

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
080/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.10.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1281	14/10382

Dispensasjonssak gbnr 68/35 Askeland - markterrasse, terrengtrapp og sikringsgjerde- dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone - klagehandsaming

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert delvis teke til følgje. Vedtak i sak 043/2014 vert omgjort. Nytt vedtak i saka:

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av terrasse nr 1 på følgjande vilkår:

- 1.Terrassen skal plasserast sør for fritidsbustaden.
- 2.Terrassen kan ha eit areal på inn til 35 kvm. Arealet skal reduserast i retning ut frå fritidsbustaden. Terrassen skal ikkje knyte saman fritidsbustaden og skuret.
- 3.Terrassen skal plasserast i terrenget, og i hovudsak inn til 0,5 meter over terreng (markterrasse). Terrassen kan for mindre parti førast opp inn til 0,8 meter over terreng i samsvar med søknaden.
- 4.Det kan ikkje førast opp rekkverk, levegg eller liknande i samband med terrassen.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av markterrasse nr 2 på følgjande vilkår:

- 1.Terrassen skal plasserast nord og vest for fritidsbustaden
- 2.Terrassen kan ha eit areal på inn til 21 kvm.
- 3.Terrassen skal plasserast i terrenget, og inn til 0,5 meter over terreng (markterrasse).
4. Det kan ikkje førast opp rekkverk, levegg eller liknande i samband med terrassen.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring/tilbakeføring av terrengtrappe nr 2 på følgjande vilkår:

- 1.Trappen skal førast opp i tilknytning til terrasse nr 2. Trappen skal i utforming, storleik og plassering vere tilnærma lik opphavleg trapp. Mindre avvik er tillat.

2. Det kan ikkje førast opp rekkverk eller liknande i samband med trappene.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av frittstående sikringsgjerde på følgjande vilkår:

1. Sikringsgjerde skal førast opp i skråning mot sjø og bare der det er naudsynt av omsyn til høgdeskilnad og tryggleik.

2. Gjerde skal utførast i "flettverksnetting" eller liknande, og i farge som er minst mogleg synleg i terrenget.

3. Gjerde skal ikkje plasserast til fortrensel for ferdsle i strandsona.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av terrengrappe nr 1.

Grunngjevinga for denne delen av vedtaket er at det ikkje vert gjeve dispensasjon for den delen av terrassen som terrengrapp nr 2 er knytt til.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33(2), jf. plan- og bygningslova § 19-2 og §§ 1-8 og 11-6.

Vedtaket er eit nytt enkeltvedtak som det kan klagast over.

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Klagar er Straume Byggkompetanse AS på vegne av tidlegare eigar sitt forsikringselskap. Noverande heimelshavar til eigedommen, Espen Gjeldsvik, har signert søknaden og kommunen legg til grunn at Straume Byggkompetanse AS gjennom dette også har klagefullmakt.

Advokatfirmaet Raftevoll AS v/adv.fm. Halldor Havsgård representerer heimelshavar.

Klage

Straume byggkompetanse har den 10.08.14 klaga på hovudutval for plan, landbruk og teknisk sitt vedtak av 18.06.14 i sak 043/2014.

Det er samstundes klaga på vedtak i sak 042/2014 (kai og trapp) og 044/2014 (tilbygg til anneks). Desse klagegene vert handsama i eiga klagesak.

Vedtak PLT- 043/2014

"Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av markterrasse nr 1 nr 2 på følgjande vilkår:

1. Terrassen skal plasserast nord/vest for fritidsbustaden

2. Terrassen kan ha eit areal på inn til 11 kvm.

3. Terrassen skal plasserast i terrenget, og inn til 0,5 meter over terreng.

4. Det kan ikkje førast opp rekkverk, levegg eller liknande i samband med terrassen.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av markterrasse nr 2 nr 1 på følgjande vilkår:

1. Terrassen skal plasserast sør for fritidsbustaden.

2. Terrassen kan ha eit areal på inn til 35 kvm. Arealet skal i hovudsak reduserast i retning ut frå fritidsbustaden. Terrassen skal ikkje knyte saman fritidsbustaden og skuret.

