



Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS
Kvingebakkevegen 97
5981 MASFJORDNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1550 - 18/2191

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
24.01.2018

Avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring - gbnr 141/32 Kvamme nedre

Administrativt vedtak. Saknr: 033/18

Tiltakshavar: Ove Veland

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplane for bruksendring frå hytte til bustad og oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) 47 m² og bygd areal (BYA) 31 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 14 % BYA..

Det vert elles vist til dispensasjonssøknad motteken 26.10.2017 og søknad om bruksendring motteken 10.09.2017.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfristen vert rekna frå den dagen dispensasjonssøknaden kom inn, og er 12 veker pluss den tida søknaden har vore på høyring (jf.plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2).

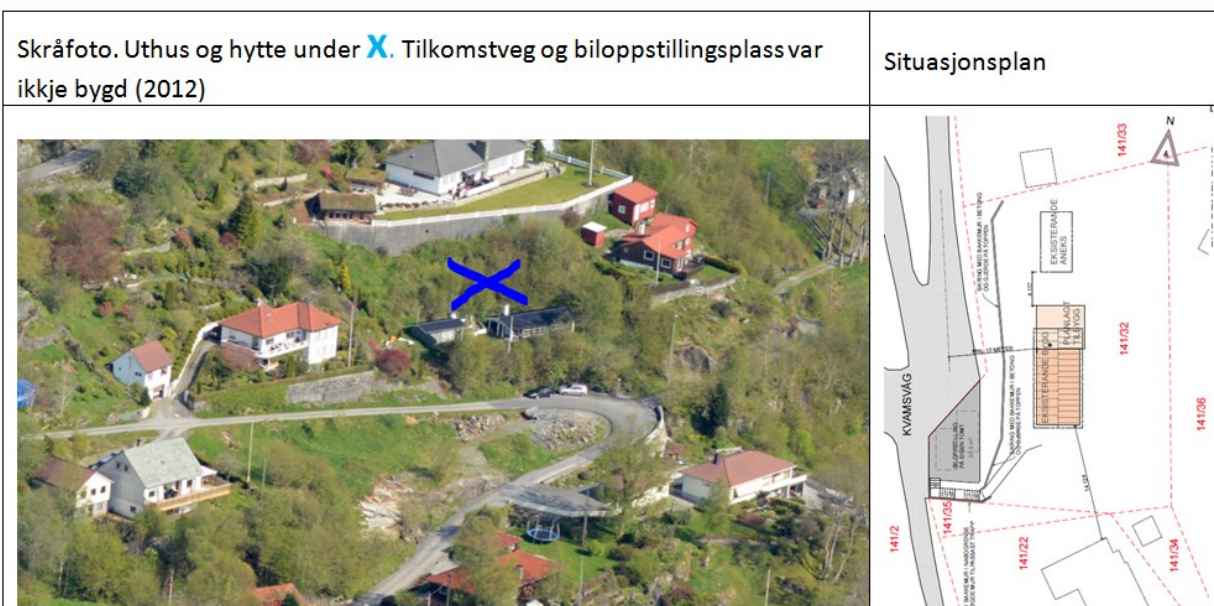
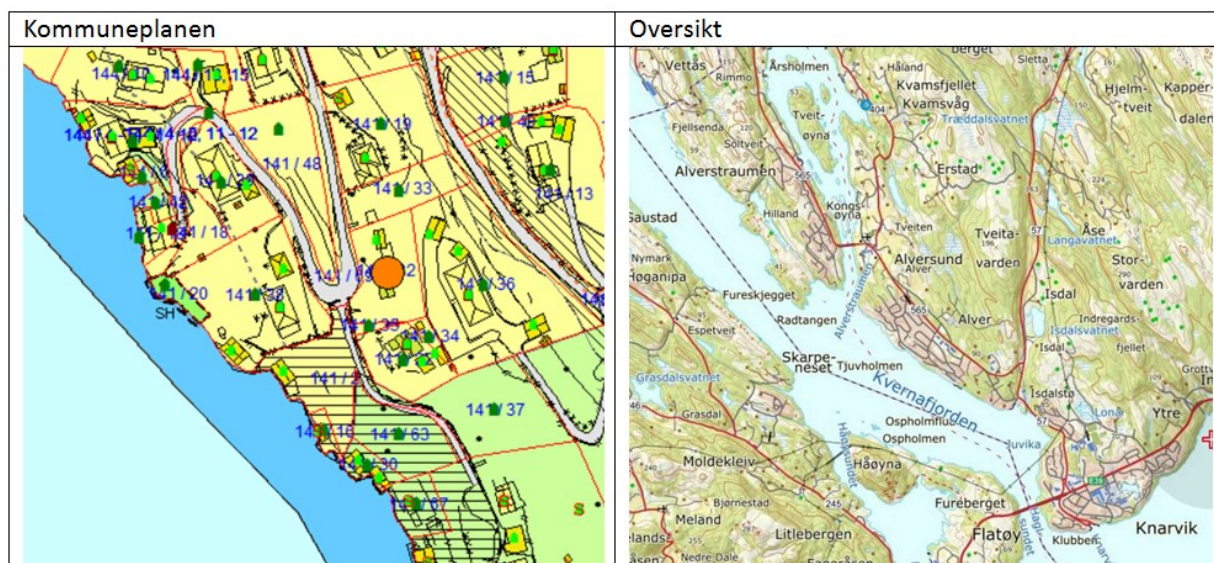
Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustad.

