



## Saksframlegg

| Saksnr: | Utval:                | Dato |
|---------|-----------------------|------|
|         | Plan- og miljøutvalet |      |

|                 |                    |           |         |                 |  |
|-----------------|--------------------|-----------|---------|-----------------|--|
| Sakshandsamar:  | Byggesaksavdelinga |           |         | Knut Bjørnevoll |  |
| Avgjerslemynde: |                    | Arkivnr.: | 17/1550 | Klassering:     |  |

### Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - gbnr 141/32 Kvamme nedre

#### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 14.01.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Som grunngjeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

#### SAKSUTGREIING

##### Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Utvalet skal berre ta stilling til dispensasjonssøknaden.

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

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal administrasjonen følgja opp med handsaming av søknad om løyve til tiltak.

##### Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 141/32 Kvamme nedre

Adresse: Kvamsvågen 8

Tiltakshavar/eigar: Ove Veland

Klagar: Ove Veland

##### Tiltaket

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå krav om utarbeiding av reguleringsplan i samband med søknad om tilbygg og bruksendring frå hytte til heilårsbustad

Kommunen av slo søknaden om dispensasjon for bruksendring den 14.01.2018 i administrativt vedtak saknr 033/18 (vedlagt).

Vedlagt er også søknad av 10.09.2017 og 26.09.2017.

Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar i brev datert 12.02.2018. Klagar ønskjer synfaring i saka.

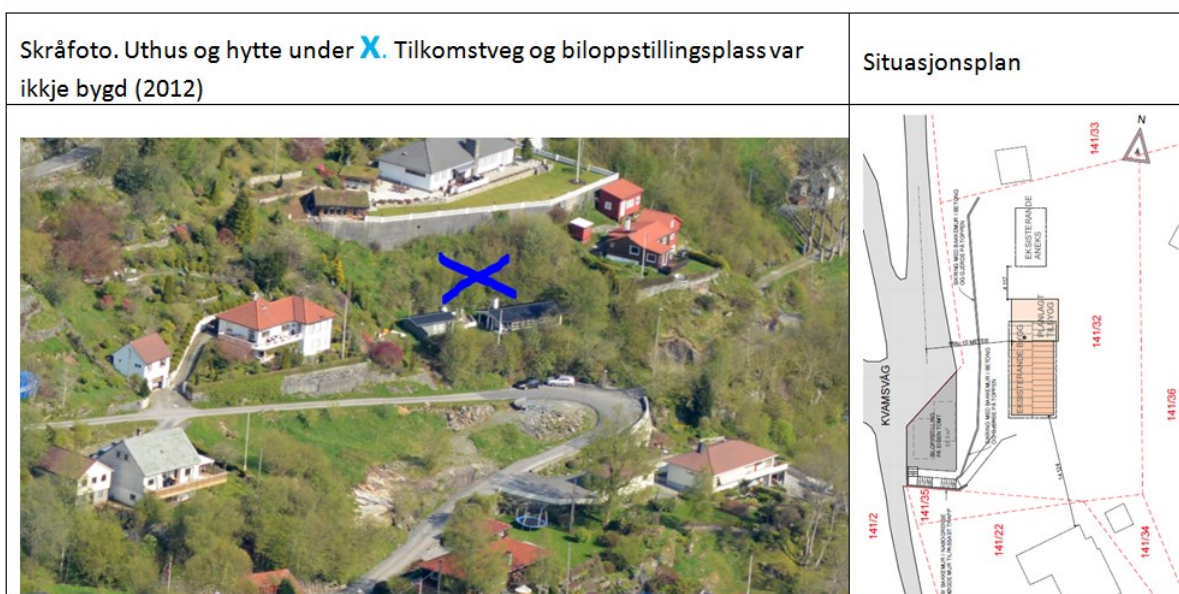
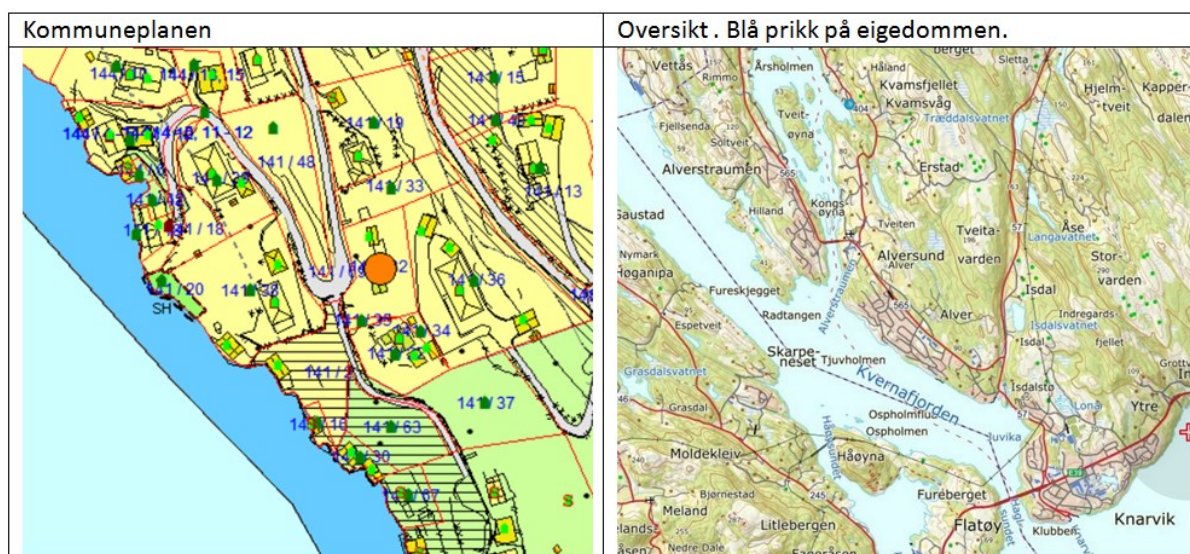
##### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde for bustad.

