



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Eilin Houlison Molvik
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/1197
		Klassering:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av 2 einebustadar - gbnr 147/50 Sellevoll

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 30.08.17 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teke til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Dersom Plan- og miljøutvalet kjem til ein anna vurdering av saka og gjer om vedtak datert 30.08.17 vil administrasjonen handsama byggjesaka administrativt.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr. 147/50

Adresse: Skarsvegen 543

Tiltakshavar/eigar: Nils Kristian Berge

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult as

Klagar: Ansvarleg søkjar på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld

Vedtaket det vert klaga på gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppføring av 2 frittliggjande bustadar og garasje på eigedom gbnr. 147/50, søkjar omtalar bustad nr. 2 som «anneks».

Samla bruksareal (BRA) for eigedomen etter gjennomført tiltak er i søknad opplyst til om lag 243,9 m² fordelt på opne overbygde areal, garasje, einebustad og «anneks». Samla bygd areal (BYA) for eigedomen er opplyst til 315,7 m², jf. vedlegg «Oversikt- arealer». Grad av utnytting for eigedomen er opplyst til 13,98 % BYA.

Saka vart handsama av Plan- og miljøutvalet 30.08.17, det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon og søknad om rammeløyve for oppføring av einebustad med garasje samt anneks.

Klagar har i e-post motteke 18.09.17 klaga på vedtak datert 30.08.17 og bedt om utvida frist til 27.09.17 for å supplere klagen.

Klagar har i brev motteke 27.09.17 kome med supplerande grunngeving av klagen. Det er vidare sendt inn tillegg til klagen motteke 03.10.17.

Klagen er innkomen rettidig.

Naboar til eigedomen har kome med merknad til avslaget i PM datert 30.08.17.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 er definert som LNF-føremål.

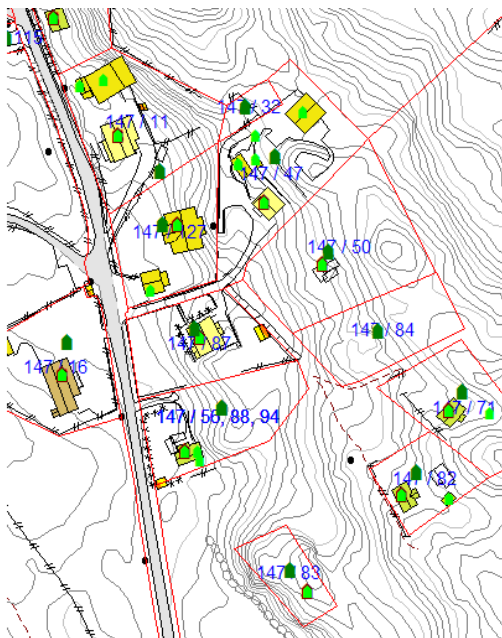
Kart/Foto



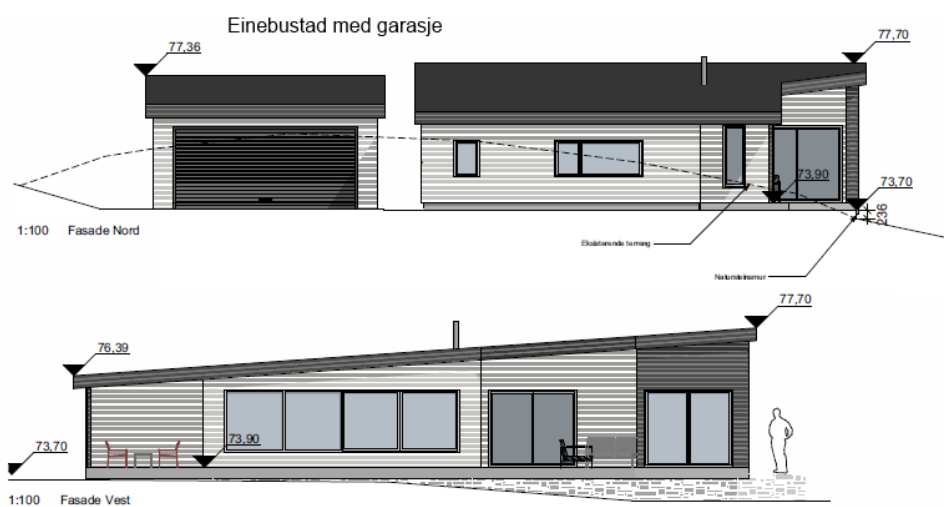
Kartutsnitt kommuneplanen sin arealdel 2011-2023

