1 – *Landbruks-, natur- og friluftsområde* (arealformål), samt plan- og bygningsloven § 1-8 – *Byggegrense mot sjø* for oppføring av to tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av to tilbygg, samt riving av eksisterande tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.03.19, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:**

**1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

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

### **Plan- og miljøutvalet - 133/19**

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

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

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

Lindås kommune sitt vedtak datert 02.10.19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Vedtaket som vert oppretthalde lyder slik:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel § 1.6 – *Byggegrense mot fylkesveg* og § 5-1 – *Landbruks-, natur- og friluftsområde* (arealformål), samt plan- og bygningsloven § 1-8 – *Byggegrense mot sjø* for oppføring av to tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av to tilbygg, samt riving av eksisterande tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.03.19, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

**1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

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

#### **Saksopplysningar:**

##### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: 245/48

Adresse: Stranda 228

Tiltakshavar/eigar: Roy og Kjersti Hjelmeland

Klagar: Solbjørg Kirkevik Simonsen og Kåre Magnus Kirkevik

## **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om oppføring av to tilbygg, eit mot nord og eit mot vest. Tilbygget mot nord er over to høgder og opplyst til å vere ca. 23,9 m<sup>2</sup> bygd areal (BYA), mens tilbygget mot vest er opplyst til å vere ca. 13,4 m<sup>2</sup> bygd areal (BYA). Det vert og søkt om å riva ein eksisterande bod på ca. 12 m<sup>2</sup>. Fritidsbustaden blir på 102,5 m<sup>2</sup> BRA totalt. Utnyttingsgrad er opplyst til 10,1 %-BYA.

Det vart gjeve rammeløyve i vedtak datert 02.10.19. Vedtaket er sendt til klagar den 04.10.19.

Det er motteke klage på vedtaket den 23.10.19. Klagen er mottatt innanfor klagefristen.

## **Historikk på eigedomen**

Det er i 2018 behandla ein sak om tilbygg på same fritidsbustad. Tilbygga er i dagens sak redusert. I den saka vart det gjeve løyve til oppføring av tilbygg. I den saka klaga same nabo, men Plan- og miljøutvalet oppretthaldt løyvet. I samband med handsaminga av klagen var Plan- og miljøutvalet på synfaring på eigedommen den 07.03.18.

Løyvet vart klaga på av Fylkesmannen, og ein settefylkesmann oppheva seinare løyvet. Opphevinga vart grunngeve av omsyn til byggegrense mot sjø og LNF-formål.

Fylkesmannen har ved handsaminga av denne søknaden ikkje gjeve uttale på søknaden eller klaga på løyvet.

## **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Eigedomen ligg i omsynssone for friluftsliv, men tilbygga ligg utanfor sona. Tiltaka ligg delvis innanfor støysone mot veg, jf. KPA § 7.5. Retningslinje T-1442 gjelder derimot ikkje for utviding av eksisterande fritidsbustad, jf. punkt 1.1 i retningslinja.

## **Kart/Foto**



## Klage

Klagen går i hovudsak på auka takhøgde (70 cm) og tap av utsikt mot sjølinja:

**Klage på vedtak saknr: 552/19, dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg – gbnr 245/18 Kvammen (Ostereidet).**

Dette er eit prosjekt som nesten er identisk med prosjektet det vart søkt om 14.06.2017, og som Fylkesmannen i Hordaland råda frå, og Fylkesmannen i Rogaland gav endeleg avslag på.

Me har i tidligare klage kommentert dette prosjektet, men tek opp at saman med nokre ny ankepunkt. Men med vår manglande byggteknisk kunnskap er det ikkje heilt lett å kunna ha ei heilt klår bilete av prosjektet, og kva som er nytt i et siste utkastet.

I 2017-prosjektet var vedbua flytta 4,5 meter til enden av påtenkt tilbygg og utvid noko. Vedbua vert med det liggande 1,5 meter lenger mot Nordaust og 4,2 meter lenger mot Nordvest, som då vil redusera siktlinja ut fjorden og mot solnedgangen.

I tillegg har det siste prosjektet fått auka mønehøgde med 70 centimeter (kan det verta meir til slutt?).