3. Terrassen skal plasserast i terrenget, og inn til 0,5 meter over terreng.

4. Det kan ikkje førast opp rekkverk, levegg eller liknande i samband med terrassen.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av to terrengrapper på følgjande vilkår:

1. Trapp nr 1 nr 2 skal førast opp i tilknytning til markterrasse nr 1 nr 2. Trappen skal i utforming, storleik og plassering vere tilnærma lik opphavleg trapp. Mindre avvik i areal er tillatt.

2. Trapp nr 2 nr 1 skal førast opp i tilknytning til markterrasse nr 2 nr 1. Trappen skal plasserast i terrenget og inn til 0,5 meter over terreng, og ha eit areal på inn til 7 kvm.

3. Det kan ikkje førast opp rekkverk eller liknande i samband med trappene.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av frittstående sikringsgjerde på følgjande vilkår:

1. Sikringsgjerde skal førast opp i skråning mot sjø og bare der det er naudsynt av omsyn til høgdeskilnad og tryggleik.

2. Gjerde skal utførast i "flettverksnetting" og i farge som er minst mogleg synleg i terrenget.

3. Gjerde skal ikkje plasserast til fortrensel for ferdsle i strandsona.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12."

Klagegrunnar

Klagar har vis til følgjande generelle klagegrunnar:

- "Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen":

"For områder i kategori tre er det ikke uttrykt noe om at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Utgangspunktet her er at kommunen skal gi tillatelse til bygging etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. Det er i denne kategorien åpnet for en mer nyansert

vurdering av verdien av de konkrete hensyn som måtte gjøre seg gjeldende.”

- Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.4 nr. 5 :

“Det kan gjevast løyve til mindre tiltak knytt til eksisterande bustadhus/våningshus når tiltaket er i samsvar med arealføremålet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet”.

- *“Det foreligger dermed ikke føringer på bakgrunn av strandsoneretningslinjene med hensyn til hvor strengt byggeforbudet skal praktiseres i denne saken.”*
- *“Dei vilkår som stilles for godkjenning av tiltaka er for strenge”.*

Vidare anførast klagegrunnar for det einskilde tiltak:

- Markterrassene

“Det er to markterrasser på eiendommen. Terrasse nr. 1 er på ca. 60 m², og er plassert sør for fritidsboligen, mellom fritidsboligen og annekset. Høyden på terrassen er stedvis og kun i front/mot øst ca. 80 cm over terrenget, og terrassen går tett inntil fjellet. Terrasse nr. 2 er på 21 m², og er plassert nord-vest for fritidsboligen. Samlet terrasseareal er da 81 m².

I vedtaket stilles vilkår om at arealet til markterrasse nr. 1 skal være på inntil 35 m². Dette innebærer at arealet på markterrassen må nærmest halveres. Dette vilkåret vurderes som svært strengt, særlig sett i lys av rådmannens saksfremstilling. I saksfremstillingen fremheves blant annet at tiltakene slik de står p.t, herunder også markterrasse nr. 1, ikke vil endre forholdene på eiendommen i særlig grad, at tiltaket ligger nært knyttet til fritidsboligen og at arealet ikke er benyttet til aktivt friluftsliv, tiltakene ligger ikke i funksjonell strandsoner, tiltakene er bare i en viss grad eksponert mot sjø. Videre fremkommer følgende av saksfremstillingen:

«Om terrasser og trapper vert plassert lågt i terrenget og terrasse mot sør vert redusert noko i storleik er det likevel rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbudet i strandsona ikkje vesentleg vert sett til side om det vert gjeve dispensasjon.»

Denne uttalelsen tilsier at det ikke er særlig store endringer som skal til for at hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i strandsonen ikke blir vesentlig satt til side. Det kan dermed synes som at Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har gått vesentlig lenger enn det rådmannen anser nødvendig for at formålene og hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i strandsonen skal kunne ivaretas.

Samtidig er også rådmannen for streng når det vurderes som nødvendig for å overholde ovennevnte formål, at terrassenes størrelse reduseres eller begrenses oppad. Det vises særlig til at terrassen er oppført i nær tilknytning til fritidsboligen, og at størrelsen på begge terrasser ikke tilsidesetter hensynene bak arealformålet eller byggeforbudet i strandsonen når man ser hen til eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet grunnet stedlige terrengforhold.