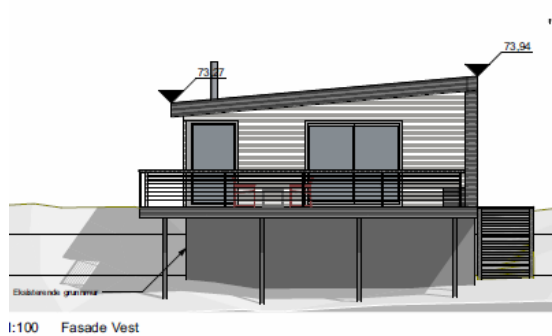
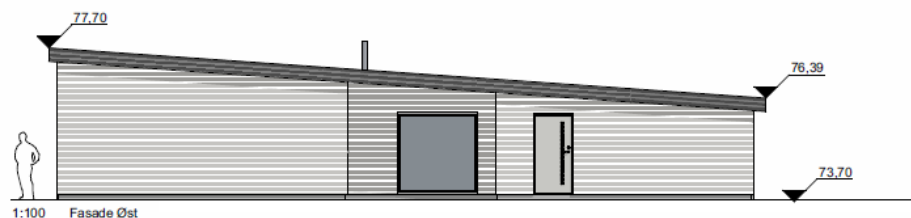
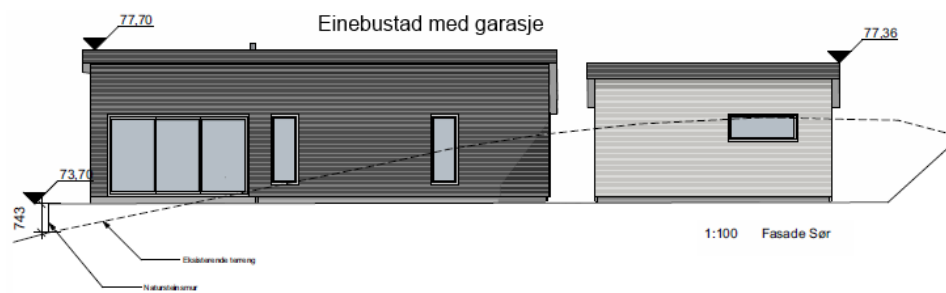


Orthofoto 2015

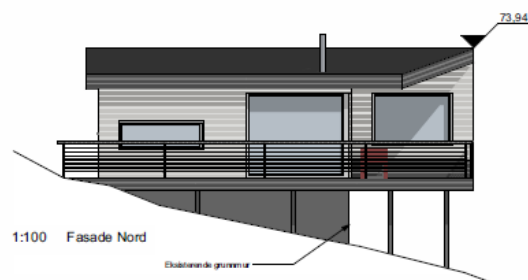
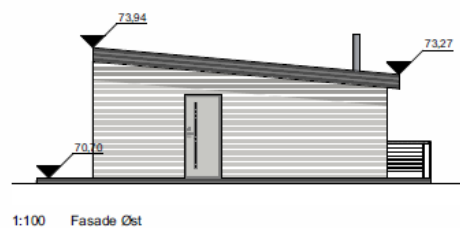
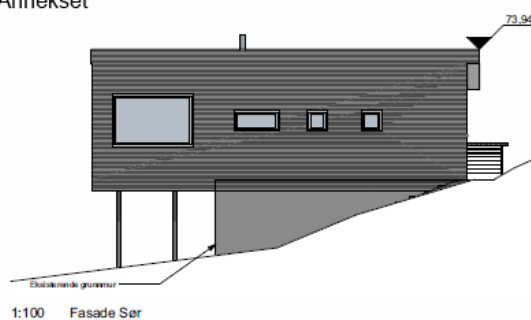


