



Byggmester Skare AS  
Skare  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/3725 - 19/14460

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:  
22.10.2019

## Løyve til tilbygg og avslag på søknad om dispensasjon på søknad om bruksendring - gbnr 175/10 Skår (Seim)

**Administrativt vedtak. Saknr: 280/19**

**Tiltakshavar:** Even Gausereide  
**Ansvarleg søkjar:** Byggmester Skare AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-4. Søknad om dispensasjon etter pbl. § 19-1.

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

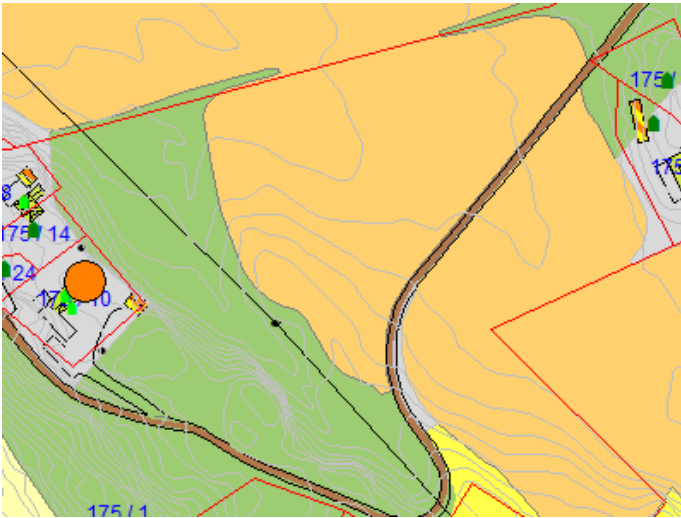
Saka gjeld søknad om tilbygg på 48 m<sup>2</sup> BYA og bruksendring av eksisterande fritidsbustad til heilårsbustad. Eigedomen ligg innafør LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, og det er søkt dispensasjon i frå dette forholdet.

I denne saka finn ein at det ikkje kan opnast opp for dispensasjon for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad, for vår grunngjeving syner vi til vurdering under avsnitt for dispensasjon.

#### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Tilkomstveg fram til fritidseigedomen ligg over areal som i NIBIO sitt gardskart er registrert som fulldyrka jord.





## Dispensasjon

Omsøkte tilbygg ligg innafor LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel. Etter gamal kommuneplan vil det vere naudsynt å søkja dispensasjon i frå planføremålet for tilbygget. Vi syner til at det no er vedteke ny kommuneplan og den er rettsleg gjeldande. Omsøkte eigedom ligg i matrise 6.2 vedlegg B i ny kommuneplan, inne som fritidsbustad med status som LNF-spredt. Tilbygget er vurdert å ligga innanfor føresegn 3.4.7.

Vi gjer merksam på at dette ikkje gjeld for bruksendring og status for dette er den same også i ny kommuneplan.

Søknad om bruksendring krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det blir i henhold til plan og bygningslova § 19, hermed søkt om dispensasjon frå LNF-formål

I kommuneplanen sin arealdel, til oppføring av tilbygg til bolig på Gnr. 175 Bnr. 10

I Lindås Kommune.

Grunngjeving:

Då det søkes om bruksendring frå hytte til bolig er det behov for større areal til bolig.

Den eksisterende hytte ligg på egen frådelt eiedom i LNF-område.

Tilbygget er på 50 m<sup>2</sup> vil etter mitt syn ha liten eller ingen negativ virkning på

hensyn til LNF-formålet i arealplanen.

Tiltaket vil medføre at beboelse i området blir opprettholdt/utvidet, som vil medvirke til at eget område samt område rundt blir brukt og holt i hevd, noko som er i samsvar med LNF formålet. Fordelen me å gi dispensasjon til tilbygget er dermed klart større enn ulempene.

## Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore til uttale hos Fylkesmannen i Vestland, det er ikkje gjeve uttale til søknaden.

Det ligg føre slik uttale i frå det kommunale landbrukskontoret:

Tilbygg og bruksendring på gbnr 175/10 og utbetring av tilkomstveg på gbnr 175/1 Skår.

Det vert søkt om tilbygg og bruksendring frå fritidshus til bustadhus på gbnr 175/10. Vidare skal deler av tilkomstvegen over landbrukseigedomen gbnr 175/1 utbetrast til mellom anna å ha 3 meter breidde.

Det er positivt for landbruket at eksisterande veg vert utvida. Dagens landbruksmaskiner krev ofte breiare veg enn privatbil og ein ynskjer å køyre mest mogeleg på veg og minst mogeleg på dyrka mark. Det er slåttemark på begge sider av vegen dei første 200 meter etter avkøyringa frå fylkesvegen. Det vil vere lite potensiell konflikt mellom landbruksdrifta og køyring til/frå gbnr 175/10. Det vil vere landbruksaktivitet på arealet knytta til gjødsling og slått eventuelt beiting.

