

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
091/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	18/502

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet for riving av fritidsbustad og oppføring av heilårsbustad - gbnr 213/35 Eikanger nedre

Vedlegg :

KartKlage på avslag vedr søknad om dispensasjon - gbnr 213/35 Eikanger nedreKlage på avslag vedr søknad om dispensasjon 213-35Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 213/35 Eikanger nedreSøknad om dispensasjon - gbnr 213/35 Eikanger nedreKvittering nabovarsel 2 sign.2017 1215 Kvittering nabovarsel sign.C1- Opplysninger gitt i nabovarsel sign.F1- Søknad om dispensasjon - gbnr 213/35 Eikanger nedreB1, D1, D2, Q1 Opprinnelig søknad om dispensasjonB2- Klage på avslag forrige søknad

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad datert 12.04.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 091/18

PM - behandling:

Fellesframlegg v/J. Herland-Sp:

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald. Det vert gjeve dispensasjon frå LNFR-føremål. Klagar får løyve til å riva eksisterande fritidsbustad og føra opp ny einebustad på gbnr 213/35. Det vert gjeve dispensasjon frå 50 metersgrense frå vassdrag.

Grunngjeving:

- Eigedomen ligg i eit område med blanding av einebustadar og fritidsbustadar.
- Eigedomen ligg i nærleik til skule.
- Det er offentleg vatn og avløp i området.

- Landbruksavdelinga opplyser sjølv at dei ikkje kan sjå at dette kan føra med seg dei store negative konsekvensar for drift av landbruksarealet i området.
Etter ei samla vurdering meiner PMU at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjonen vert gjeven på vilkår av at oppføring av bustad på eigedommen skal stetta vilkåra i føresegn 5.14 i kommuneplanen sin arealdel.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald. Det vert gjeve dispensasjon frå LNFR-føremål. Klagar får løyve til å riva eksisterande fritidsbustad og føra opp ny einebustad på gbnr 213/35. Det vert gjeve dispensasjon frå 50 metersgrense frå vassdrag.

Grunngjeving:

- Eigedomen ligg i eit område med blanding av einebustadar og fritidsbustadar.
 - Eigedomen ligg i nærleik til skule.
 - Det er offentleg vatn og avløp i området.
 - Landbruksavdelinga opplyser sjølv at dei ikkje kan sjå at dette kan føra med seg dei store negative konsekvensar for drift av landbruksarealet i området.
- Etter ei samla vurdering meiner PMU at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjonen vert gjeven på vilkår av at oppføring av bustad på eigedommen skal stetta vilkåra i føresegn 5.14 i kommuneplanen sin arealdel.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 213/35

Adresse: Nedre Eikanger 97

Tiltakshavar/eigar: Arnt Hagesæter

Klagar: Kålås Bygg AS v/Lars Alvær Hagesæter på vegne av tiltakshavar.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen sin arealdel for riving av eksisterande fritidsbustad på eigedommen og oppføring av ny einebustad.

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon i vedtak datert 12.04.2018.

Det er motteke klage på vedtaket av Kålås Bygg AS på vegne av tiltakshavar den 26.04.2018.

Då administrasjonen var negativ til søknad om dispensasjon vart søknaden ikkje sendt på høyring ved handsaming av søknaden. I klageomgangen er søknaden sendt på høyring 11.05.2018. **Eventuelle uttalar vert ettersendt utvalet.**

Historikk

Søknad om dispensasjon frå LNF føremålet, til same tiltak som det no vert søkt om, har tidlegare vore handsama av Lindås kommune i sak 2011/876. Det vart gjeve avslag på søknaden i vedtak datert 06.12.2011. Vedtaket vart klaga på og Plan- og miljøutvalet tok klagen til følge i møte 28.03.2012 og gav dispensasjon.

Tiltaket vart ikkje sett i gang før fristen på 3 år, og dispensasjonen som vart gitt har gått ut.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er sett av til LNF føremål.

Kart/Foto





Klage

I klagen står det:

«Førre vedtak vart ikkje følgt opp / gjennomført av tiltakshavar grunna alvorleg og langvarig sjukdom, av same årsak vart det ikkje søkt om utsetting på gjennomføringsfristen i vedtaket. Sjukdomsbildet har betra seg betrakteleg og tiltakshavar ynskjer no og gjennoppta saken med tankar om realisering av ein tradisjonell og stadstilpassa bustad som gjev eit enkelt og minimalt vedlikehald.

Det er allereie bygd hytte og garasje på denne eigedommen og området elles er bebygd med både bustader og hytter. Oppføring av einebustad på eigedomen vil etter vårt skjønn ikkje forandre på tilhøva for verken turgåarar, naboar eller andre som eventuelt brukar området. Kommunen har i vedtak i Plan- og miljøutvalet støtta vår vurdering tidlegare då saka var til behandling der 28.03.2012. Det var såleis politisk fleirtal – etter synfaring – om å gje dispensasjon frå det som den gang var ein nyleg vedtatt kommuneplan.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 28.03.2012

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Framlegg frå I.Hindenes-H:

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald. Det vert gjeve dispensasjon frå LNFR-føremål.

Klaga får løyve til å riva eksisterande fritidsbustad og føra opp ny einebustad på gbnr

213/35. Det vert gjeve dispensasjon frå 50 metersgrense frå vassdrag.

Grunngjeving:

- Eigedomen ligg i eit område med blanding av einebustadar og fritidsbustadar.
- Det er tidlegare gjeve løyve til å byggja garasje på tomten.
- Landbruksavdelinga opplyser sjølv at dei ikkje kan sjå at dette kan føra med seg dei store negative konsekvensar for drift av landbruksarealet i området.
- Det er begrensa med drivverdig skog i området.

Framlegget vart vedteke med 7 røyster.