I vedtaket er det satt som vilkår for godkjenning at terrassene har en makshøyde på 50 cm, og dermed at terrassene må senkes med 30 cm. Vilkår om senking på 30 cm utgjør en svært liten

forskjell reelt og visuelt, og vilkåret vurderes som svært strengt. Man kan fra denne side ikke se hvordan dette skal bedre ivareta formålene bak byggeforbudet i strandsonen og bestemmelsene om dispensasjon. Endring av høyden vil for eksempel ikke medføre endringer med hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen, og det vil heller ikke medføre endringer med hensyn til tiltakets synlighet i det omkringliggende landskapet.

Det vil også ha bygningsmessige fordeler å la terrassene stå slik de er pr. dags dato. Endringer i samsvar med vilkårene vil forutsette store strukturelle endringer i terrassene. Videre er terrassene av betydning for å sikre en funksjonell bruk av eiendommen, da eiendommen for øvrig er bratt og lite tilgjengelig.”

· Terrengtrapper

“Hva gjelder terrengtrapp, er denne bygget i tre, utenpå opprinnelig betongtrapp. Tretrappen ble bygget av tidligere hjemmelshaver for å gjøre ferdsel i trappen sikrere, som følge av at betongtrappen var bratt og glatt.

Hva gjelder vilkårene som stilles for godkjenning av terrengtrappen, vises det til argumentasjonen i punktet over. Et særlig moment for at trappen skal stå slik den er pr. dags dato, er at trappen er betydelig sikrere enn den opprinnelige trappen, og er et utslag av en naturlig utvikling av eiendommen. Videre, slik trappen står p.t., utgjør den ikke et nevneverdig større terrenginngrep enn den opprinnelige betongtrappen. Forskjellene avgrenser seg til at den er litt mindre bratt, og noe bredere enn den opprinnelige trappen.

Særlig i lys av at kommunen aksepterer at trappen utføres i tre, vurderes vilkårene som uforholdsmessig strenge.”

· Sikringsgjerde

“Det er satt opp et gjerde/frittstående rekkverk på eiendommen. Rekkverket er plassert for å sikre en skrent på eiendommen, som fører rett ned i sjøen, og er nødvendig for å sikre en forsvarlig ferdsel på tomten..”

Foto



Foto: Ortofoto 2011

Markterrasse nr 1 og terrengtrapp nr 1:



Foto: Schinnes Byggetrepnør AS 2012



Foto: frå klaga

Markterrasse nr 2 og terrengtrapp nr 2:



Foto: frå klaga



Foto: Schinnes Byggentrepnør AS 2012



Foto: Schinnes Byggetreprenør AS 2012

Sikringsgjerde



Foto: frå klage

RETTSLEG GRUNNLAG

Rettsleg grunnlag i saka er plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8 om byggeforbod i strandsone, pbl. § 11-

6 om rettsverknad av kommuneplan og pbl. § 19-2 om dispensasjon.

Følgjande rettsleg utgangspunktet gjelder:

- Det gjeld byggeforbod i strandsone.
- Det gjeld byggeforbod for tiltak med fritidsbustadføre mål i område med arealføre mål landbruk, natur og friluftsliv.
- Kommunen *kan* gje dispensasjon frå byggeforbodem med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, når dei to kumulative vilkåra i føresegna er oppfylt. Vurderinga av kor vidt vilkåra er oppfylt er lovbunden skjønn, medan kommunen har fritt skjønn i vurderinga av om ein skal gje dispensasjon eller ikkje når vilkåra først er oppfylt .
- Søknaden og klagen skal handsamast som om tiltaka ikkje allereie er oppført. Det skal ikkje liggje noko straffeelement i dispensasjonsvurderinga, men det at tiltaka allereie er oppført skal heller ikkje tilleggjast vekt i retning av å tillate dispensasjon.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Klager har vist til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og anført at:

“For områder i kategori tre er det ikke uttrykt noe om at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Utgangspunktet her er at kommunen skal gi tillatelse til bygging etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold.”