Oversiktskart grunnkart matrikkel



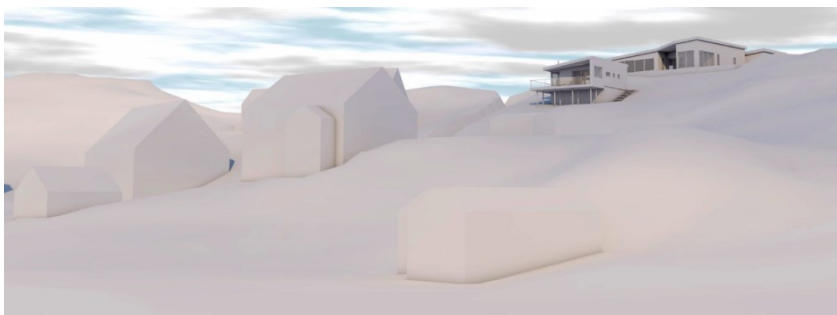
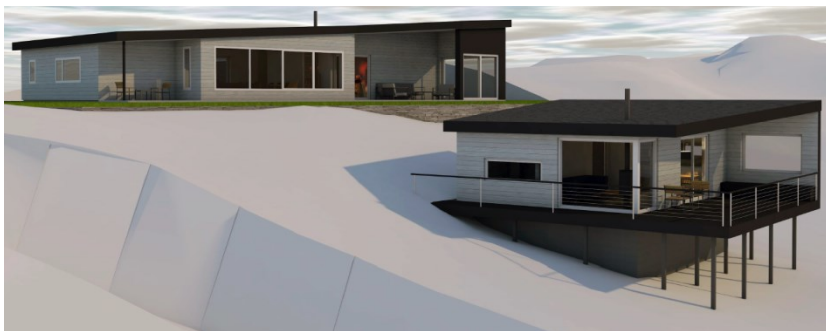


"Annekset"



Aksionometriske teikningar





Klage

For klagen i heilskap viser vi til brev datert 22.09.17 med vedlegg og tillegg til klage datert 03.10.17.

Det vert klaga på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad, garasje og anneks i vedtak datert 30.08.17.

Klagar har gjennom klagen supplert saka med dokumentasjon på private rettar knytt til veg, vatn og avlaup, slik det vart påpeika i vedtak datert 30.08.17. Kjøkken i annekset teke ut, jf. oppdatert planteikning, dette for å fjerne ein hovudfunksjon frå bygget, slik at det ikkje lenger vert å rekne som ein bueining.

Det er klaga på at administrasjonen meiner at utbygging av området bør skje gjennom ein styrt planprosess og ikkje gjennom dispensasjon då ein meiner at det vil vere ein ulempe å regulere området då det frå før er utbygd og omsøkt eigedom er «siste» ubygd tomt, regulering av området vil gjere eigedomen ubebyggeleg og ikkje føre til eit betre beslutningsgrunnlag.

I tillegg til klagen datert 03.10.17 vert det vist til strategi 31 i samfunnsdelen til kommuneplanen for 2017-2029 vedteken 21.09.17.

Vi legg til grunn at det vert vist til «strategi 32» under tema 3 attraktive nærmiljø, som seier følgjande: «Leggje til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen».

Klagar meiner dette støtter opp under tiltaka som er søkt etablert på eigedom gbnr. 147/50.

Naboar på gbnr. 147/11 og 147/127 har i brev datert 22.09.17 bedt Plan- og miljøutvalet om å vurdere saka på nytt.

Vurdering

Heimelshavar ved ansvarleg søkjar (Klagar) har klaga på avslag gjeve i vedtak datert 30.08.17. Nabo gbnr. 147/11 (Ivar Os) og gbnr. 147/127(Rasmus Os) har i brev datert 22.09.17 kome med merknad til avslag på søknad om løyve til oppføring av bustadar på eigedom gbnr. 147/50 og ber Plan- og miljøutvalet om å vurdere saka på nytt.

I vedtaket var vurderinga:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for etablering av ein bustad med garasje, samt eit anneks som med alle hovudfunksjonar vert å rekne som bustad nr. 2 på eigedomen.

Søkjar har i søknad datert 22.12.16 kome med følgjande fordelar i høve det å gje dispensasjon for omsøkt tiltak:

- 1. Tomt frådelt i 1951*
- 2. Ligg i eit område med ein bustad.*
- 3. Tomten er ikkje brukt til landbruksføremål.*
- 4. Det er gjennom prosjektet søkt å tilpasse bustaden best mogleg til terrenget, ein har vald å samle alle funksjonar på eitt plan for å redusere fjernverknaden av bustaden og unngå å bryte horisontlinjer.*
- 5. Naturleg fortetting i eit allereie etablert bustad området.*
- 6. Skape tilflytting og levande bygder.*
- 7. Tomten kan nytte eksisterande privatveg som tilkomst, tiltaket krev ikkje store inngrep utover eigedom gbnr. 147/50*

Prosjektet er godt tilpassa eigedomen, og det er søkt å dempe fjernverknaden av tiltaka på eigedomen. Ein har vald bygg med kun eit plan og har plassert bygningar i terrenget for å

unngå at dei bryt horisont.

