



Bjørn Rune Kvinge  
Kvingebakkevegen 97  
5981 MASFJORDNES

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/1551 - 17/30323

Saksbehandlar:  
Tone Margrethe Berland Furustøl  
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:  
23.10.2017

## Dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til bustad - gbnr 140/40 Erstad

### Administrativt vedtak. Saknr: 480/17

**Tiltakshavar:** Andreas Scholl  
**Ansvarleg søkjar:** Bjørn Rune Kvinge  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### Tiltak

Det er søkt om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad for bygg på gbnr 140/40 Erstad.

Det er søkt om dispensasjon frå 0 einingar på Erstad i arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 140/40 Erstad.

Dette vedtaket omhandlar berre søknadane om dispensasjon. Byggjeløyve vert handsama som eige vedtak.

Det vert vist til søknad motteke 22.05.2017 med supplerande opplysningar mottatt 07.06.2017.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved e-post av 01.06.2017. Dokumentasjon vart motteken ved e-post frå ansvarleg søkjar 07.06.2017. Fristen for nabovarsel gjekk ut 18.06.2017. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.06.2017 og frist for handsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 16 veker frå denne dato. Fristen er 09.10.2017.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til LNF spreidd bustadbygging. Det kan byggjast 0 einingar på Erstad i planperioden, jf. pkt. 5.11.



## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommeplanen sin arealdel når det gjeld føremålet LNF. I vår sak skal det ikkje førast opp ny bustad, men ein bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad. Bruksendringa krev dispensasjon frå kravet om 0 nye einingar i perioden då endringa kan medføre økt bruk av bustaden samt økt bruk av vei, vann og avlaup.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

### Det vert søkt dispensasjon frå

Arealdel av kommuneplan 2011-2023, punkt 5.11 Spreidd bustadbygging.

Eigedommen ligg i LNF-område for spreidd bustadbygging. For Erstad er det i planen satt 0 i tal for å byggja ut nye bustadar i planperioden. Denne søknaden gjeld bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Det skal såleis ikkje byggjast ny bustad i området.

### Føremål med tiltaket

Føremål med søknaden er å få bruksendra eigedomen slik at den passa inn med den status området i dag.

### Spesifiser

Eigedommen ligg i eit tidligare hytteområde som i dag er eit bustadområde. Eigedommen kan med enkle tiltak stetta gjeldande krav til bustad.

- Krav til storleik på tomt til bustadtomt er 650 m<sup>2</sup>, 140/40 er på 738 m<sup>2</sup> og tilfredsstillar krava.
- Det er tilkomst til tomten ved privat bilveg med avkjørsle frå kommunal veg. Denne avkjørsla tilfredsstillar ikkje dei kommunale krava til avkjørsle og avkjørsla skal byggast om.
- Det er oppstillingsplass til 2 bilar og snuplass på eigen grunn
- Det er vassforsyning frå felles privat brønn
- Dagens avlaup tilfredsstillar ikkje krav til avlaup frå bustadhus. Det skal etablerast nytt avlaupsanlegg med reinseanlegg.
- Det vert søkt fråvik frå krav i TEK 10 som er urimelige - jfr § 31-2 i plan- og bygningslova

### Grunngjeving:

Eigedommen har igjen nytte som fritidseigedom midt inne i eit bustadområde. Det er for kommunen ynske om å utnytte eigna områder for fortetting til bustadføremål. For eigaren har ikkje eigedommen lenger verdi til anna enn bustadføremål.

Alle krav for bustadeigedom kan stettast for denne eigedommen. Tiltakshavar meiner dei positive sidene ved tiltaket er lang større en dei negative sidene.

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på uttale til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, teknisk drift og planavdelinga i Lindås kommune. Det ligg føre uttale frå planavdelinga i skriv datert 05.10.2017. Dei skriv mellom anna:

## Vurdering

*Eigedommen ligg i område som er omfatta av arealdelen av kommuneplanen 2011-2023. Området er avsett til LNF spreidd bustadbygging, kor det kan byggjast 0 einingar på Erstad i planperioden.*

*Den omsøkte tomte ligg i eit etablert område med einebustader og fritidsbustader. Søknaden gjeld bruksending frå fritidsbustad til einebustad, som vil medføre endra bruk, men ikkje oppføring av nye einingar.*

### **Tilråding**

*Med bakgrunn i at det ikkje vert etablert ei ny eining, men vert ei endra bruk av eksisterande vil planavdelinga tilrå at det vert gjeve dispensasjon, forutsett at trafikksikring for mjuke trafikantar og løysning for vatn og avlaup vert vurdert som tilfredstillande.*

Vedtaket vert send regionale styresmakter til klagevurdering.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.03.2017.

### **Vatn og avløp (VA)**

Vassforsyning skal skje via felles privat brønn.

Det er opplyst om at det skal etablerast nytt avlaupsanlegg med reinseanlegg. Det er ikkje gjeve utsleppsløyve. Det ligg ikkje føre situasjonsplan som viser korleis vatn- og avlaup er planlagt løyst.

