



Dato: 11.01.2019
Arkivref: 2018/1488-
865/2019 /
17/20

Saksbehandlar: Elisabeth Gjerde
53423154
elisabeth.gjerde@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	30.01.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON TIL TERRASSE FRITIDSBUSTAD 42/29 HOLME**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

1. I medhald av plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og gjeldande byggjegrense på 100 m til å byggja terrasse på gnr.42 bnr.29, Holme, jamfør §11-6 og §1-8.

Vilkår:

Terrassen skal vera maksimalt 2 m ut frå eksisterande gruskant i front av hytta.

Dispensasjonen vert gjeve med følgjande grunngjeving:

Tilkomst til fritidsbustaden går via eksisterande altan/terrasse, rundt bygningen og inn på søraustre side av bygget. Denne tilkomsten er smal og dårleg og ein forstår søkjar sitt behov for å utbetra denne.

2. Administrasjonen får fullmakt til å gje pålegg om retting for den delen av terrassen som ikkje vert godkjent.

Dokument i saka:

- Merknad frå nabo mottatt 03.09.18.
- Tilsynsrapport og varsel om pålegg, datert 19.09.18.
- Klage på tiltak frå nabo, mottatt 29.10.18.
- Søknad om løyve mottatt 12.11.18.
- E-post frå nabo den 13.11.18.
- Sendt på høyring den 28.11.18.
- Uttale frå fylkesmannen datert 28.12.18.

Bakgrunn for saka:

Bygningsmynde utførte i september 2018 tilsyn på eigedomen gnr.42 bnr.29. Etter tilsynet vart det sendt ut tilsynsrapport og varsel om pålegg om retting i høve til at det var under utføring terrasse i front av fritidsbustaden.

Per Steinar Norbotten og Unni Grønås har i ettertid søkt om løyve til å byggja platting/veg/terrasse på fritidsbustaden sin på gnr.42 bnr.29, Holme.

Plattingen er omsøkt med ein storleik på 6 x 8 m og ligg om lag 19 m frå kystkonturen i område som i gjeldande kommuneplan er definert som LNF-område. Det delvis utførte tiltaka er i strid med arealføremålet LNF (landbruk-, natur- og friluftsliv) i gjeldande kommuneplan og det også i strid med byggjeforbodet i 100- meters beltet langs sjø. Det er difor søkt om dispensasjon både frå kommuneplanen sin arealdel, jamfør plan- og bygningslova §11-4 og byggjeforbodet, jamfør pbl §1-8.

Saka har vore på høyring til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen i Hordaland rår i frå at det vert gjeve dispensasjon.

Søkjjar skriv følgjande:

Det er i dag kun en smal sti med en bredde på en snau meter foran hytten som er eneste inngangen til hytten. Denne stien har rast ut flere ganger de siste årene, og det etterfylles stadig med veigrus. Det er en bratt skråning med krattskog foran hele hytten, og vi ønsker derfor å lage mer funksjonelt inngangsparti som er likere for gåande, barn/barnevogner, rullestoler etc. Dette området skulle vært planert da tomten ble etablert i 1985. Vi velger å lage dette i treverk nå i ettertid for å unngå at tunge gravemaskiner skal gjøre skade på naturen. Høyden på treplattingen blir i samme høyde som stien foran hytte. Det vil si at toppen på plattingen vil stoppe i kanten på stien, og dermed få samme høyde slik at det blir da samtidig en utvidelse av denne stien. Tiltaket vil ikke bli sjenerende på noen måte eller være synlig fra sjøsiden, og blir totalt skjult av krattskog.

Han skriv vidare:

For å bevisse at tiltaket vil bli helt skjult i terrenget har jeg markert to røde streker på bilde. Strekene indikerer hvor det i 2009 ble søkt om bygget en terrasse med 1 m høyt rekkverk. Den har nøyaktig samme avstand fra sjøen som tiltaket det nå søkes om, og har også samme størrelse. Den er helt usynlig fra sjøsiden, og det er bevisst gjort slik fordi vi er særdeles opptatt av kystområde på Holme. Slik vil det nye tiltaket også være, usynlig og naturlig skjult av krattskogen. (nå midlertidig klippet ned)

Nabo mot nord, gnr.42 bnr.6 har merknader. Han skriv følgjande:

Søker skriver: «Tiltaket vil ikke bli sjenerende på noen måte eller være synlig fra sjøsiden, og blir skjult i krattskogen»

Det han skriver stemmer ikke i hele tatt. En terrasse på 48 m², ca 20 m fra sjøen og som ligger ca 3 meter, kanskje mer ned til terrenget i ytterkant er svært synlig fra sjøen. Med ett eventuelt rekkverk på ca 1 meter i tillegg blir det ikke mindre synlig. Vi har sett terrassen fra sjøsiden og bilder er vedlagt. Terrassen virker naturlig nok enorm fra sjøsiden og skiller seg tydelig ut negativt i forhold til all annen bebyggelse i området, hvor de andre eiendommene ligger naturlig inn i terrenget og lengre vekk fra sjøen.