Eigedomen grensar mot etablert privat køyreveg eigd av gbnr. 147/47. Etablering av bustad på eigedomen legg soleis ikkje beslag på areal utover eigedomen med omsyn til vegtilkomst.

Rett nord for eigdommen er det i KPA lagt ut ei stort areal til bustadføremål på gnr. 147/5 og 6 som i hovudsak ligg realisert. Vidare er det i KPA rett sør for eigedomen ved krysset til Fosse vidareført areal til spreidd bustadbygging, men det er for planperioden sett 0 nye einingar då utbygging i området har blitt så stor at det ikkje er ønskeleg med meir spreidd busetnad. Ein valde, gjennom planprosessen å la områda liggje som spreidd bustadbygging for å forenkle saksbehandling knytt til etablering av mindre tiltak på eksisterande bustadar i området.

Det er i planprosessen for gjeldande kommuneplan avsett areal til bustadbygging i nærleik til Sellevoll, samstundes som ein gjennom planprosessen valde å la område avsett til spreidd LNF ligge utan høve til auka utbygging i planperioden.

Planavdelinga har i si uttale opplyst at fleire reguleringsplanar i området er sett på vent i påvente av utbetring av FV 404 i samsvar med gjeldande reguleringsplan «FV 404 parsell kvamme – til kryss ved veg til Fossevatnet»/planid. 1263-201112. At ein då skal opne for spreidd utbygging gjennom dispensasjon vert rådd i frå.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tiltatt å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Gbnr 147/50 er ein ubyggd eigedom frådelte i 1951 med oppgitt bruk av grunn som fritidseigedom. Arealet er avsett til LNF-føremål. Det er frå før oppført ein grunnmur på eigedomen som er tenkt nytta til fundamet for "annekset".

*Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert **vesentleg** sett til side som følge av omsøkt tiltak. Bygging på eigedomen medfører ikkje oppstykking av landbruket og legg ikkje beslag på areal nytta til landbruksføremål. Eigedomen kan nytte eksisterande privat veg og det er opplyst at ein skal koble seg på eksisterande avlaupsleidning som går til sjø. Vidare er det planlagt borehol for vatn på eigen grunn.*

For å kunne gje må dispensasjon må også fordelane ved tiltaket vera klart større enn ulempe.

Administrasjonen er samd i søkjar si vurdering av at ein har planlagt to tiltak som vil tilføre området kvalitetar, med godt tilpassa bygningsmasse på eigdommen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at det i nærområdet ligg areal avsett til bustadbygging og at det i område avsett til arealføremål LNF-spreidd i planperioden ikkje opnar for spreidd utbygging. Vidare har ein lagt vekt på at planavdelinga rår frå å gje dispensasjon frå LNF-føremålet. Det vert og lagt til grunn av kommuneplanen sin arealdel er under rullering, og endra arealbruk i dette området bør vurderast i ein større plansamheng, slik at alle aktuelle interesser vert vurdert.

I sak 14/1516 vasom gjaldt gbnr 147/83, vart det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå

LNF føremålet for bruk av eigdommen til bustadføremål (heilårsbustad), og for å få dela frå eit areal frå gbnr 147/4 som tilleggsareal til gbnr 147/83. Denne eigdommen ligg i same område som omsøkte eigedom. Dispensasjonssøknaden vart avslått av Plan- og miljøutvalet i møte 02.04.2014. Grunngevinga for vedtaket var at vidare utvikling av dette området må skje gjennom ein styrt planprosess.

Administrasjonen er einig i uttale frå planavdelinga som oppmodar om at vidare utbygging i området må skje gjennom ein styrt planprosess der infrastruktur og FV 404 kan avklarast nærare.

