



Byggtec Bergen AS
Postboks 37
5113 TERTNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1279 - 18/27773

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
12.09.2018

Avslag på søknad om dispensasjon og bruksendring - gbnr 147/18 Sellevoll

Administrativt vedtak. Saknr: 481/18

Tiltakshavar: Veronica Vamråk Førde
Ansvarleg søkjar: Byggtec Bergen AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.)
§§ 19-1 og 19-2
og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova
(pbl.) §§ 20-1 og 20-3

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og søknad om bruksendring for å ta i bruk hytte til heilårsbustad.

Det vert elles vist til søknad om bruksendring motteken 16.04.2018 og søknad om dispensasjon motteken 25.05.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 14.05.2018. Dokumentasjon vart motteken i e-post frå ansvarleg søkjar 25.05.2018 og 30.05.2018. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å senda saka på høyring og supplere søknaden. Fristen er 19.09.2018

Planstatus

Arealet er uregulert og avsett til LNF-føremål i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA). Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad.

Dispensasjon

Det er opplyst i søknaden at bygningen vart oppført i 1925 - 35 som heilårsbustad.

Ein gong i tidsrommet 1955 – 65 vart bygningen teken i bruk som fritidsbustad, og det har vore bruken i dei seinare åra. Sidan bruken har vore fritidsbustad i over 50 år, må det ligga føre løyve til bruksendring og dispensasjon frå LNF-føremålet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søker med dette dispensasjon for Gnr 147, bnr 18, Skarsvegen 549 fra arealforemålet i kommuneplanen som er LNF. Dispensasjonen gjelder bruksendring fra fritidseiendom til boligeiendom.

Det skal ikke gjøres endringer-, bygges på boligen eller gjøres andre inngrep på tomten. Vannforsyning er den samme som de andre boligene i området, fra borehull. Avløp til septiktank som tømmes av det offentlige.

Det er gitt fritak fra LNF bestemmelsene til omkringliggende boliger og området består i dag i hovedsak av bolighus. Offentlig vei frem til boligen. Parkeringsplass med plass til 3 biler.

På gnr 147, bnr 50 er det gitt igangsettelsestillatelse til bygging av enebolig, aneks og garasje. Det ble i den forbindelse vedlagt et brev fra naboer der de påpekte at det var ønskelig at eiendommene i området helst var bebodd og i bruk som helårsboliger. Denne ligger 200-300 meter fra boligen det her søkes dispensasjon fra.

Med bakgrunn i dette og tidligere innsendt dokumentasjon og søknad søkes det dermed dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen.

Tilkomst og parkering

Eigedommen har ikkje kjøreveg i dag, men biloppstillingsplass på andre sida av fv. 404 med førehandstilsegn om godkjenning av avkjørsle for fritidsbustad frå 1990. Søkar opplyser at det er søkt om utvida bruk av avkjørsla.

Vatn og avløp

Det er opplyst at eigedommen har borehol og ein nyare slamavskiljar. Nytt utsleppsløyve (minireinseanlegg eller leidning til sjø) og dokumentasjon av vasskvalitet og -mengde er nødvendig for å få godkjent bruksendring.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Planavdelinga i kommunen og Statens vegvesen.

Statens vegvesen er negativ til søknaden og skriv mellom anna i brev datert 18.06.2014:

Statens vegvesen legg til grunn kommunen si tolking at eigedomen har vore nytta til fritidsbustad over lengre tid. Dette er også i samsvar med at det vart søkt om avkjørsle / parkering til ein fritidsbustad i 1990. Når det vert søkt om bruksendring er det naudsynt med eit nytt løyve etter veglova, både for avkjørsle og byggjegrænse langs veg. Ein må leggje til grunn dagens krav ved behandling av ein slik søknad.

Sluttord:

Etter ei samla vurdering vil vi rå i frå at det vert gjeve bruksendring til bustad på gnr. 147 bnr. 18 i Lindås kommune. Grunnen til dette er at ein får auka bruk av ein eigedom og bygningsmasse som ikkje er tilpassa dagens forhold.

Bustaden er plassert 7 meter frå vegmidte. Forutan ulemper ved å bu tett på offentlig veg, er det også behov for areal langs veg for mellom anna drift av vegen, og framtidig behov for areal til utviding av vegen. Vi er svært kritisk til å gje løyve til bustad så tett på fylkesvegen.

Det er søkt om endra bruk av avkøyrsløp. Statens vegvesen venter på svar i frå Statsarkivet om det er gjeve løyve til bruk av avkøyrsløp på motsett side av fylkesvegen. Det vil i så fall krevje ei bruksendring av avkøyrsla dersom Lindås kommune gjev dispensasjon til bruksendring av bustaden.

Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak til klagevurdering.

Statens vegvesen opplyser vidare i brev til søkar datert 13.07.2018:

Vi har no fått tilsendt dokumentasjon frå Statsarkivet. Vi kan ikkje sjå at det er søkt om ferdiggodkjenning eller gjeve bruksløyve for avkøyrsla. Det vil sei at det ikkje føreligg eit godkjent avkøyrsløp for eigedomen.

Kommunen si planavdeling

Vil ikkje frårå bruksendring her.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i grunnkartet (eksisterande bygg)

VURDERING:**Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil sei at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Det er ikkje problemstillinga i denne saka, der arealet alt er disponert til fritidsbustad. Men i forhold til fylkesvegen kan trafikkstøyen verta ei ulempe, både utandørs og innandørs i eit gammalt bygg som manglar nødvendig støyisolering. Byggegrensa mot fylkesveg (15 m frå vegmidte) skal ivareta trafikktryggleiken, vegvedlikehaldet og drift av vegnettet, arealbehov ved ei eventuell utviding av vegen, og miljøet langs vegen. Statens vegvesen har i sin uttale peika på faren for trafikkulykker ved ein dårleg gangtilkomst og ved kryssing av fylkesvegen til og frå biloppstillingsplassen

Fordelar ved dispensasjon

- Verdien på eigdommen aukar
- Planavdelinga er ikkje negativ, då eigdommen ligg i eit LNF- område med mest bustadeigdommar (i tillegg til landbruk)

Ulemper med dispensasjon

- Bygningen har ikkje tilfredsstillande teknisk standard
- Avløpsanlegget er ikkje godkjent for heilårsbustad, og det er ikkje søkt om nytt utsleppsløype eller skissert ei tilfredsstillande løysing for utslepp
- Eigdommen har ikkje tilfredsstillande tilkomst
- Endra bruk vil føra til auka aktivitet på og ved fylkesvegen, som ikkje har fortau eller gang og sykkelveg
- Ulemper med å bu så tett inntil ein trafikkert veg
- Statens vegvesen er negativ til dispensasjon
- Ein dispensasjon kan føra til uheldig presedens for handsaming av tilsvarende saker

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggegrensa mot fylkesvegen ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bygningen ligg tett inntil fylkesvegen og ikkje oppfyller dagens tekniske krav, og at tilkomst og avløpsanlegg ikkje er tilfredsstillande.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF- føremålet ikkje er oppfylt.

Vilkåra for å gje dispensasjon for endra arealbruk og byggegrense er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om bruksendring avslått.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealbruken og byggegrensa mot veg i kommuneplanen for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 1-6 vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

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 frå melding om vedtak er motteke. 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.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/1279

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bergen Byggtec AS
Veronica Vamråk Førde

Skarpenesvegen 5918
100

FREKHAUG

Mottakarar:

Byggtec Bergen AS

Postboks 37 5113

TERTNES