Det er innleiingsvis på side 1 og 3 i rettleiaren presiser at

“ I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn” og at “Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder for hele landet.”

Vidare er det på side 4 vist til at

“Kommunene skal i kommuneplanen vurdere behovet for utvikling av eksisterende arealbruk, og behovet for tilpasning av eventuell ny utbygging. (...) I denne vurderingen skal lovens skjærpede krav og disse retningslinjene legges til grunn.”

Radøy kommune ligg i sone 3 der det i følge rettleiaren vil

“være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Det vil gi kommunene utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sine helhetlige utviklingsstrategier. Dette innebærer at kommunene kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet.”

Differensieringa gjeld såleis i første rekke utnytting av strandsona gjennom arealplan.

Nokre av prinsippa i retningslina vil likevel kunne anvendast tilsvarande i dispensasjonssaker:

- *“Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert.*
- *Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser.*
- *Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.*
- *I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling.*
- *Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme,*

skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.

- *Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsbygg.*
- *Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.”*

Det skal tungtvegende omsyn til for å setje til side det generelle byggeforbudet i strandsona. Dei omsyna som kan leggjast vekt på er som vist i punkta ovenfor først og fremst knytt til ålmenne interesser, til dømes arbeidsplasser, næringsutvikling, fellesanlegg ol., og der det ikkje finnast alternative areal for å ivareta naudsynt utbygging. Rettleiaren kan ikkje takast til inntekt for at det i sone 3 skal vere kurrant å få dispensasjon for utbygging av ein private fritidseigedomar i strandsona.