Det kan sjå lite dramatisk ut, men me trur at familien Hjelmeland og ville reagere om det stod ein vegg i sjølinja mot sundet på høgde med hytta, og som så vert auka i bredde og høgde.

Sett frå fjæra vil dette bygge verka svært dominerande og ikkje innby til å gå i land. Me har sjølv sett korleis ein dispensasjon i strandlinja er privatiserande (kommentert til Fylkesmannen i Rogaland)

Søkar og tiltakshavar har ikkje kommentert klagen, men kommenterte nabomerknaden i byggesaka:

Tiltaket er selvfølgelig justert i forhold til hva som ble omsøkt i 2017, det ville vært bortkastet tid for oss alle å søke om det samme på nytt.

Endring og differanse mellom omsøkt tiltak i 2017 og nå, fremkommer tydelig på vedleggene D1, fra henholdsvis 2017 og 2019.

På D1 fra 2017 så er fasade endring mot nord 10,2m bred, og 4,2m dyp.

På D1 fra 2019 er fasaden redusert til 6,3m bred og 3,8m dyp.

Endring mot vest. Der er fasaden nå blitt øket i bredde, fra 4,2m i 2017 til 5,6m i 2019. Dybden er redusert med 10cm.

Overnevnte endringer er gjort for å nedjustere muligheten til å se på dette som en dominerende endring. Bredde på fasade mot nord er faktisk redusert med 3,9m i forhold til 2017 søknad. Slik vi tolket avslag fra 2017 så var det mye på grunn av dominerende fasade mot nord, og derfor er den nå redusert med 3,9m.

Når det gjelder høyden så har vi endret takform for å få «renere» linjer og ett enklere tak å bygge og vedlikeholde. Det kreves også ett «tykkere» tak for å isolere iht krav. Dette gjør at vi kommer inn til 70cm høyere enn dagens tak. Visuelt sett så mener vi takform nå er estetisk penere enn opprinnelig tak er. Sett fra klagers side så er dette sikkert ikke ønskelig. Men endring medfører ingen reduksjon i solforhold for naboer.

Endring i høyde kan om ønskelig visualiseres med ett bredt bånd som blir strukket 70cm over dagens høyde. Det vil da bli lettere for alle å se hvordan økt høyde innvirker. Dette blir noen ganger gjort, for å imøtekomme naboer andre som har interesse for å se endring.

## **Vurdering**

Klaga hadde også nabomerknad til byggesaka som omhandla dei same forholda.

Administrasjonen har i sitt vedtak vurdert forholda slik: «*Når det gjeld dominerande effekt, så ligg eksisterande fritidsbustad ca. 35 meter i frå nabobygg. Tilbygga kjem også på fasadane som vendar vekk i frå nabo. Vi kan ikkje sjå at tilbygga har særleg innverknad på nabo sin bustad.*»

Administrasjonen kan ikkje sjå at det kjem fram nye eller endra moment i klagen, og at den same vurderinga vi gjorde i løyvet gjeld.

Dei omsøkte tiltak vil føre til ei endra utsikt frå gbnr. 245/18. Vurderinga til administrasjonen er at når det gjeld omsyna til tap av utsikt, innsikt, lys og soltilhøve på gbnr. 245/2 så vert endringa lita. Bustaden på gbnr. 245/18 har i hovudsak utsikt mot sjø orientert mot vest.

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaka påfører naboeigedomen urimeleg ulempe. Eigedom gbnr. 245/2 har eit areal på om lag 117000 m2 som strekk seg nord for fritidsbustad på gbnr. 245/18 og også ned mot fjorden i gbnr. 245/18 si sørlegaste grense.

Vi visar også til tiltakshavar sine kommentarar på nabomerknadane, og meiner den kan

leggast vekt på ved handsaming av klagen. Vi legg vidare vekt på at Plan- og miljøutvalet var på synfaring på eigedomen den 07.03.18, utan at klagar fekk medhald i klagen. Klagen den gang og klagen no går på fleire av den same forholda.

Når det gjeld den privatiserande effekten av tiltaket, så meiner vi at den er gjort greie for og avklart i løyvet. Spesielt ettersom løyvet ikkje er påklaga av Fylkesmannen. Vi visar dermed til vurderinga gjort i løyvet.