Saka var på klagevurdering til fylkesmannen utan at det kom negativ uttale. Så vidt oss bekjent er dei faktiske forhold omkring eigedomen ikkje forandra sidan den gang og det er dermed naturleg å anta at det heller ikkje no vil koma negativ uttale. Ein må her presisera at den for oss einaste kjente endringa er at det pr. i dag er tilrettelagt for tilkopling på offentleg vatn og avløp for eigedomen – noko me vurderer som positivt og som etter vårt syn talar for dispensasjon.

Landbruksavdelinga opplyste under førre behandling av saka at dei ikkje kan sjå at det medfører «dei store negative konsekvensane» for drift av landbruksareala i området. Med tanke på eventuell skogsdrift så er det i utgangspunktet begrensa med drivverdig skog i området. Skulle det likevel bli aktuelt med skogsdrift vil oppføring av einebustad på ingen måte føre til at vegstandarden eller tilkomsten blir dårlegare – snarare tvert imot.

Vårt syn er at tomten egner seg godt til bustadformål med kort veg til skule og annan offentleg kommunikasjon. Den ligg i eit området med andre bustader og har alle naudsynte rettar til infrastruktur som veg, vatn og avløp.

Saka har tidlegare vore vurdert av både kommunen og fylkesmannen og endte som kjent om med godkjent dispensasjon. Grunna tidlegare nemnt alvorleg sjukdom hjå tiltakshavar var ein ikkje i stand til å følgje opp vedtaket innan tidsramma på 3 år.»

Det vert vist til fullstendig klageskriv vedlagt saksframlegget.

Vurdering

I vedtaket var vurderinga:

«Vurdering frå 2011:

Dispensasjonssøknaden er i stor grad basert på at den aktuelle eigedommen ligg i nærleiken av andre eigedommar i området der det er einebustadar eller som er godkjent utskilt til bustadføre mål.

Dei aktuelle eigedommane det vert vist til er i kommuneplanen sin arealdel avsett med arealføre mål "bustad" og "fritidsbustad", mens omsøkte eigedom ligg i LNFR område kor det ikkje er opna for spreidd bustadbygging. Sjølv om eigedommen er utskilt og det er oppført fritidsbustad på den i dag er det lite truleg at tilsvarande løyve til frådelling og oppføring av fritidsbustad ville blitt gjeve i dag. Arealdelen av kommuneplana har nyleg vore til rullering og den nye plana vart stadfesta hausten 2011. Etter gjeldande plan legg ikkje Lindås kommune opp til ei arealutvikling i samsvar med den utviklinga tiltakshavar ser for seg vil koma i dette området.

Dispensasjon er unntak frå gjeldande praksis og kan ikkje gis dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå, eller omsyn i lovas føremålsføresegn, blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må omsyna ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempa etter ei samla vurdering.

I søknaden legg ein til grunn at like sakar skal handsamast likt, men sjølv om omsøkte eigedom ligg i nærleiken av andre bustader legg overordna plan opp til anna bruk av denne eigedommen enn den gjer for dei andre eigedommane det vert vist til i søknaden.

Tiltakshavars behov for ei byggetomt gir ikkje kommunen heimel til å meddela dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag. Kommunen har og vurdert saka ut frå det faktum at eigedommen i dag har ein eksisterande fritidsbustad og at man med dette som utgangspunkt søker bruksendring frå fritidsbustad til einebustad. Både fritidsbustad og heilårsbustad er i strid med gjeldande plangrunnlag, men nyleg vedtatt plan får ikkje rettsverknader for eksisterande bruk av fritidsbustaden. Bruksendring til heilårsbustad vil etter administrasjonen sitt syn medføre ein auka bruk av eigedommen og at bruken difor blir ytterlegare i strid med overordna plan.

Administrasjonen kan samla sett ikkje sjå at det i søknaden er framsett argumentasjon som gir kommunen heimel til å meddela dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

Etter gjennomgang av saka finn ikkje administrasjonen grunnlag for å endre på vurderingane som vart gjort i førre vedtak. Det kan også nemnast at det i nærleiken av eigedommen er sett av areal i kommuneplanen til spreidd bustadbygging i LNFR-område, der tiltak kan gjennomførast utan at det må søkast om dispensasjon. Det er difor ikkje tilrådeleg at det vert gitt dispensasjon for ein eigedom utanfor areal som allereie er avsett til spreidd bustadbygging då dette vil opne for tilsvarande tiltak på andre eigedommar i området.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføre mål i kommuneplanen ikkje er oppfylt.»

Administrasjonen legg den same vurderinga til grunn ved handsaming av klagen.

Vi har forståing for klagar sine ønskjer om utvikling av tomten og har forståing for dei utfordringar klagar har hatt i perioden sidan førre vedtak.

Det er likevel administrasjonen si vurdering at det er uheldig for området at utviding av bustadar skjer gjennom dispensasjon og ikkje gjennom ein styrt utvikling gjennom plangrunnlaget. På Eikanger er det areal sett av til bustadføremaal og til LNF spreidd med ledig areal. I arbeidet med kommuneplanen sin arealdel, som no er under rullering, må det takast stilling til om og eventuelt korleis vidare utbygging av bustadar skal skje på Eikanger. Det vil vera uheldig å la dette skje gjennom dispensasjon i ei enkelt sak, som og vil kunne skape presedens for framtidige saker.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det har kome fram nye opplysningar i klagen som tilseier ei anna vurdering i saka. På bakgrunn av dette vert avslaget oppretthalde.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje og gjev dispensasjon, rår vi til at dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at oppføring av bustad på eigedommen skal stetta vilkåra i føresegn 5.14 i kommuneplanen sin arealdel:

Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus

skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved

utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.

Etter ubygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining.

Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert

terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018000502&