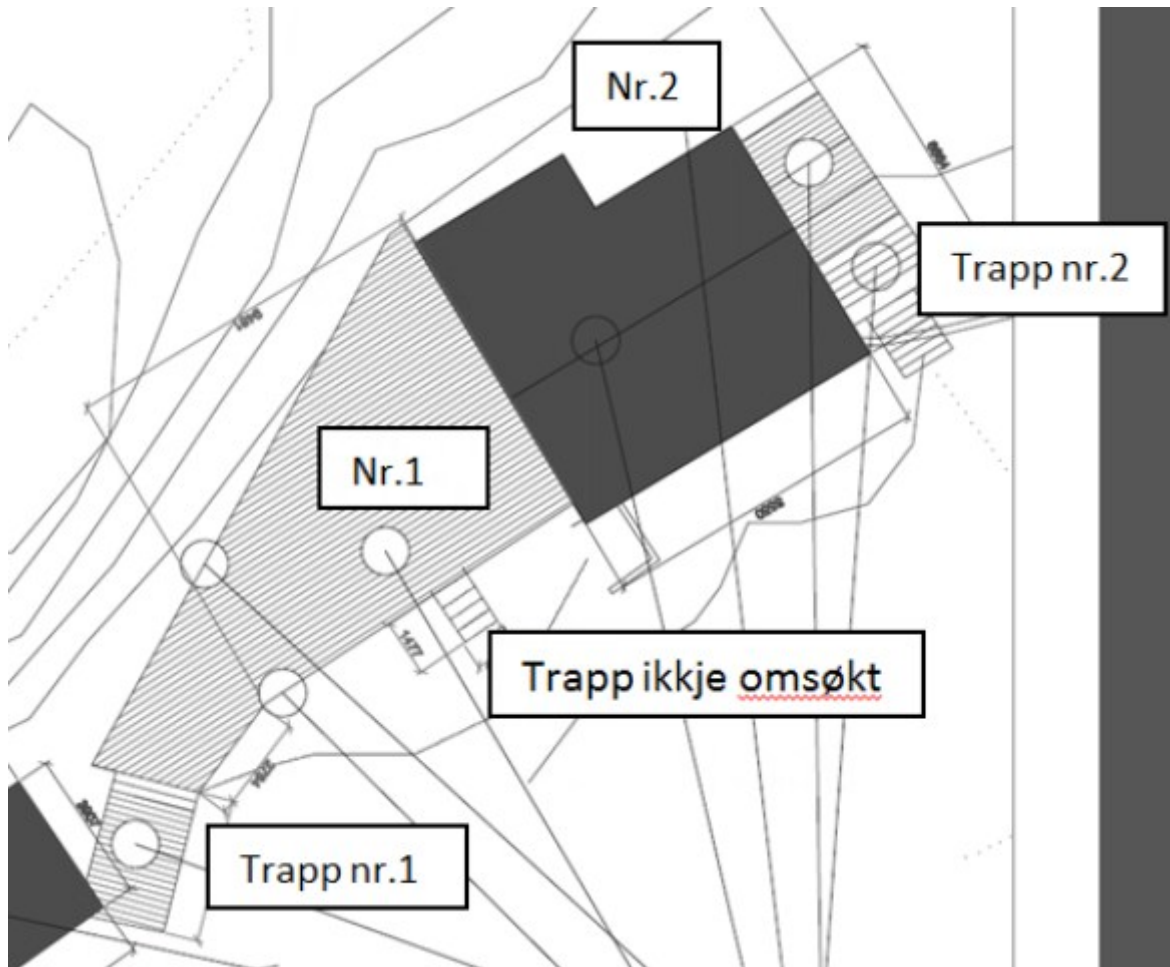
Kommuneplan for Radøy kommune

Klager har på nytt vist til kommuneplan for Radøy kommune pkt 3.4, fjerde ledd, nr. 5:

Rådmannen viser til saksframlegget i dispensasjonssaka der rådmannen presiserte at føresegna i Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.4 nr. 5 etter pkt. 3.4, tredje ledd bare får verknad for *“bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnærning.”* Føresegna gjeld vidare etter ordlyda bare der tiltaket er *“i samsvar med arealføremålet”*. Fritidsbustad i LNF område er ikkje i samsvar med arealføremålet og er ikkje stadbunden primærnærning, og kommuneplanen pkt 3.4, fjerde ledd, nr. 5 får difor ikkje verknad.

VURDERING

Saken er kompleks med mange tiltak og rådmannen ser at tiltaka har fått feil nummer i vedtaket i sak 043/2014. Følgjande nemning av tiltaka er lagt til grunn i klagesakshandsaminga (situasjonsplan påført nummerering av rådmannen):



Klagar har generelt vist til at vilkåra i saka er for strenge. Det fremgår ikkje direkte av klagen kva vilkår i vedtaket det er klaga over.

Klaga er i hovudsak retta mot at det ikkje ligg føre grunnar som talar mot å gje dispensasjon, og synast å ha som utgangspunkt at kommunen *skal* gje dispensasjon. Det rettslege utgangspunktet i plb. § 19-2 er at fordelane ved å gje dispensasjon må vere *klårt større* enn ulemperne. Vilkåret er ikkje oppfylt ved fråvær av ulemper, det må samstundes vere overvekt av fordelar. Fordelane må vidare som eit utgangspunkt vere av samfunnmessig karakter. Reint personlege grunnar for tiltakshavar kan sjeldan tilleggast vekt.

Ein tungtvegande ulempe i ein kvar dispensasjonssak er faren for utholing av planverket som styringsverktøy og faren for presedens. For å unngå presedens må saken vere sær eigen og grunnane for å gje dispensasjon må ikkje kunne hevdast i eit stort tal liknande saker. I denne saka kan rådmannen ikkje sjå at grunnane for å gje dispensasjon er sær eigne for saka. Eit stort tal fritidsbustader i LNF område og strandsone vil med den same grunngjeving kunne ønske tilsvarende tiltak.

At tiltaka allereie er utført, og at vilkår i løyvet vil føre til trong for bygningsmessige endringar, er ikkje ein ulempe som kan tilleggast vekt i vurderinga.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate *mindre tiltak* knytt til

eksisterande bygg i LNF område, og i nokon grad også i strandsone. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen, samt at det normalt er samfunnstenleg, spesielt med omsyn til miljø, at eksisterande bygningar vert vedlikehalde og halde i bruk. Innafor denne praksisen fell tiltak som er høveleg liten vurdert opp i mot eksisterande tiltak på eigedomen. Kommunen tek normalt utgangspunkt i dei tiltak som fell inn under pbl. § 20-3, men vurderinga er konkret i høve det aktuelle tiltaket og den aktuelle eigedomen. Om kommunen i denne saka opnar for tiltak i større omfang enn det forvaltningspraksis i Radøy kommune tilseier vil det skape presedens for seinare saker.

