



Hilleren Prosjektering AS
Skulebakken 2-4
5355 KNARREVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/336 - 18/13363

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
04.05.2018

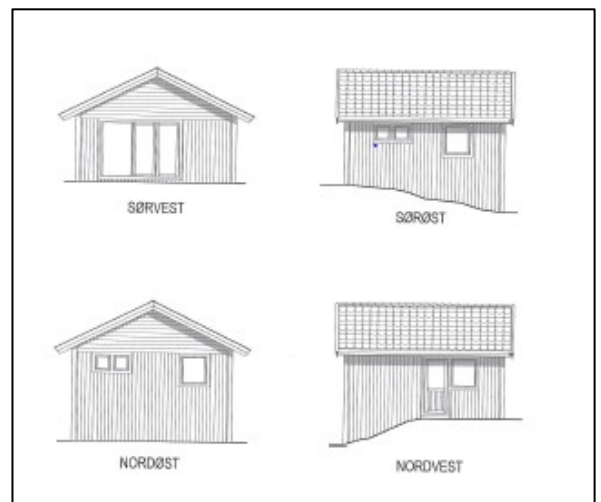
Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av anneks til fritidsbustad - gbnr 84/26 Kvalvågnes

Administrativt vedtak. Saknr: 188/18

Tiltakshavar: Rune Vedeler
Ansvarleg søkjar: Hilleren Prosjektering AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av anneks med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30,1 m² og bygd areal (BYA) ca. 37,3 m² på bygd fritidseigedom. Samla bygd areal for fritidsbustad og anneks er oppgitt til 177 m² og samla bruksareal er oppgitt til 170 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 12,2 % BYA og 11,7 % BRA.



Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål og plan- og bygningslova § 1-8 (det generelle byggjeforbodet i strandsona).

Det vert elles vist til søknad mottatt 01.02.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming 01.02.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som LNF-føremål. Eigedomen er ikkje inkludert i oversikta over bygde fritidseiendomar i LNF-områda med status som LNF-spreidd, jf vedlegg B i føresegnene. Tiltaket er plassert innanfor 100-metersbeltet langs sjø.

Dispensasjon

Omsøkt tiltak er i strid med både arealføremål og byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Søknad om dispensasjon fra arealformål «LNF for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag» jf. KDP pkt. 4

Den omsøkte eiendommen ligger i område avsatt som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommunedelplan. Det følger forutsetningsvis av planens bestemmelser pkt. 4 at det kun er bygninger i tilknytning til landbruk, fiske og gårdsdrift som i utgangspunktet er tillatt i dette området. Ettersom omsøkt tiltak består av oppføring av annekset, som ikke skal benyttes til landbruk, er tiltaket ikke direkte forenelig med arealformål, og krever følgelig dispensasjon.

Av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, følger det at dispensasjon kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse» «ikke» blir «vesentlig tilsidesatt». Før dispensasjon gis skal det dessuten gjøres en samlet vurdering hvor fordelene med å gi dispensasjon må være «klart større enn ulempe».

Hensyn bak avsetning av areal som landbruks-, natur- og friluftsområde, vil være å ta vare på areal brukt til, eller egnet for, landbruks-, natur- og friluftsområde. Eiendommen det her gjelder er allerede bebyggt med en fritidsbolig og naust. Også i nærliggende område er det spredt bebyggelse.

Eiendommen har ingen dyrket mark slik den er i dag, og benyttes kun som fritidseiendom. Området hvor annekset søkes plassert kan dermed ikke anses som et område egnet til landbruk eller gårdsdrift, og hensynene bak formålet vil ikke gjøre seg gjeldende. Ettersom annekset er svært begrenset i størrelse og ligger i tilknytning til den eksisterende fritidsboligen og på allerede fradelte areal til fritidsbebyggelse, vil tiltaket ikke kunne sies å være til hinder for allmenn ferdsel.

Størrelsen og plasseringen av tiltaket gjør også at annekset ikke kan anses å medføre ytterligere privatisering av området.

Fordeler ved innvilgelse av dispensasjon i den foreliggende saken er at tiltakshaver får bedre utnyttelse av sin eiendom, ved at annekset gir et etterlengtet ekstra soverom. Dette medfører en bedret utnyttelse av eiendommen, som uansett ikke ville blitt benyttet til landbruk eller gårdsdrift, da en slik vurdering er gjort på et mye tidligere tidspunkt.