Vil også nevne at Gnr 42, Bnr 6 har hyttetomt på baksiden av Gnr 42, Bnr 29. Terrassen som er påbegynt, vil ta mye sjøutsikt fra en eventuell hytte på denne tomten. Likevel, vi er enda mer bekymret for hvor ødeleggende terrassen vil bli for det unike, nesten urørte kystområdet ved Holmesjøen.

Slik jeg kjenner til, er det i dag lovlig for en hytte inntil strandsonen (som jeg trodde var 100 m) å ha en terrasse på 2 meter ut fra hytteveggen. Det har vel hytten allerede i dag. Vil en bygge større terrasse, kan en iht loven bygge terrasse på 16m² på den siden av hytten som vender vekk i fra sjøen.

Tiltaket som er allerede påbegynt, er så langt fra innenfor loven som det nesten er mulig å komme. Godkjenner kommunen dette, så signalisere de at det er fritt fram for alle i Bømlo kommune å starte opp med hvilket som helst tiltak uten å søke, da det blir godkjent til slutt likevel.

Håper og tror at kommunen skjærer igjennom i denne saken og forlanger rivning av eksisterende påbegynt terrasse og ikke tillater noe som er utenfor lovens rammer.

Bilete tilsendt frå nabo:



Vurderingar:

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av lova. Det kan setjast vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert i frå, eller omsyna i lovas føremålsføresegn, vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ein samla vurdering. Ved vurderinga av om det skal gjevast dispensasjon frå planar skal statlege og regionale rammer og mål leggjast særleg vekt på. Sjølv om det etter ein konkret vurdering ligg føre grunnar som tilseier at det kan gjevast dispensasjon etter plan- og bygningslova §19-2, så er det likevel opp til kommunen om ein vil gje avslag.

Etter ordlyden i lova er det såleis ikkje kurant å få dispensasjon. Kommuneplanen er eit resultat av ein omfattande politisk planprosess der offentlege og private, ulike interesseorganisasjonar og andre med særlege interesser har hatt høve til å ta del.

Plan- og bygningslova sin føremålsregel §1-1 seier m.a. at byggjesakshandsaming skal sikra at tiltak er i samsvar med lov, føresegn og planvedtak. I tillegg seier den at lova skal fremja berekraftig utvikling til beste for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar. Det skal leggjast vekt på konsekvensar tiltaket vil få for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Etter plan- og bygningslova §19-2 bør ikkje kommunen dispensera når ein direkte råka statleg eller regional mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. I administrasjonen sitt høyringsbrev har me skildra at me ville vurdere å godkjenne terrassen, men då med ein reduksjon slik at den stikk omlag 2 m ut frå eksisterande gruskant.

Tilkomst til fritidsbustaden går via eksisterande altan/terrasse, rundt bygningen og inn på søraustre side av bygget. Denne tilkomsten er smal og ein forstår søkjar sitt behov for å utbeta denne. Ei 2 m breidde har me meint vil vera nok til at tilkomsten til fritidsbustaden vert vesentleg betra, samstundes som det vert mogleg å nytta område som terrasse. Fylkesmannen rår likevel i frå at det vert gjeve dispensasjon i denne saka.

Tiltakshavar er ikkje samd i vurderingane som er gjort av sakshandsamar og vil stå på søknaden sin fullt ut. Han meiner at terrassen på sikt ikkje vil bli synleg frå sjøen. Han meiner at krattskog og fargebruk vil dempe verknaden av terrassen. Vidare viser han til at han har fått aukande behov for meir uteområde i og med at familien er blitt større. Tomta hans er bratt og forutan treplattingen som tidlegare er oppført sørom hytta så er det er lite anna areal på tomta som kan nyttast som hage.