Når det gjeld terrassane legg rådmannen til grunn sentrale styresmakter sin definisjon av at markterrasser er terrasser oppført inn til 0,5 meter over terreng.

Ein dispensasjon er eit unntak frå gjeldande regelverk og kommunen har høve til å setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng 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.

Forvaltningspraksis i Radøy kommunen er utgangspunktet for dei vilkår som er satt i saka. Den konkrete vurderinga er knytt til tiltak sin art og storleik, sett opp i mot eksisterande lovlege tiltak på eigedomen, samt landskapsverknaden av tiltaket åleine og saman med andre ulovlege tiltak på eigeomen.

Sjølv om det her er søkt om legalisering av allereie utførte tiltak, finn ikkje rådmannen at det skal leggjast til grunn ein anna vurdering av kva som er eit mindre tiltak med omsyn til art, storleik og plassering enn den vurderinga kommunen ville lagt til grunn i ein sak som gjaldt eit tiltak som ikkje var utført.

Det er søkt om legalisering av fleire ulovlege tiltak. I dispensasjonsvurderinga må tiltaka vurderast særskilt, men verknaden av alle tiltak samla vil være eit element i vurderinga. Det totale tal tiltak på eigedomen har ført til at eigedomen har utvikla seg frå ein liten, frittliggjande 70-talls hytte til eit hytteanlegg som legg beslag på eit stort areal, som har stor landskapsverknad og er kraftig eksponert i frå sjø.

Som ein følgje av alle tiltaka på eigedomen samla vert det ein auke i BYA frå 96 til 163 kvm i følgje opplysningar i søknaden. I dette arealet inngår ikkje parkering. Til samanlikning set Kommuneplan for Radøy kommune ein øvre grense på 150 kvm BYA, inkludert parkering, for fritidsbustader i regulert felt.

Vilkåra i denne, og dei andre saken, er satt for at ulempene ved tiltaka totalt sett skal verte redusert. Rådmannen finn at landskapsverknaden og eksponering i frå sjø vil verte redusert ved at den samanhengande utføringa tiltaka har i dag vert brote opp og ved at samla bygd areal vert redusert.

To terrasser

Når det gjeld markterrassen vil rådmannen særleg peike på at samla terrasseareal er på ca. 81 kvm, nær det doble av fritidsbustaden sitt areal.

I tilsvarande saker i Radøy kommune er det godkjent markterrassar med areal på 20-35 kvm.

Klager synast å vere av den oppfatning at hovudutvalet har inntatt strengare vilkår i saka enn det

rådmannen sin sakframstilling gjev grunnlag for:

“Denne uttalelsen tilsier at det ikke er særlig store endringer som skal til for at hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i strandsonen ikke blir vesentlig satt til side. Det kan dermed synes som at Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har gått vesentlig lenger enn det rådmannen anser nødvendig for at formålene og hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i strandsonen skal kunne ivaretas.”

Rådmannen presiserer at hovudutvalet har treft vedtak i saka i samsvar med rådmannen sin innstilling, også når det gjeld vilkåra. Vilkaåra er ein konkretisering av rådmannen sin vurdering av at tiltaket må reduserast i omfang.

Når det gjeld **terrasse nr 1** er det rådmannen sin vurdering at foto i saka støttar klagar sin anførsel om at avstand til terreng på inn til 0,8 meter, nokre få stader, ikkje råkar landskapstilhøva eller eksponering i frå sjø i større grad enn om heile terrassen har ein avstand til terreng på 0,5 meter.

Når det gjelder terrassen sitt areal er det rådmannen sin vurdering at det ikkje ligg føre nye opplysningar i klagesaka som førar til ein annan vurdering. Terrassen har eit areal på ca. 60 kvm og vil i samsvar med dispensasjonsvedtaket måtte reduserast til 35 kvm. Rådmannen har i ein samla vurdering av alle tiltaka på eigedomen lagt vekt på at landskapsverknaden og eksponering i frå sjø vil verte redusert ved at den samanhengande utføringa tiltaka har i dag vert brote opp og ved at samla bygd areal vert redusert. Dette omsynet gjer seg særleg gjeldande for terrasse nr 1 som er det tiltaket som åleine har størst areal og som knytt saman bygningane på eigedomen.. Samstundes er det naudsynt med ein reduksjon i BYA for eigedomen totalt sett.