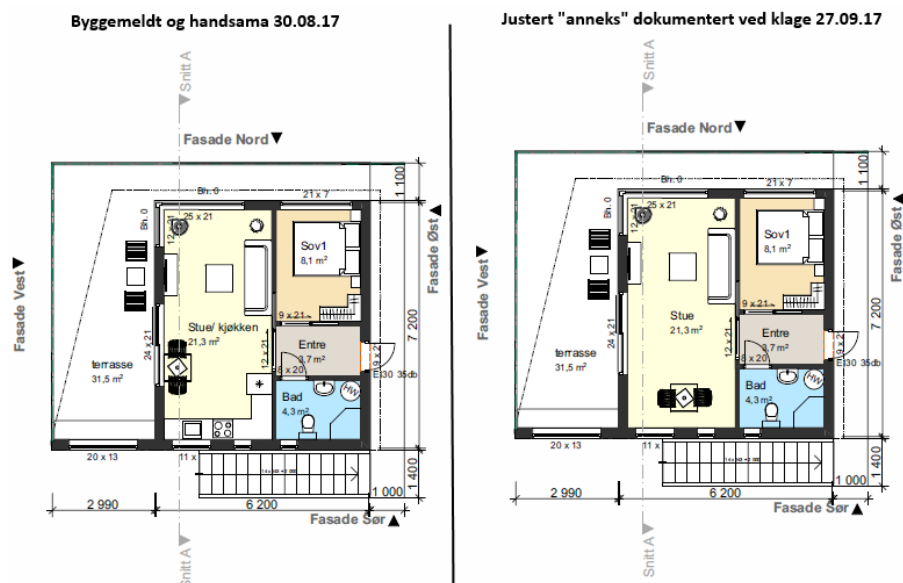
Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel ikkje er oppfylt.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf pbl § 19-2 2. ledd. Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene er ikkje vilkåret i § 19-2 2. ledd 2. punktum stetta. Søknaden om dispensasjon vert avslått. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknad om løyve til oppføring av bustad med garasje og "annekset" avslått.

Dersom Plan- og miljøutvalet kjem til ei anna vurdering av saka og gjev dispensasjon skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering. Det må settast vilkår om at det må dokumenterast vegrett samt rett til å koble seg på eksisterande avlaupsleidning til sjø.

Administrasjonen vil gje løyve til tiltak dersom dispensasjon vert gjeve og vegrett og rett til bruk av eksisterande avlaupsleidning er dokumentert sikra.

Klagar har gjennom klagen dokumentert at tilhøve knytt til veg, vatn og avlaup er avklart. «Annekset» er prosjektert om ved at kjøkkenet er tatt ut.



Som det går fram av vurderinga i vedtak datert 30.08.17 så er administrasjonen av den oppfatning av at omsøkt prosjekt er godt tilpassa eigdommen og det er gjennom prosjektering tatt omsyn til

omkringliggjande busetnad og fjernverknad mv. Det er og vurdert at tiltaket i seg sjølv ikkje vesentleg sett omsyna knytt til LNF-føremålet tilside.

Når det er sagt så vel vi å påpeike at installasjon av kjøkken ikkje er eit søknadspliktig tiltak, sjølv om det etter definisjon i byggteknisk forskrift er ein hovudfunksjon i bustad. Får ein etablere annekset med innlagt vatn og kloakk, vil ein i ettertid kunne installere kjøkken utan å søkje om løyve til det.

Søknaden slik den ligg føre etter klage omfattar ein bustad med garasje og eit frittliggjande bygg som innehar funksjonar som soverom, opphaldsrom, entre og bad.

Klagar har i høve klagen henta inn uttale frå landbruksavdelinga som støtter kommunen si vurdering av at tiltaket ikkje vesentleg sett LNF-føremålet til side.

Klagar har i tillegg til klagen vist til nyleg vedteken samfunnsdel til kommuneplanen for 2017-2029 der det i "strategi 32" går fram at ein skal legge til rette for spreidd busetnad og mindre byggefelt i heile kommunen.

«Strategi 34» i kommuneplanen sin samfunnsdel viser til at ein skal sikre trygg ferdsel for barn og unge frå bustadområde til skular og andre aktivitetar i nærmiljøa og er teke inn i kommunedelplan for trafikksikring for 2017-2020 som blant anna lister opp FV404 som ei vegstrekning som må utbetrast.

Arbeidet med rullering av arealdelen av kommuneplanen er starta opp. Det aktuelle arealet ligg per i dag inne i kommuneplanen som LNF-område. Dersom ein gjennom rullering av kommuneplanen vel å ta området inn i framtidig kommuneplan som område avsett til spreidd busetnad evt. set av arealet til bustadområde, så vil ein gjennom den prosessen måtte vurdere området i høve til fylkesveg og løyse tilhøve knytt til ferdsel for mjuke trafikantar.