Fritidsboligen ble i sin tur utformet til bruk for et voksent par uten barn. Hytten er nå i hyppig bruk av tiltakshaver og hans familie på fem, året rundt, men det er klart at fritidsboligens størrelse setter begrensninger for bruken og lengden på oppholdene. Tiltaket vil dermed medføre store fordeler for familien.

Det er vanskelig å se at tiltaket skal kunne medføre noen ulemper. Eiendommen er allerede bebygget og tiltaket er svært beskjedent i størrelse.

Etter vårt syn vil innvilgelse av omsøkt dispensasjon ikke føre til at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt». Videre mener vi at fordelende med å gi dispensasjon fra arealformålet klart vil overveie ulempene. Vi ber derfor om at dispensasjonssøknad blir innvilget.

2. Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø/funksjonell strandsone i plankart til kommunedelplan

Funksjonell strandsone er i plankart til kommunedelplan markert med blå stiplet linje, byggegrense som avviker fra dette er markert i grått. Omsøkt tiltak vil være i strid med innregulert funksjonell strandsone og krever således søknad om dispensasjon.

Av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd følger det at «dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.» Videre må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Bakgrunnen for, og hensynene bak, bestemmelsene om byggegrense mot sjø vil være å sikre at det «tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser» jf. pbl § 1-8, første ledd.

Omsøkt tiltak har en svært beskjeden størrelse på litt over 30m² og er plassert i direkte tilknytning til eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Annekset vil ha større avstand til sjø enn hva eksisterende fritidsbolig har i dag. Det er dermed vanskelig å se at bygget skal være til hinder for natur- eller kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser. Den nære tilknytningen mellom byggene og det faktum at bygget ikke oppføres nærmere sjø enn eksisterende bygg på eiendommen, taler for at hensyn bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon. All ferdsel til og fra sjø går rundt aktuell eiendom på alle sider. Denne tilkomsten og ferdselen vil ikke bli påvirket av oppføringen av annekset inne på fritidseiendommen. Så forholdene vil ikke bli endret som følge av godkjenning av omsøkt tiltak.

Fordelene ved tiltaket er at det oppnås bedret utnyttelse av eiendommen, og tiltakshaver får etterlenget ekstra areal til opphold i tilknytning til sin fritidsbolig. Det er svært vanskelig å se at innvilgelse av dispensasjon i den foreliggende saken vil medføre noen ulemper.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, planavdeling og landbruksavdelinga i Lindås kommune.

Fylkesmannen i Hordaland rår i skriv datert 22.03.2018 frå at det vert gitt dispensasjon. Fylkesmannen skriv:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.»

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Annekset skal plasserast ved sidan av eksisterande fritidsbustad. Dette vil gjere fronten mot sjø større og vil påverke landskapet negativt. Området har store strandsoneverdiar. På andre sida av Mikkelvågen ligg mellom anna det statleg sikra friluftslivområde Kvalvågnes. Dette området er rekna som svært viktig. Vi viser også til at fritidsbustaden i dag er større enn kommunedelplanen legg opp til i område for fritidsbustader jf. punkt 2.13 i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Denne fritidsbustaden ligg i LNF-område og i byggeforbodsone mot sjø i KDP. Det bør i utgangspunktet ikkje gjevast løyve til større bygg her enn i byggeområder for fritidsbustader.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til etablering av anneks på gnr. 84 bnr. 26.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.»

Planavdelinga rår i skriv datert 23.03.2018 frå at det vert gitt dispensasjon. Planavdelinga skriv:

«Vi viser til «Oversending av søknad om etablering av anneks til uttale – gbnr 84/26 Kvalvågnes» datert 27.02.2018, sak 18/336. Det er søkt dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 – byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø – og frå arealføremålet LNF.

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra, og annekset er vist plassert 22,5 meter frå sjø. Eigedomen er bebygd med fritidsbustad på om lag 140 m² BRA, på arealføremålet LNF.

Når det gjeld punktet om at tiltaket er i strid med byggeforbodet langs sjø, vil tiltaket vil vere godt synleg frå sjø og bidra til nedbygging av strandsona. Planavdelinga er i utgangspunktet negativ til dette punktet. Den maksimalt tillate storleiken på fritidsbustader er 120 m² BRA, jf. kommunedelplanen § 2.13. Gjennom § 4.7 er det opna for moglege unntak frå dette kravet, då det her går fram at det på eksisterande fritidsbustader innanfor LNF-område kan gjevast dispensasjon, men at samla bruksareal ikkje bør overstige 120 m². Den omsøkte eigedomen er allereie bygd ut med meir enn 120 m², og med det omsøkte annekset vil det totale bruksarealet verte om lag 170 m², dvs. ei utbygging som ligg over 40% høgare enn bør-kravet. Gjennom § 4.18 i kommunedelplanen er det også ei mogleg opning for LNF-spreidd for gitte eigedomar, men den aktuelle eigedomen er ikkje lista opp blant desse i vedlegg B.