Rådmannen rår til at vedtak i sak 043/2014 vert stadfesta, men at vilkår nr 3 vert endra slik at terrassen på nokre stader kan ha ein høgde til terreng på inn til 0,8 meter.

Når det gjeld **terrasse nr 2** er det så vidt rådmannen kan sjå komen nye opplysningar i klaga.

Terrassen er omsøkt med eit areal på 11 kvm, og det er i sak 043/2014 gjeve dispensasjon for eit areal på 11 kvm. I klaga er det opplyst at terrassen har eit areal på 21 kvm. Årsaken til arealavviket går ikkje fram av klagen, men i brev frå tiltakshavar av 12.05.14 går det fram at:

“Plantegning av terrasse viser ikke terrasse foran inngangsdør. Fra øverste trinn i trapp i gavl på hytten og inn til hoveddør på hytten er det etablert terrasse.”

Rådmannen finn det tenleg å handsame eit areal som samsvarer med faktisk utført tiltak, og legg eit areal på 21 kvm til grunn i klagesaka.

Arealet som no er teken med ligg vest for fritidsbustaden, bort i frå sjøsida, og er ikkje synleg frå sjøsida. Terrassen er plassert i terrenget, og er delvis overbygd av takutstikk og overbygd inngangsparti. Rådmannen kan ikkje sjå at vurderingane som er gjort i høve dette tiltaket vert annleis om ein tek med det ekstra arealet. Tiltaket aukar BYA for eigedomen, men auken er på mindre enn terrassen sine 10 kvm i og med at deler av arealet er overbygd og allereie rekna med i BYA per i dag. Rådmannen ser dette som ein justering og rår til at vedtaket vert endra for dette tiltaket slik at det vert godkjent eit areal på 21 kvm for terrasse nr 2.

To terrengtrapper

Når det gjeld **trapp nr 2** er det rådmannen sin vurdering at det ikkje har komen frem nye opplysningar i saka som endrar vurderinga. Trappa er eksponert i frå sjø og i landskapet elles, og har etter rådmannen sin vurdering fått ein uturvande dominerande utforming og storleik. Rådmannen har i sak 043/2014 funnet grunnlag for å gje dispensasjon for tilbakeføring av trappa til ein tilnærma opphavleg stand.

Rådmannen rår til at vedtak i sak 043/2014 når det gjeld trapp nr 2 vert stadfesta.

Når det gjeld **trapp nr 1** har det vorte lag til grunn feil faktum i saka og vedtak i sak 043/2014 har fått eit ikkje tilsikta resultat. Feilen har mellom anna si årsak i at den eine trappen, som søkjar har meint å søkje om, er vist som terrasse i situasjonsplanen. Rådmannen har difor i sin vurdering lagt til grunn at trapp nr 1 er den trappen som er vist som trapp på situasjonsplanen. Ved ein ny gjennomgang ser rådmannen at den trappen som er vist som trapp i situasjonsplanen, og som rådmannen har handsama som trapp nr 1, ikkje er omsøkt.

Bildar som er vurdert i klagesaka viser at den trappen søkjer meinte å søkje om (trapp nr 1) er knytt til ein del av terrassen som etter vedtaket må førast tilbake grunna reduksjon i terrasseareal. Terrengrapp knytt til denne delen av terrassen vil følgeleg då heller ikkje kunne godkjennast. Trappen er direkte knytt til terrassen og vil utan denne ikkje få nokon funksjon. Det vil då ikkje vere fordelar ved å godkjenne tiltaket. Rådmannen rår difor til at vedtaket vert endra og gjort om til avslag for trapp nr 1. Grunngevinga for avslaget vil elles vere tilsvarande som for terrasse nr 1.

