



Kålås Bygg AS  
Torvhusmyrane 2  
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/502 - 18/11818

Saksbehandlar:  
Per Sveinar Morsund  
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:  
12.04.2018

## Avslag på søknad om dispensasjon for riving av fritidsbustad og oppføring av heilårsbustad - gbnr 213/35 Eikanger nedre

**Administrativt vedtak. Saknr:** 166/18

**Tiltakshavar:** Arnt Hagesæter

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

### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad.

Det vert elles vist til søknad motteken 15.02.18.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.02.18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNFR.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen for Lindås kommune.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Grunnar til at ein søker om dispensasjon:

- Tiltakshaver/ eigar av hytta har behov for bustadtomt, og i den forbindelse er det naturleg å ta i bruk 213/35 til dette. Ein har ikkje noko interesse av å bruke hytta til fritidsformål.
- På nærliggjande tomter, (sjå vedlegg D2) er det i dag bustader/ fradelte tomter til bustad. Vi meiner at det er naturleg at ein også kan endre bruken på 213/35 da denne ligg i samme området.
- Det er ein samfunnsutvikling i området som tilseier at hytter blir erstatta med bustadhus etter kvart som "sentraliseringa" brer seg utover i distriktet.



- Det er allerede bygd hytte og garasje på denne tomten, slik at tomten/området allerede er nedbygd. Om det er ein bustad eller hytte som står på tomten har neppe noko konsekvens for dei som ferdist i området.
- Det er ikkje komme noko negativ uttale frå verken Fylkesmannen i Hordaland eller Hordaland Fylkeskommune.
- Landbruksavdelinga opplyser sjølv om at dei ikkje kan sjå at dette medfører dei store negative konsekvensane for drift av landbruksareala i området.
- Vedr skogsdrift så er det begrensa med drivverdig skog i området, og ein ein bustad vil ikkje føre til at veistandarden blir noko dårlegare, heller tvert om.
- Teknisk drift har gjeve løyve til avkjørsel.
- Tomten egner seg til bustadformål, da den har kort vei til skule og offentleg kommunikasjon.
- Tiltakshaver har veirett, og veien er allerede opparbeida fram til tomten. Det vil også være ein fordel for eksisterande brukarar at det kjem fleire som kan bidra vedr veivedlikehald.
- Tiltakshaver har vassrett frå hovedbruket.
- Det er ikkje komme inn merknader frå naboar.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Då kommunen er negativ til dispensasjonen, har søknaden ikkje vore på høyring til andre mynde.

### **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 sendt inn ved søknad 15.02.18.

### **Vatn og avløp (VA)**

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

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

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

### **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 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 vart etter klage og handsaming av sak i plan- og miljøutvalet gitt dispensasjon for tiltaket den 28.03.12. Tiltaket vart ikkje sett i gang før fristen og dispensasjonen som vart gitt har gått ut. Det er no søkt om dispensasjon på same grunnlag som førre sak, med unntak av at forhold kring VA er utbetra sidan sist. I saka som vart handsama administrativt med vedtak datert 06.12.11 vart det gitt avslag på søknad om dispensasjon. Vedtaket i 2011 vart gjort på same grunnlag som er gjeldande i dag.

#### **Vurdering frå 2011:**

*Dispensasjonssøknaden er i stor grad basert på at den aktuelle eigedommen ligg i nærleiken av andre eigedommar i området der det er einebustadar eller som er godkjent utskilt til bustadføremål.*

*Dei aktuelle eigedommane det vert vist til er i kommuneplanen sin arealdel avsett med arealføremål "bustad" og "fritidsbustad", mens omsøkte eigedom ligg i LNFR område kor det ikkje er opna for spreidd bustadbygging. Sjølv om eigedommen er utskilt og det er oppført fritidsbustad på den i dag er det lite truleg at tilsvarande løyve til frådelling og oppføring av fritidsbustad ville blitt gjeve i dag. Arealdelen av kommuneplana har nyleg vore til rullering og den nye plana vart stadfesta hausten 2011. Etter gjeldande plan legg ikkje Lindås kommune opp til ei arealutvikling i samsvar med den utviklinga tiltakshavar ser for seg vil koma i dette området.*

*Dispensasjon er unntak frå gjeldande praksis og kan ikkje gis dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå, eller omsyn i lovas føremålsføresegn, blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må omsyna ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempa etter ei samla vurdering.*

*I søknaden legg ein til grunn at like sakar skal handsamast likt, men sjølv om omsøkte eigedom ligg i nærleiken av andre bustader legg overordna plan opp til anna bruk av denne eigedommen enn den gjer for dei andre eigedommane det vert vist til i søknaden.*

*Tiltakshavars behov for ei byggetomt gir ikkje kommunen heimel til å meddela dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag. Kommunen har og vurdert saka ut frå det faktum at eigedommen i dag har ein eksisterande fritidsbustad og at man med dette som utgangspunkt søker bruksendring frå fritidsbustad til einebustad. Både fritidsbustad og heilårsbustad er i strid med gjeldande plangrunnlag, men nyleg vedtatt plan får ikkje rettsverknader for eksisterande bruk av fritidsbustaden. Bruksendring til heilårsbustad vil etter administrasjonen sitt syn medføre ein auka bruk av eigedommen og at bruken difor blir ytterlegare i strid med overordna plan.*

*Administrasjonen kan samla sett ikkje sjå at det i søknaden er framsett argumentasjon som gir kommunen heimel til å meddela dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.*

Etter gjennomgang av saka finn ikkje administrasjonen grunnlag for å endre på vurderingane som vart gjort i førre vedtak. Det kan også nemnast at det i nærleiken av eigedommen er sett av areal i kommuneplanen til spreidd bustadbygging i LNFR-område, der tiltak kan gjennomførast utan at det må søkast om dispensasjon. Det er difor ikkje tilrådeleg at det vert gitt dispensasjon for ein eigedom utanfor areal som allereie er avsett til spreidd bustadbygging då dette vil opne for tilsvarande tiltak på andre eigedommar i området.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen ikkje er oppfylt.

**VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad.

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.: «ArkivSakID»

**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

Per Sveinar Morsund  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Arnt Hagesæter

Nedre Eikanger 29 5913

EIKANGERVÅG

**Mottakarar:**

Kålås Bygg AS

Torvhusmyrane 2 5913

EIKANGERVÅG