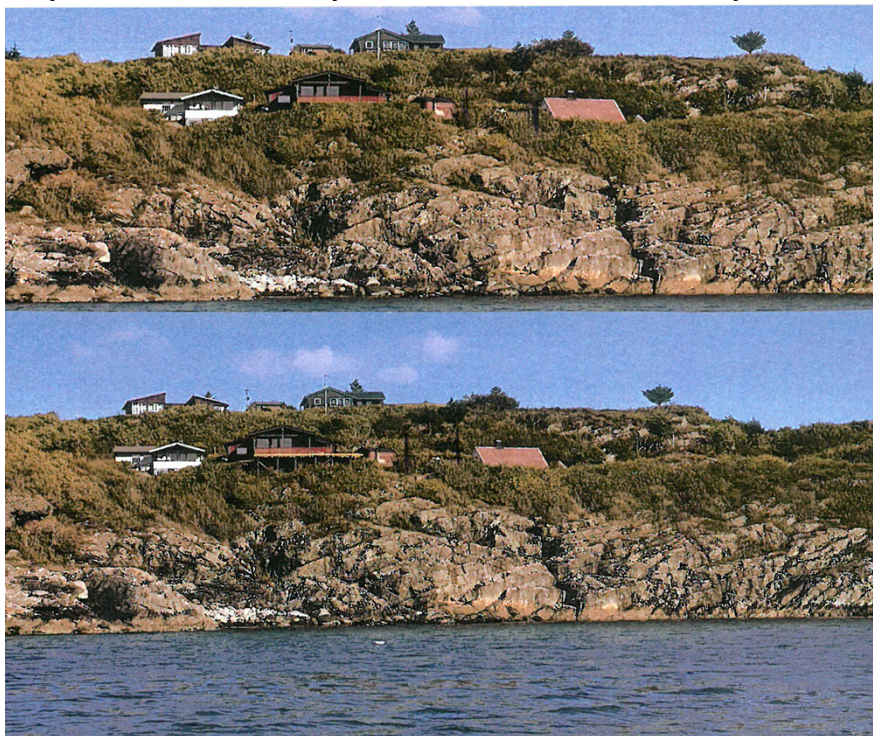
Ortofoto:



Bilete frå tilsynet:



Søklar sitt bilete tatt frå sjøsida som skal illustrera situasjonen før og etter utbygging:



Plan- og bygningslova § 19-2 anna ledd, fyrste og anna punktum lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Det første spørsmålet vert om omsyna bak kommuneplanen sine føresegner vert «vesentleg tilsidesett» som følgje av tiltaket.

Søknaden krev dispensasjon frå LNF(R)-føremålet i kommuneplanen sin arealdel. Dette tyder at omsyna til LNF-føremålet, j.fr. §11-7 nr.5a ikkje kan setjast vesentleg til side ved utføring av tiltak. LNF-føremålet skal sikra dei store «grøne» områda i kommunen vår. Desse areala er i utgangspunktet ikkje sett av til utbygging. Omsynet til landbruk, natur og friluftsliv skal ikkje råkast eller vesentleg setjast til side dersom ein skal dispensera etter plan- og bygningslova §19-2.

Plan- og bygningslova § 1-8 første ledd slår fast prinsippet om at det skal takast «*særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser*» i «*100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag*». Omsynet med byggjeforbod i strandsona er å sikra styring med arealutviklinga i kyst- og strandområda. Dette har lenge vore ei viktig målsetting på grunn av dei viktige interessene som knyter seg til disse områda. Disse interessene som er av nasjonal interesse, vil vera friluftsiinteresser, naturvern, biologisk mangfald, landskapsinteresser og kulturminne m.v. Det er lovgjevaren sin føresetnad at det i 100- metersbeltet skal gjelda eit særleg vern mot både deling og utbygging. Dette skal vera retningsgjevande i dispensasjonsvurdering.

I følgje AR5 er området grunnlendt ope fastmark. Tiltaket vil såleis ikkje skapa konsekvensar for jordvernet.

Området langs sjøen er pr. i dag relativt urørt. Sjølv om deler av strandsona er bratt og ikkje eigna til ferdsel, så er det også andre omsyn byggjeforbodet i 100-meters beltet er meint å ivareta. Ei utbygging vil lett kunna endra landskapet sin karakter og privatisera området ytterlegare i høve til slik det er i dag. Presedens og forventningar kan lett verta skapte i slike situasjonar for andre som ynskjer liknande tiltak. Tiltaket som er omsøkt gjeld på eksisterande fritidsbustad og tomt lovleg etablert i 1985 som dispensasjon frå strandplanlova og generalplanen for Bømlø. Det vil nok difor opplevast som sjølv sagt for tiltakshavar å få kunna utføra tiltak i tilknytning til dette bygget. Det er likevel rådmannen si oppfatning at terrassen vil skapa uheldig silhuettverknad og verka meir privatiserande enn før sett frå sjøsida.

Omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen og § 1-8 i plan- og bygningslova som det vert søkt dispensasjon i frå kan såleis bli sett til side ved godkjenning av tiltaket.

Det at omsyna bak føresegner det blir dispensert frå vert vesentleg tilsidesett er nok til at det kan gjevast avslag på søknaden.

Det bør likevel også vurderast om «*fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene*» Innleiingsvis vil rådmannen understreka at personlege grunnar som for eksempel behov for bustad, reint personlege forhold som sjukdom, alder eller liknande, eller at dispensasjonen er naudsynt som ledd i eit arveoppgjer ikkje skal ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderingar. Personlege og økonomiske grunner styrer ikkje arealbruk og -disposisjon.

Fordeler:

Ein dispensasjon i denne saka vil følast mest rettferdig for tiltakshavar.

Ein dispensasjon i denne saka vil bety at tiltakshavar slepp arbeidet og kostnadane å måtta tilbakeføra området.

Tiltakshavar får større terrasse og betre tilrettelagt uteområde.

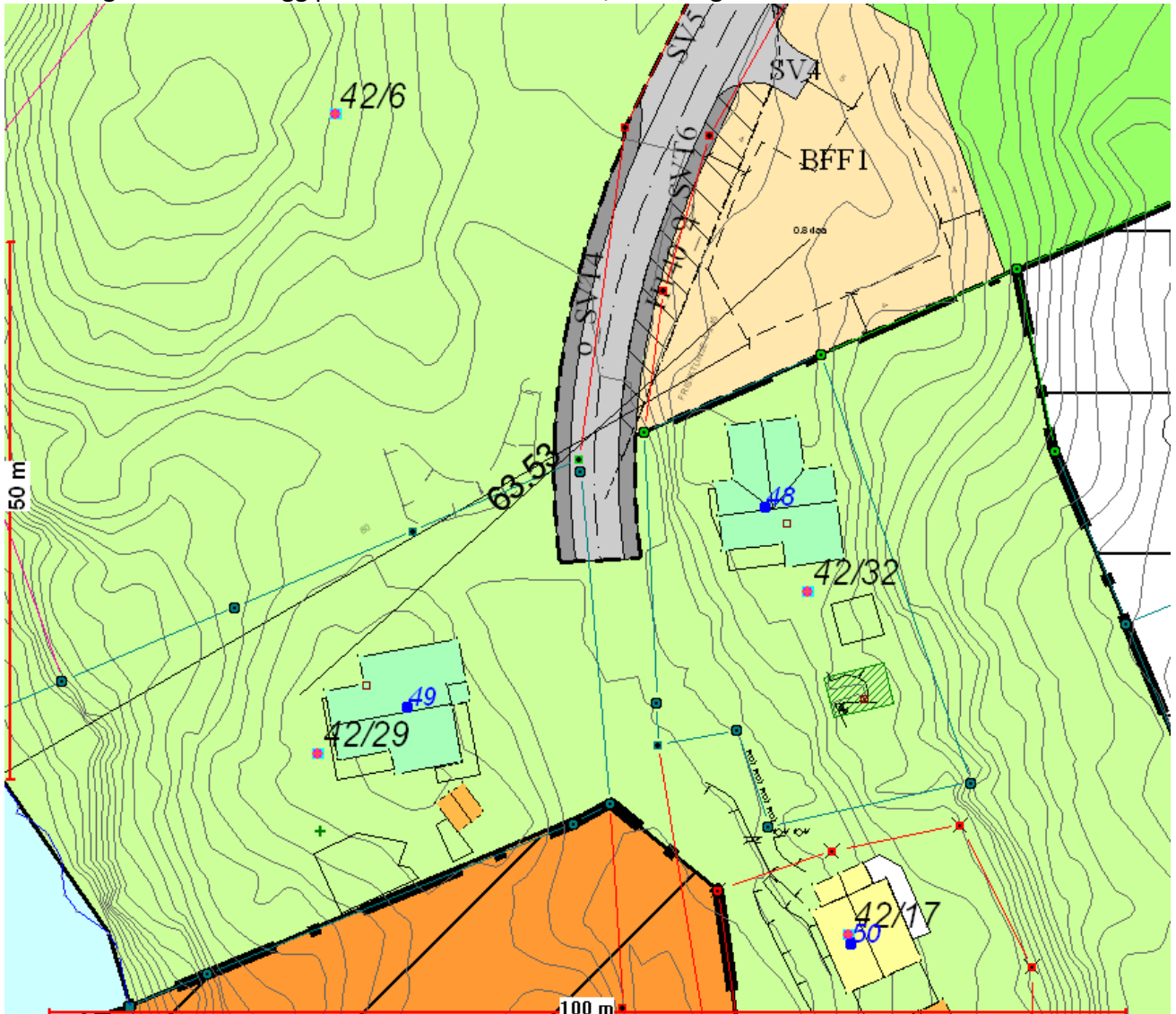
Ulemper:

Ein etterfølgjande dispensasjon i lovbrotsaker kan gje ein uheldig signaleffekt.

Ein dispensasjon på generelt grunnlag kan ha presedensverknad overfor andre hytteigarar i Bømlø.

Dispensasjonen medfører silhuettverknad sett frå sjøside.
Arealdelen til kommuneplanen kan undergravast som styringsverktøy.
Utbygginga vil medføra endring av landskapsbilete i området.

Tilgrensande nabo har merknad i saka. Han meiner at terrassen vil kunna ta sjøutsikt for hans framtidige hyttetomt på gnr.42 bnr.6. Rådmannen meiner dette argumentet ikkje kan tilleggast vesentleg vekt. Tomta ligg på skrått nordaust for 42/29 omlag 65 m frå terrassen.



Etter rådmannen si vurdering er det klar overvekt av omsyn som talar for at dispensasjon til heile tiltaket ikkje bør gjevast. Omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine føremålføresegner vert tilsidesett. Dei kumulative vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 vert vurdert til ikkje å vera oppfylt og ein bør difor prøva å redusera verknaden av tiltaket. Dette kan gjerast ved å korta inn terrassen/plattingen til 2m slik som tidlegare føreslått.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen konsekvensar for Bømlo kommune

Miljømessige konsekvensar:

Naturmangfaldlova:

Etter naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i §§ 8-12 leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg mynde, og det skal gå fram av avgjerda korleis desse prinsippa er tatt omsyn til og

vektlagt i vurderinga av saka. Etter naturmangfaldlova § 8 skal avgjerder som råkar naturmangfaldet skje på eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag.

Det er gjort registreringar av svært viktig naturtype rik edellauvskog (verdi A) i nedre del av tomta, Artsbanken og Miljødirektoratets Naturbase. Rådmannen har vurdert tiltaket og meiner kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg og står i rimeleg forhold til saka sin karakter. Bygginga vil ikkje føra til auka belastning på økosystemet. Kostnadar ved eventuell miljøforringing, skal bærast av tiltakshavar, jf. naturmangfaldlova § 11.

Kulturminne:

I høve til Riksantikvaren sin kulturminnedatabase så er det ingen kjende registreringar på tomta.

Friluftsliv:

I Miljødirektoratet sin naturbase er det ingen kjende registreringar

Beredskap og samfunnstryggleik:

Ein kjenner ikkje til at det er registrert særskilt fare for flaum eller stein-/snøras i det omsøkte område. Det må i prosjekteringa gjerast naudsynte tiltak for å førebygge brann, flaum, ras etc. i og rundt bygning/eigedom.

Folkehelse:

Tilgjengeleg strandsoner er definert som areal tilgjengeleg i eit friluftsperspektiv. Tilkomst til sjø er eit gode og tiltak i strandsona skal komma ålmenta og fellesskapet til gode. Eit inngrep treng ikkje vera til hinder for ferdsel i strandsona. Inngrepa kan i staden bidra til at strandsona vert betre tilgjengeleg og meir attraktiv i samband med friluftsliv.

Oppsummering og konklusjon:

Etter plan- og bygningslova §19-2 bør ikkje kommunen dispensera når ein direkte råka statleg eller regional mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon.

Etter rådmannen si vurdering er det klar overvekt av omsyn som talar for at dispensasjon til heile tiltaket ikkje bør gjevast. Omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine føremålføresegner vert tilsidesett. Ein bør difor prøva å redusera verknaden av tiltaket. Dette kan gjerast ved å korta inn terrassen/plattingen til 2m slik som tidlegare føreslått. Administrasjonen bær få fullmakt til å gje pålegg om retting for den delen av terrassen som ikkje vert godkjent.