Den tredje trappen, som ikkje er søkt om, vert ikkje vurdert i klagesaka.

Sikringsgjerde

Det går ikkje frem av klaga kva vilkår det er klaga over. Rådmannen har vurdert saka på nytt og kan ikkje sjå at vikåra er uturvande eller urimelig.

Rådmannen rår til at vedtak i sak 043/2014 når det gjeld sikringsgjerde vert stadfesta.

Konklusjon

Det er rådmannen sin vurdering at det har komen frem nokre nye opplysningar/presiseringar i klagehandsaminga og rår til følgjande mindre endringar i vedtaket:

Terrasse nr 1 – vilkåret som gjeld høgde frå terreng vert endra, slik at terrassen nokre stader kan ha ein høgde frå terreng på inn til 0,8 meter.

Terrasse nr 2 – vilkår om storleik vert endra frå 11 til 21 kvm.

Trapp nr 1 – vedtaket vert endra frå løyve på vilkår til avslag.

Trapp nr 2 – vedtaket vert stadfesta.

Sikringsgjerde – vedtak vert stadfesta.

Klagen vert med det delvis teke til følge og det ligg føre eit nytt enkeltvedtak i saka. Klaga vert då ikkje sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd, men søkjer får i staden for høve til å klage

over det nye vedtaket.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 080/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Klagen vert delvis teke til følge. Vedtak i sak 043/2014 vert omgjort. Nytt vedtak i saka:

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av terrasse nr 1 på følgjande vilkår:

- 1.Terrassen skal plasserast sør for fritidsbustaden.
- 2.Terrassen kan ha eit areal på inn til 35 kvm. Arealet skal reduserast i retning ut frå fritidsbustaden. Terrassen skal ikkje knyte saman fritidsbustaden og skuret.
- 3.Terrassen skal plasserast i terrenget, og i hovudsak inn til 0,5 meter over terreng (markterrasse). Terrassen kan for mindre parti førast opp inn til 0,8 meter over terreng i samsvar med søknaden.
- 4.Det kan ikkje førast opp rekkverk, levegg eller liknande i samband med terrassen.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av markterrasse nr 2 på følgjande vilkår:

- 1.Terrassen skal plasserast nord og vest for fritidsbustaden
- 2.Terrassen kan ha eit areal på inn til 21 kvm.
- 3.Terrassen skal plasserast i terrenget, og inn til 0,5 meter over terreng (markterrasse).
4. Det kan ikkje førast opp rekkverk, levegg eller liknande i samband med terrassen.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring/tilbakeføring av terrengtrappe nr 2 på følgjande vilkår:

- 1.Trappen skal førast opp i tilknytning til terrasse nr 2. Trappen skal i utforming, storleik og plassering vere tilnærma lik opphavleg trapp. Mindre avvik er tillat.
2. Det kan ikkje førast opp rekkverk eller liknande i samband med trappene.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av frittstående sikringsgjerde på følgjande vilkår:

- 1.Sikringsgjerde skal førast opp i skråning mot sjø og bare der det er naudsynt av omsyn til høgdeskilnad og tryggleik.
- 2.Gjerde skal utførast i "flettverksnetting" eller liknande, og i farge som er minst mogleg synleg i terrenget.

3.Gjerde skal ikkje plasserast til fortrengsel for ferdsle i strandsona.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av terrengtrappe nr 1.

Grunngjevinga for denne delen av vedtaket er at det ikkje vert gjeve dispensasjon for den delen av terrassen som terrengtrapp nr 2 er knytt til.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33(2), jf. plan- og bygningslova § 19-2 og §§ 1-8 og 11-6.

Vedtaket er eit nytt enkeltvedtak som det kan klagast over.

Vedlegg:

Klage, delklage på avgjørelse i sak Askelandsneset (L)(18126)

Takstrappport H. Skage 2012 (L)(18128)

Takstrappport Hugo Vedaa 2006 (L)(18129)

Utdrag Finn-annonse og salgsoppgave 2006 (L)(18130)

CIMG9228 (L)(18131)

CIMG9227 (L)(18132)

CIMG9230 (L)(18133)

Skjerm bilde (L)(18134)

CIMG9218 (L)(18135)