Det ville kunne ha vorte opning for etablering av eit anneks på denne eigedomen dersom det totale bruksarealet ikkje oversteig 120 m², eventuelt berre gjekk noko over dette talet, men i dette tilfellet er det tale om ei stor overskriding. Planavdelinga er negativ til dette punktet.

Konklusjon

Planavdelinga vil rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon for etablering av anneks på gbnr. 84/26.»

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 06.12.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 4 meter.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring i forhold til eksisterande situasjon.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring i forhold til eksisterande situasjon.

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 søkjar 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 vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av anneks på bygd fritidseigedom. Eksisterande fritidsbustad på eigedomen har ein storleik på om lag 140 m² bygd areal og har ein etasje. Etablering av anneks vil gje eit samla bygd areal på 177 m² og bruksareal på 170 m².

Omsyna bak både LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100- metersbeltet er i hovudsak samanfallande i denne saka. Natur- og friluftssinteressene står sterkt i omsøkte området. Strandsona har særleg stor verdi. Det statleg sikra friluftsområde Kvalvågnes ligg i nærområdet. Dette er eit svært viktig friluftsområde med regional verdi.

Administrasjonen meiner at etablering av anneks slik det er søkt om vil kunne setja omsynet bak både LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona, pbl § 1-8, vesentleg til side. Området eigedomen ligg i har særleg verdi i forhold til natur og friluftssinterser både på land og i strandsona der utbygging ut over det planen legg opp til vil kunne koma i konflikt med desse interessene. Etablering av ny bygningsmasse i form av eit eige anneks til fritidsbustaden vil gje ein uheldig effekt i forhold til landskap og gje eit inntrykk av auka privatisering.

Det er i vurderinga også lagt vekt på at kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vart vedteken i desember 2015 og at arealbruk og utbyggingsmønster nyleg er fastlagt gjennom ein planprosess der dei ulike interesser i området er vurdert. I planen er det opna for etablering av mindre tiltak på ein del eksisterande fritids- og bustadeigedomar i LNF-områda gjennom eigne bestemmelsar, jf punkt 4.18 i føresegnene til planen. Eigedomen gbnr 84/26 er ikkje omfatta av denne bestemmelsen.

I vurderinga av ulemper og føremoner har kommunen lagt vekt på eksisterande fritidsbustad har ein storleik som er større enn det planen legg opp til, jf punkt 2.13 i føresegnene til planen der maksimal storleik for fritidsbustadar i byggeområda er oppgitt til 120 m². Dette talar mot dispensasjon. Å gje dispensasjon frå ein nyleg godkjend plan kan også gje uheldig presedensverknad som på sikt kan undergrava kommunedelplanen som styringsverktøy.

Administrasjonen forstår søkjar sitt ønskje om større plass, men i dette tilfelle er eksisterande fritidsbustad allereie større enn det planen opnar for. Etablering av nytt anneks vil medføre at bygd areal vert mogaleg større enn planen legg opp til. Det ligg etter administrasjonen si vurdering ikkje føre særlege grunnar for å gje dispensasjon. Personlege forhold som trong for større areal kan ikkje tilleggast avgjerande vekt. Føremonene ved tiltaket vert ikkje vurdert større enn ulempene.

Både planavdelinga i kommunen og Fylkesmannen i Hordaland har rådd frå å gje dispensasjon. «Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2 4. ledd at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Administrasjonen finn etter ei konkret og samla vurdering at omsøkte dispensasjon for etablering av anneks vil setja omsynet bak LNF-føremålet og pbl § 1-8 (byggjeforbodet i strandsona) vesentleg til side. Det vert vidare vurdert at føremonen ved tiltaket ikkje er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknaden om rammeløyve avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i

Hordaland. Området har store friluftsiinteresser og store delar av nærområdet er sikra til friluftsføremål. Vurdering av friluftsiinteressene er gjort i dispensasjonsvurderinga.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og plan- og bygningslova § 1-8, for oppføring av anneks på gbnr 84/26.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf § 20-3, vert det søknad om rammeløyve for oppføring av anneks på gbnr 84/26 avslått.

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.: 18/336

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Rune Vedeler

Medhaugen 5 D 5174

MATHOPEN

Mottakarar:

Hilleren Prosjektering AS

Skulebakken 2-4 5355

KNARREVIK