Landbrukseigedomen gbnr 175/1 har driftsbygningen sin i enden av den aktuelle vegen og storparten av innmarka si. Difor vil det vere større fordeler med utbetring av veg for landbruksdrifta enn ulempene med auka trafikk. Utvidinga av vegen vil ikkje ta mykje dyrka jord då vegen i dag har mellom 2,5 – 3 meter breidde.

#### **Nabovarsel**

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

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.01.2019.

Tilbygg til fritidsbustaden er ikkje i konflikt med avstandskrav til nabogrense. Det er søkt om OK golv på + 51,45.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket er knytt til privat borehol og minireinseanlegg for avlaupshandtering.

Eigedomen fekk utsleppsløyve for fritidseigedom i sak 14/1907 vedtak datert 07.07.2014.

#### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Søknaden har vore til uttale hos Statens vegvesen vedkomande søknad om utvida bruk av avkøyrsløse frå fv.401. Det er gjeve slik uttale den 06.04.2018:

##### **Uttale til handsaming etter plan og bygningslova:**

##### *Tekniske opplysningar:*

Eigedomen har avkøyrsløse frå fv. 401. Vegen er smal på gjeldande strekning med berre ein køyrebane. Det er ikkje tilbod til gåande og syklende, og det er langt til næraste busshaldeplass. Fartsgrensa på staden er 50 km/t, og årstdøgertrafikk (ÅDT) er 400. Strekninga er klassifisert til *Haldningsklasse 4* jf. *Rammeplan for avkøyrsløse og byggjegrænse langs riks- og fylkesvegar i Region vest (2013 –2016)*.

### *Vegvesenet si vurdering av saka:*

Statens vegvesen skal ved si vurdering legge vekt på omsynet til trafikken på og langs vegen. Det må gjerast ei totalvurdering, der det ut over tilhøva på staden også må takast omsyn til framkomst og trafiktryggleiken på den vegen det er søkt om avkøyrslø frå.



*Situasjonskart over del av fv. 401 og omsøkte avkøyrslø.*

For å kunne gjere ei god vurdering av saka ønskjer vi primært å synfare staden. På grunn av at vi har svært mange saker for tida og for å sikre at søkar slepp å vente for lenge på svar frå oss, har vi vald å handsame denne saka ved bruk av kart og vegbilde. Vi legg til grunn at kommunen og/eller tiltakshavar gir oss opplysningar som vi eventuelt har oversett fordi vi ikkje har vore på staden.

Når det vert søkt om endra bruk av ei avkøyrslø har vi høve til å vurdere utforming av avkøyrslø på ny. Eit absolutt krav vi stiller til avkøyrslø ved ny eller endra bruk, er at det skal vere tilfredstillande sikt. Siktkravet vert sett mellom anna etter skilta fart på staden, og tal på brukarar i avkøyrslø. Andre krav vi stiller er knytt til svingradius, og helling i avkøyrslø. Vi vurderer at desse krava kan tilfredstillast i dette tilfellet, men at det må påreknast å utføre utbetringar av mellom anna sikta, før vi eventuelt gjev løyve til endra bruk.

### **Sluttord:**

Etter ei konkret vurdering av tilhøva på staden, meiner vi det kan påreknast løyve til endra bruk etter veglova dersom våre tekniske krav til utforming vert innfridd. Eit slikt løyve vil i så fall innehalde særlege vilkår til opparbeiding av avkøyrslø.

Dersom kommunen vel å gje dispensasjon i dette tilfellet, vil vi behandle saka vidare etter føresegnene i veglova. Du må då sende inn ny søknad som er i samsvar med kommunen sitt vedtak.

### **Terrenghandsaming**

Tilbygget er søkt plassert på ferdig planert terreng og det er ikkje naudsynt med terrenginngrep for plassering av dette. Det går fram av uttale i frå Statens vegvesen at det må påreknast terrenginngrep for oppgradere avkøyrslø til heilårsbruk for mellomanna i vareta siktkrava og svingradius.

Tilkomstvegen fram til eigedomen har ei breidde på mellom 2,5 og 3 meter. Søknad gjeld også oppgradering av denne for å sikre breiddekravet på 3 meter for heile tilkomstvegen. Dette inneber noko terrenginngrep på dyrka mark.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

#### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

#### **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 seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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.

Det er søkt om tilbygg til eksisterande fritidsbustad og bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad, og oppgradering av tilkomstvegen fram til eigedomen. Det går fram av uttale i frå Statens vegvesen at det må påreknast terrenginngrep i samband med eventuell oppgradering av avkøyrsløse før denne kan godkjennast til heilårs bruk, slik at dette også inngår i vår dispensasjonsvurdering.

Eigedomen ligg i dag innafor omsynsone landbruk. Tilkomstvegen går over landbruksareal som er registrert som fulldyrka mark i NIBIO sin kartbase. Eigedomen grensar i vest til innmarksbeite og i sør til eit mindre skogsområde.