Kommuneplanen har eit generelt krav til utarbeiding av reguleringsplan før søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-3 kan godkjennast. Det er opna for mindre tilbygg utan regulering. Men bruksendring er omfatta av kravet om reguleringsplan, og krev dispensasjon for å kunna godkjennast.

Tilbygget på huset utan terrassen kjem inn under unntak frå krav om plan som gjeld for hus og hytter i byggeområde (50 m<sup>2</sup>). Arealet på terrassen vil telja med om han ligg meir enn 0,5 m over terreng og då kjem samla areal for tilbygget over arealgrensa for unntak.

## Kart/Foto



## Klage

Tiltakshavar har klaga på vedtaket i brev datert 12.02.2018, sjå vedlegg.

Klagar peikar på at eigdommen er sett av til bustadføre mål i kommuneplanen, og at Statens vegvesen ikkje set seg i mot bruksendring. Vidare argumenterer han med kortare veg til arbeid og skule for alle i husstanden om dei buset seg i Kvamsvågen, og at det er tilrettelagt gangveg frå eigdommen via friluftsområdet i Kvamsvågen fram til krysset mellom Erstadvegen og Skarsvegen der det går fortau/gangveg heilt fram til Alversund skule.

## Vurdering

## **I vedtaket var vurderinga:**

### *«Fordelar*

- Det har ikkje komme merknader frå naboar
- Det har ikkje komme negative merknader frå Fylkesmannen eller Statens vegvesen
- Tiltaket er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen
- Gjeld utvida bruk av eksisterande eigedom

### *Ulemper*

- Tiltaket vil føra til auka trafikk på kommunevegen og fylkesvegen
- Tiltaket er i strid med krav om reguleringsplan i kommuneplanen
- Dispensasjon kan skapa uheldig presedens
- Planavdelinga har rådd ifrå godkjenning
- Statens vegvesen ber kommunen vurdere om det er trong for utbetring av krysset mellom kommunevegen og fylkesveg 404 i samband med bruksendring

*I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det har vore stort press på å få godkjent bustadbygging med dispensasjonar i områda langs fylkesveg 404, samstundes som utbygging i nye bustadfelt ikkje kan komma i gang før fylkesvegen er utbetra.*

### **Konklusjon:**

*Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at ei bruksendring frå hytte til bustad i dette området vil kunne skapa presedens og såleis gje uheldige arealmessige følgjer. I tillegg meiner administrasjonen at ulempene er større enn fordelane ved å gje dispensasjon for bruksendring slik det er søkt om. Kommunen konkluderer med at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon, og søknaden vert avslått.»*

Vurderinga vert lagt til grunn ved handsaming av klagen.

I vurderinga har administrasjonen særleg lagt vekt på at det har vore stort press på å få godkjent bustadbygging med dispensasjonar i områda langs fylkesveg 404, samstundes som utbygging i nye bustadfelt ikkje kan komma i gang før fylkesvegen er utbetra. Administrasjonen meiner at det ikkje er særskilte forhold i denne saken som talar for at det skal gjevast dispensasjon, og at ein dispensasjon vil skapa presedens for liknande saker i områder.

Den gangvegen som klagaren viser til kan vera eit brukbart alternativ for nokre fotgjengarar i Kvamsvågen, men ikkje for alle gåande i den bratte og smale Kvamsbrekka.

Administrasjonen finn framleis, etter ei samla vurdering, at ei bruksendring frå hytte til bustad i dette området vil kunne skapa presedens og såleis gje uheldige arealmessige følgjer.

På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at det kjem fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering av dispensasjonssøknaden i denne saka.

### **Lenke til innsyn:**

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2017001550&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017001550&)

**Ikkje vedlagte saksdokument:**

| <b>Doknr</b> | <b>Type</b> | <b>Dato</b> | <b>Tittel på saksdokumentet</b> |
|--------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| Doknr        | Type        | Dato        | Tittel på journalpost           |

**Vedlagte saksdokument:**

|                                                                              |        |            |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Klage på vedtak vedk søknad om bruksendring - gbnr 141/32 Kvamme nedre       | 208893 | 21.02.2018 |
| Avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring - gbnr 141/32 Kvamme nedre | 205504 | 21.02.2018 |
| Uttale til dispensasjonssøknad Nedre Kvamme gbnr 141_32                      | 202100 | 21.02.2018 |
| Svar på søknad om dispensasjon - gbnr 141/32 Kvamme                          | 198387 | 21.02.2018 |
| Teikningar                                                                   | 185196 | 21.02.2018 |
| Terrengprofil                                                                | 185195 | 21.02.2018 |
| Situasjonsplan                                                               | 185194 | 21.02.2018 |
| Søknad om løyve til tiltak - gbnr                                            | 185192 | 21.02.2018 |
| Tilleggsdokumentasjon - gbnr 141/32 Kvamme nedre                             | 192811 | 21.02.2018 |