

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
028/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018
052/18	Plan- og miljøutvalet	PS	25.04.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	17/1550

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

Vedlegg :

Klage på vedtak vedk søknad om bruksendring - gbnr 141/32 Kvamme nedre
Avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring - gbnr 141/32 Kvamme nedre
Uttale til dispensasjonssøknad Nedre Kvamme gbnr 141_32
Svar på søknad om dispensasjon - gbnr 141/32 Kvamme
Teikningar
Terrengprofil
Situasjonsplan
Søknad om løyve til tiltak - gbnr
Tilleggsdokumentasjon - 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 grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Plan- og miljøutvalet - 028/18

PM - behandling:

Framlegg frå Thomas Larsen-H:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.
Framlegget vart samrøystes vedteke

PM - vedtak:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

Plan- og miljøutvalet - 052/18

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Fellesframlegg v/H. Brunborg-Ap:

Eigedommen ligg i eit område avsett i kommuneplanens arealdel til heilårsbustadar og er ein av dei to siste eigedommane i området som er definert til fritidsbustad. I kommuneplanens arealdel er det ein intensjon at ein ikkje skal blanda fritidsbustadar og heilårsbustadar i same område. Statens Vegvesen har ikkje komme med innvendingar om omsøkt omgjerung, og det er etablert sikker gangveg frå eigedommen like til kommunesenteret Knarvik. Ved omgjerung vil ein få eit meir homogent bustadområde. Ettersom ein her berre vurderer dette området, ser uvalet ikkje at ein dispensasjon her gjer presedens for andre tiltak lengre utover Fv404. Kommuneplanens arealdel vert ikkje sett vesentleg til side ved ein dispensasjon. All naudsynt infrastruktur til heilårsbustad er stetta. Det er svært urimeleg at dei to siste eigedommane i eit allereie etablert felt skal måtta stå for eit større reguleringsarbeid for omgjerung av ein eller to eigedommar. Utvalet ser føremonene med omgjerung som klart større enn eventuelle ulemper og vil støtte søknaden om omgjerung frå fritidsbustad til heilårsbustad.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Eigedommen ligg i eit område avsett i kommuneplanens arealdel til heilårsbustadar og er ein av dei to siste eigedommane i området som er definert til fritidsbustad. I kommuneplanens arealdel er det ein intensjon at ein ikkje skal blanda fritidsbustadar og heilårsbustadar i same område. Statens Vegvesen har ikkje komme med innvendingar om omsøkt omgjerung, og det er etablert sikker gangveg frå eigedommen like til kommunesenteret Knarvik. Ved omgjerung vil ein få eit meir homogent bustadområde. Ettersom ein her berre vurderer dette området, ser uvalet ikkje at ein dispensasjon her gjer presedens for andre tiltak lengre utover Fv404. Kommuneplanens arealdel vert ikkje sett vesentleg til side ved ein dispensasjon. All naudsynt infrastruktur til heilårsbustad er stetta. Det er svært urimeleg at dei to siste eigedommane i eit allereie etablert felt skal måtta stå for eit større reguleringsarbeid for omgjerung av ein eller to eigedommar. Utvalet ser føremonene med omgjerung som klart større enn eventuelle ulemper og vil støtte søknaden om omgjerung frå fritidsbustad til heilårsbustad.

Saksopplysningar:

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 avsto 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.

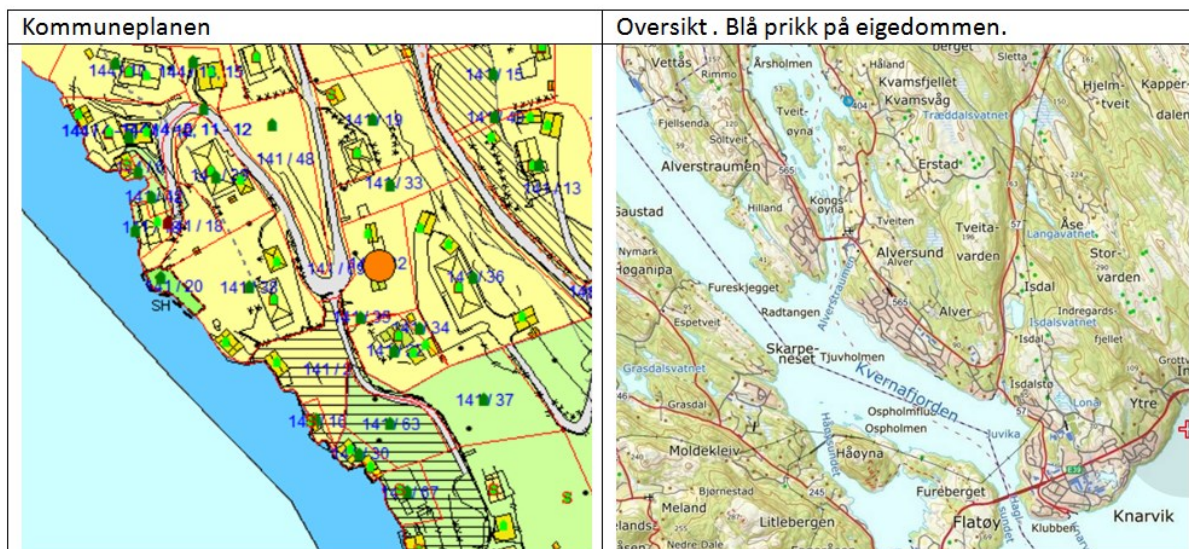
Planstatus

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 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.

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&