Sjølv om dette er ein etablert eigedom er det fleire likhetstrekk med sakar der det er ynskje å dele i frå bustad nummer to på garden, da ein i denne saka ynskjer å etablere ei ny heilårsbustad inne på einlandbrukseigedom. Vi har i desse sakane mellom anna lagt vekt på interessekonfliktar mellom landbruk

og bustadføremålet der lukt, støy og driftslogistikk kan bli problematisk for ei fritt omsetteleg heilårsbustad.

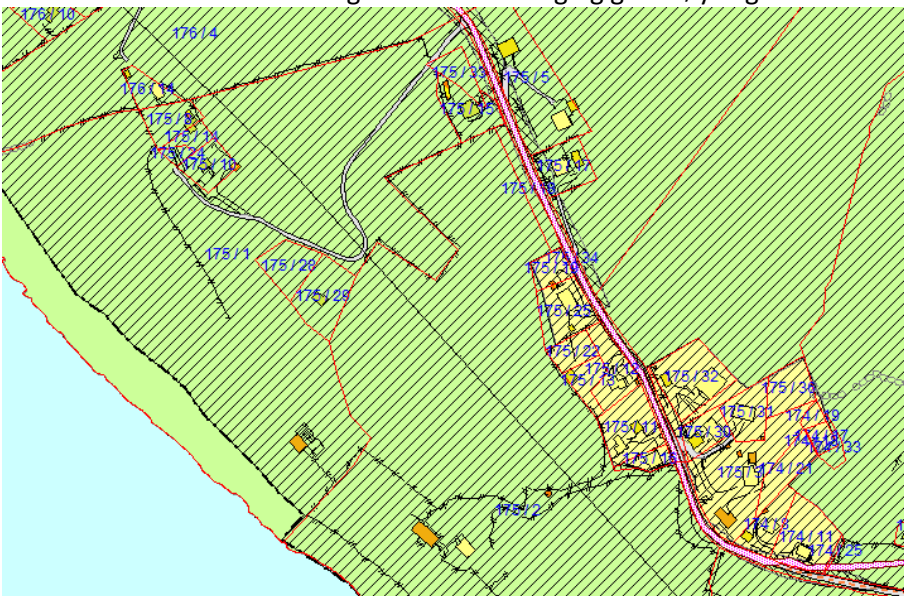
Vi vurderar også at det er fare for presedens i denne saka da det ligg mange fritidsbustader i område det kan bli aktuelt å søkje bruksendring for. Dersom ein skal opne opp for å endra status for desse er det noko ein må vurderer i overordna plan og ikkje gjennom enkeltdispensasjonar. Denne problemstillinga er ikkje stadbunden men generell for store delar av kommunen, og vil kunne få store konsekvensar for landbruket over tid.

Det er vurdert av Statens vegvesen at avkøyrsløse i frå fylkesvegen treng oppgradering før den kan godkjennast til heilårsbruk. Det går ikkje fram av søknad kva terrengearbeid som er tiltenkt for å oppgradere avkøyrsløse, men fylkesvegen ligg i dag høgare enn tilkomstvegen og jordbruksarealet og ein må difor pårekna fylling av eit større areal inntil vegen. Det går fram av søknad at deler av tilkomstvegen må utvidast noko for å kunne oppnå 3 meter vegbredde.

Det er av det kommunale landbrukskontoret vurdert positivt for landbruket å oppgradere vegen. Vi har i vår vurdering lagt lite vekt på dette, da landbruksvegen vil uavhengig av denne saka kunne oppgraderast i samsvar med bruk og behov på garden.

Det er ikkje ei kurant sak å dispensera for LNF-føremålet for nye heilårsbustadar så tett inntil landbrukseigedomane. Særskilt må tilkomst og anna infrastruktur ha gode løysingar som ikkje er i konflikt med noverande eller framtidig bruk av området.

Det ligg klare føringar i kommuneplanen for kor ein ynskjer bustadutbygging, der dette primært skal samlast i reine bustadområder, slik som det etablerte bustadområdet søraust for omsøkte eigedom. På denne måte sikrar ein forutsigbar arealutvikling og gode løysingar for infrastruktur.



Administrasjonen finn ikkje at vilkåra for å gje dispensasjon for LNF-føremålet for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad er oppfylt i denne saka.

**Når det gjeld tilbygg til fritidsbustaden syner vi til avsnitt Dispensasjon over, der det er vurdert at det ikkje lengre er naudsynt med dispensasjon frå LNF-føremålet for den delen av søknaden.**

## Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre signert avtale om vegrett for gbnr 175/10 over eigedom gbnr 175/1.

## 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. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§20-1 og 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 20-1 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og søknad om bruksendring av 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.: 18/3725

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
rådgjevar

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

## Mottakarar:

Byggmester Skare AS  
Even Gausereide

Skare 5912  
Nesbrekka 8B 5912

SEIM  
SEIM