Vi er ikkje samd i ansvarleg søkjar si vurdering av at det å gje dispensasjon for etablering av omsøkte tiltak på eigedom gbnr. 147/50 ikkje skapar presedens.

Det å opne opp for utbygging i området gjennom dispensasjon vil vere ei uheldig utvikling med tanke på at fleire reguleringsplanar i området er sett på vent i påvente av utbetring av FV 404 i samsvar med gjeldande reguleringsplan «FV 404 parsell Kvamme – til kryss ved veg til Fossevatnet»/planid. 1263-201112 (heretter omtala som Parsell Kvamme).

Parsell Kvamme og del av FV 404 er teken inn i vedteken kommunedelplan for trafikksikring 2017-2020 som prioritet 3, referanse nr. FI01. Under tiltak er det sagt følgjande: « ha fokus på å ikkje gje dispensasjon frå rekkefølgekrav ved nye utbyggingar». Dette gjeld rett nok innan nemnde planområde.

Kommunen ønskjer at utbygging i hovudsak skal skje i samsvar med gjeldande planar. Dette vil sikre ei føreseieleg utvikling av areala i kommunen. Når reguleringsplan for Parsell Kvamme sett framlegg til nye reguleringsplanar på vent, er kommunen av den oppfatning at utbygging gjennom dispensasjon gjev uheldige signal og potensielt opnar opp for fleire dispensasjonssøknadar. Kommunen ønskjer i utgangspunktet at arealutvikling skal skje i tråd med vedtekne planar om arealbruk.

Konklusjon

Det kommunen kom fram til i si handsaming av søknaden var at vidare utbygging i området må skje gjennom ein planprosess vet. at ein gjennom rullering av kommuneplanen får inn området som LNF med spreidd busetnad eller som bustadområde. Vi kan ikkje sjå at det gjennom klagen er kome fram nye moment i saka som tilseier ei anna vurdering enn den som vart lagt til grunn i vedtak datert

30.08.17.

Lenke til innsyn: <http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/2017001197>

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av 2 einebustadar - gbnr 147/50 Sellevoll	180068	05.10.2017
Klageskriv	187690	05.10.2017
Tillegg til klage datert 27.09.17 - Gbnr. 147/50 Sellevoll	189509	05.10.2017
Møteprotokoll for Kommunestyret	189510	05.10.2017
Bilag 1 - planløsning anneks	187698	05.10.2017
Bilag 2 - Bekreftelse avløp	187699	05.10.2017
Bilag 3 - Skyldskiftedokument	187691	05.10.2017
Bilag 4 - Erklæring rettighet veg	187692	05.10.2017
Bilag 5 - Uttale fra landbrukssjefen	187693	05.10.2017
Bilag 6 - Uttale fra nabo	187694	05.10.2017
Bilag 7 - kart	187695	05.10.2017
Bilag 8 - oversiktsbilde	187696	05.10.2017
Bilag 9 - oversiktsbilde	187697	05.10.2017
Søknad om løyve til tiltak - rammeløyve - gbnr147/50 Sellevoll	165229	05.10.2017
Vedlegg B-1 Dispensasjonssøknad	165230	05.10.2017
Vedlegg D Situasjonsplan	165232	05.10.2017
Vedlegg E Tegninger	165233	05.10.2017
Vedlegg F - Redegjørelse	165245	05.10.2017
Vedlegg I Uttalelse fra Statens vegvesen	165247	05.10.2017
Vedlegg Q Andre vedlegg	165248	05.10.2017
Oversikt - arealer	165249	05.10.2017
74316173 - Nils Kristian Berge - enebolig og anneks # 4	165250	05.10.2017
74316173 - Picture # 2	165251	05.10.2017
74316173 - Picture # 3	165252	05.10.2017
74316173 - Picture #6	165253	05.10.2017
VIS 6	165254	05.10.2017
74316173 - Picture # 1	165255	05.10.2017
74316173 - Picture # 5	165256	05.10.2017
74316173 - Picture 7	165257	05.10.2017
Kartutsnitt grunnkart gbnr 147_50	176954	05.10.2017
Kartutsnitt KPA gbnr 147_50	176955	05.10.2017
Uttale frå Planavdelinga - søknad om dispensasjon får LNF-føremålet -gbnr 147/50 Sellevoll	180499	05.10.2017