Dispensasjon

Kommuneplanen har eit generelt krav til 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 m²) . 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.



Dispensasjonssøknaden datert 26.10.2017:

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Området der denne fritidseiendommen ligger er i dag i hovedsak bebygget med eneboliger. Både nærområdet og Kvamsvåg er gått fra ett landbruksområdet med hytter til i stor grad å bli ett boligområde. Hytte midt inne i ett boligområde er en uheldig løsning både i forhold til de fastbuende men også for eier av hytten som da har veldig begrenset bruksverdi som hytte.

Dersom infrastruktur og andre forhold for eiendommen tilfredsstillers dagens krav til bolig er fordelene med bruksendring vurdert å være langt større ulempe.

Uttale frå anna styresmakt

Statens vegvesen skriv :

Det er utarbeidd reguleringsplan for opprusting og trafikksikring av fylkesveg 404 på strekninga forbi Kvamsvågen. Denne planen viser omlegging av krysset til den kommunale vegen. Vi vil be Lindås kommune vurdere om det er trong for utbetring av dette krysset i samband med bruksendringa og tilbygget til eksisterande hytte.

Då eigedomen har avkøyning til kommunal veg er det Lindås kommune som skal gje løyve til utvida bruk av avkøyninga. Statens vegvesen har vurdert søknaden om bruksendring og tilbygg til eksisterande hytte og finn at vi ikkje vil setje oss i mot at det vert gjeve dispensasjon slik det er søkt om.

Lindås kommune Planavdelinga har komme med uttale til søknaden:

Tilkomstvegen til eigedommen ligg med avkøyrsløse frå Fv 404. Fylkesvegen har ikkje tilbod for mjuke trafikantar. Strekninga Fv. 404 Kvamme-til kryss med kommunal veg til Fossevatnet er regulert til 2- felts veg med fortau i reguleringsplan med planID 1263-201112, vedteken i 2016. Regulering og utbygging av nye bustadområder langs fylkesvegen er sett på vent til vegstrekninga er utbetra med fortau.

Området er eit attraktivt bustadområde med ein del eksisterande fritidseigedommar. Det er uheldig dersom utviklinga av området skjer gjennom ei rekkje dispensasjonssaker samstundes som fleire reguleringsplanar for nye bustadsområder er sett på vent.

Planavdelinga vil ikkje tilrå at det vert gjeve dispensasjon til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad, endringa vil bidra til auka trafikkbelastinga på fylkesvegen som manglar tilbod for mjuke trafikantar.

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 motteken 10.09.2017.

Tiltaket er plassert 60 m frå sjø men ikkje i konflikt med byggegrense mot sjø i kommuneplanen.

Avstand til kommuneveg er opplyst å vere minst 10 m meter, i samsvar med dispensasjon frå veglova i brev datert 22.05.2017.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er tilknytt kommunalt vatn og eit nyleg oppgradert felles avløpsanlegg. Kommunen ventar på fullstendig dokumentasjon.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedommen fekk godkjent avkjørsle frå kommuneveg, tilkomstveg og biloppstillingsplass i 2016. Det er ikkje søkt om utvida bruk av avkjørsle til å gjelda for heilårsbustad.

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

Tiltakshavar 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.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert 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.

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.

Ved positivt vedtak om dispensasjon skal dispensasjonsvedtaket sendast Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering i samsvar med gjeldande sakshandsamingsrutinar.

Privatrettslege tilhøve

Vedtaket etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil komma i konflikt med naturmangfaldslova, då dette gjeld tiltak i ein opparbeidd hage.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå pkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen for bruksendring og oppføring av tilbygg .

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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.: 17/1550**

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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS
Ove Veland

Kvingebakkevegen 97
Stranda 803

5981
5993

MASFJORDNES
OSTEREIDET