Ved søknad om løyve til tiltak, skal løyve til etablering av avlaupsanlegg samt utsleppsløyve vere på plass, jf. pbl. § 27-3. Ved søknad om løyve til tiltak, må det dokumenterast at eigedomen har forsvarleg tilgang til hygienisk betryggande og tilstrekkeleg drikkevatt, samt sløkkevatt, jf. pbl. § 27-1.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen har tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Det er opplyst at eigedomen har vegrett over privat veg, men vegen skal byggast om. Det ligg ikkje føre skriftleg stadfesting på at eigedomen har vegrett over privat veg og at avkøyrsla frå eigedomen kan plasserast slik det illustrert løyst i situasjonsplan datert 15.03.2017. Det er ikkje søkt om utvida avkøyringsløyve til fylkesveg 404, jf. pbl. § 27-4. Det ligg ikkje føre uttale frå Statens vegvesen.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/ garasjeplassering for 2 bilar. Det er mogleg å snu på eigen grunn.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Det er søkt om fråvik frå TEK. Søknaden vert handsama i byggjeløyvet.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, 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 innafor 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

#### LNF-føremålet

Områda for spreidd bustadbygging i LNF-områda er avsett for å stetta behovet for etablering av nye bustadar i desse områda. I arbeidet knytt til gjeldande kommuneplan vart LNF-områda med spreidd bustadbygging gjennomgått og mange av områda vart redusert slik at dei i større grad samsvarte med dei areala som var utbygd. Utbyggingstakta vart regulert gjennom tabellen i punkt 5.11 i føresegnene til kommuneplanen. I LNF-området, som denne søknaden gjeld, er det ikkje opna for etablering av nye bustadar i planperioden. Større utbygging fører med seg utfordringar i høve trafikktryggleik til dømes for myke trafikantar. Tal noverande busetnadar er med på å oppretthalde busetnaden i bygdene samtidig som det ikkje går utover lanbruksdrifta i området. Det er opna opp for at det kan gjennomførast mindre tiltak på eigedomane, sjå planskildringa til kommuneplanen s.48.

Tomta vart godkjend etablert i 1994. Føremonene ved tiltaket er at ein får byggja på ei tomt som allereie er delt frå. Samstundes vil det alltid vera ein viss fare for at dispensasjonar frå plan vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrava planen som styringsverktøy. Innanfor dette området er det ikkje fleire etablerte ubygde tomtar.

Tiltaket omfattar bygd eigedom og bruken vert no endra frå fritidsbustad til bustadføremål. Dette vil ikkje føra til ei vesentleg endring av tilhøva knytt til landbruk i området. Eigedomene ligg i eit område med andre frådeltede eigedomar som i hovudsak er utbygd med bustadar. Tiltaket krev ikkje løyve etter jordlova og vil ikkje føra til ytterlegare fragmentering av jordbruksareal. Dessutan ligg det ikkje føre negative uttale frå planavdelinga i kommunen.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet i omsøkte tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side.

Omsøkte tiltak kan gje noko auka trafikk til eigedomene. Nødvendige trafikktryggleikomsyn vil bli ivareta gjennom den endelege handsaminga i byggjesøknaden samt søknad om utvida bruk av avkjørsla. Avkjørsla til privat veg vert flytta og skal tilfredsstillast dei same tekniske krav til avkjørsla som er sett for avkjørslar til offentlege vegar. Dokumentasjon på at eigedomene har forsvarleg tilgang til hygienisk betryggande og tilstrekkeleg drikkevatt, samt sløkkevatt, skal ligge føre før byggjesøknaden vert handsama. Løyve til etablering av avlaupsanlegg samt utsleppsløyve må vere gitt før byggjesøknaden vert handsama. Dette vil sikra ei forskriftsmessig og forsvarleg handsaming av avlaupet frå eigedomene.

Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil gje vesentlege ulemper i forhold til omgjevnadane eller arealbruken sett i forhold til dagens bruk av eigedomene slik at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret heilheitsvurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF spreidd bustadbygging.

## Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel pkt. 5.11 for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 140/40, slik det er søkt om og på følgjande vilkår:**

1. Før det kan gjevast løyve til bruksendring etter pbl §§ 20-1 og 20-3 må det dokumenterast at eigedomen har forsvarleg tilgang til hygienisk betryggande og tilstrekkeleg drikkevatt, samt sløkkevatt.
2. Før det kan gjevast løyve til bruksendring etter pbl §§ 20-1 og 20-3 må det liggje føre løyve til etablering av avlaupsanlegg samt utsløppsløyve.
3. Før det kan gjevast løyve til bruksendring etter pbl §§ 20-1 og 20-3 må det liggja føre skriftleg stadfesting på at eigedomen har vegrett over privat veg og at avkjørsla frå eigedomen kan plasserast slik det illustrert løyst i situasjonsplan datert 15.03.2017
4. Før det kan gjevast løyve til bruksendring etter pbl §§ 20-1 og 20-3 må det liggja føre vedtak om utvida bruk av avkjørsla til fylkesveg 404.
5. Etablering av tiltaket kan ikkje ta til før det er gitt byggjeløyve etter plan- og bygningslova § 20-1, jf § 20-3.

## Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

## Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: «ArkivSakID»

## Ansvar

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.*

## Bortfall av løyve

*Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.*

*Avfall*

*Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.*

*Ferdigstilling*

*Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.*

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Andreas Scholl  
Bjørn Rune Kvinge

Radøyvegen 368 5938  
Kvingebakkevegen 5981  
97

SÆBØVÅGEN  
MASFJORDNES

**Mottakarar:**

Bjørn Rune Kvinge

Kvingebakkevegen 5981  
97

MASFJORDNES