



Gunda Gjertrud Ingeborg Nordanger
Hamrane 30
5704 VOSS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/189 - 18/20989

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

Dato:
27.06.2018

Avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av fritidsbustad - gbnr 70/23 Feste ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 338/18

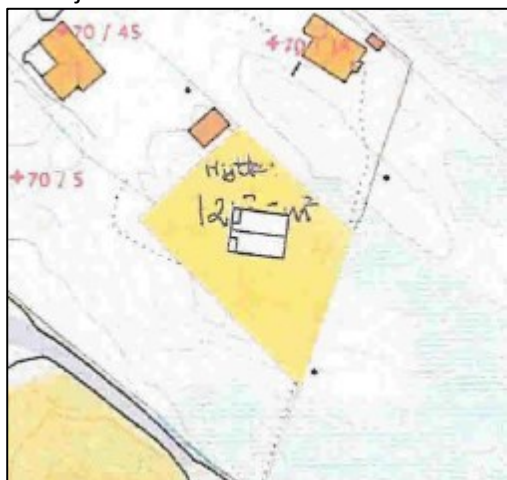
Tiltakshavar: Gunda Nordanger
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

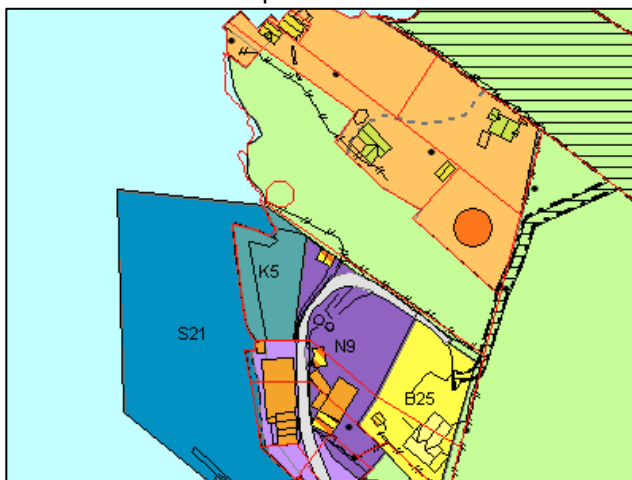
Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad på gbnr 70/23 Feste ytre.

Det er opplyst i søknaden at fritidsbustaden som er planlagt vil bli oppført i samsvar med føresegnene som gjeld for fritidsbustadar i kommuneplanen. Det er vidare gjort greie for at eigedomen har tilkomst via sti frå fylkesveg 404, parkering skal skje på Feste kai, vassforsyning skal skje via privat borehol og det skal etablerast privat avlaupsanlegg med tett tank.

Situasjonskart:



Utsnitt frå kommuneplanen



Omsøkt hytte:



Kommunen handsama i sak 16/3919 søknad om dispensasjon for etablering av fritidsbustad, naust og kai på eigedomen. Saka vart avslått etter klage frå Fylkesmannen i Hordaland, jf. vedtak datert 15.08.2017 fatta av Fylkesmannen i Sogn og Fjordane. Tiltaket som det no vert søkt om gjeld etablering av fritidsbustad identisk med fritidsbustaden som vart handsama i sak 16/3919, men tiltaket omfattar ikkje naust og kai.

Det vert elles vist til søknad motteken 18.01.2018 og supplert 18.04.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.04.2018 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 område som er omfatta av Kommuneplanen 2011-2023. Området er avsett til byggeområde for fritidsbustadar. Omsøkte tiltak krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå føresegn 1.1 som gjeld kravet om utarbeiding av reguleringsplan. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommuneplanen. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Hensynet bak plankravet i pkt. 1-1 er at kommunen skal sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i et område. En bestemmelse om plankrav gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdet. Utarbeidelse av en reguleringsplan er ment å sikre at saken opplyses forsvarlig, og blant annet få frem konsekvensene en tillatelse kan innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv. Generelt er det derfor vurdert som viktig at det enkelte tiltak sees i en større sammenheng, for å sikre en best mulig utnyttelse av et område.

Etter vår vurdering blir imidlertid ikke disse hensynene tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Vi vil bemerke at kommunen hytten som søkes er i samsvar med gjeldende arealformål *Fritidsbustad*. Området som er avsatt til dette formålet må betegnes som lite. Området er likevel i stor grad utbygget, og det er kun to gjenværende ubebygde tomter. Dette tilsier klart at det ikke er hensiktsmessig å kreve reguleringsplan.

Som vist i vår søknad er forholdet til vei, vann- og avløp allerede avklart. Et av formålene med å utarbeide reguleringsplaner er å sikre tilknytning til nødvendig infrastruktur. Dette hensynet kan ikke være fremtredende i denne saken.

Vi kan heller ikke se at hensynet til å sikre styring med arealbruk og arealutnyttelse er fremtredende i vår sak. Eiendommen er som nevnt avsatt til fritidsbebyggelse, og vi ønsker å bygge i tråd med dette formålet. Hva gjelder arealutnyttelse vil vi vise til at KP pkt. 2.20 inneholder klare krav til utforming av hytter. Vi har prosjektert vår hytte i samsvar med disse kravene. I realiteten har kommunen allerede svært god styring med både hvilken type bygg som kan føres opp i området, og hvor store disse kan være. Sett i lys av at det kun er to ubebygde tomter i området, fremstår det som svært lite hensiktsmessig å fastholde et krav om reguleringsplan.

Fordelene ved å gi en dispensasjon er at vi får utnyttet egen eiendom på en hensiktsmessig måte. Ved å bygge hytte får vi et naturlig samlingssted for familien. Sett hen til at området allerede i stor grad er utbygget kan vi ikke se at en dispensasjon vil gi ulemper etter § 19-2. At området er utbygget medfører også at hensynet til å unngå negative presedensvirkninger ikke gjør seg gjeldende.

Avslutningsvis vil vi bemerke at et krav om regulering for vår tomt vil være særdeles kostbart økonomisk, og helt åpenbart ikke stå i forhold til en kost-nytte-vurdering. Det fremstår som svært urimelig å pålegge privatpersoner betydelige økonomiske utgifter til reguleringsplan i et område som allerede er utbygget, og hvor kommunen i gjennom gjeldende plan har god styring med arealbruk og arealutnyttelse.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen og planavdelinga i kommunen.

Fylkesmannen i Hordaland rår i skriv datert 11.05.2018 frå at det vert gitt dispensasjon. Fylkesmannen skriv at det er under eitt år sidan Fylkesmannen i Sogn og Fjordane handsama Fylkesmannen i Hordaland sin klage på kommunen sitt vedtak om å gje dispensasjon frå plankravet for oppføring av fritidsbustad på eigedomen. Det vert vidare vist til utdrag frå klagehandsaminga:

«Arealformålet byggeområde for Fritidsbustad åpner i utgangspunktet for bygging av fritidsboliger. Kommunen har i kommuneplanen avgrenset denne muligheten med et plankrav for oppføring av fritidsbolig, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1 og kommuneplanen pkt. 1.1.

Plankravet i kommuneplanen til Lindås kommune er begrunnet med at tiltak i området skal vurderes i en større sammenheng, slik at det blir sikret at det ikke blir godkjent tiltak som kan vanskeliggjøre en framtidig regulering av området. En reguleringsplan vil gjennom en omfattende vedtaksprosess, der hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning er sentrale. Dette vil gi bestemmelser om bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgivelser både for større områder og for den enkelte eiendom. Sør for det omsøkte området er det allerede satt i gang reguleringsarbeid for mellom annet småbåthavn, kai, næring og boliger. En videre utbygging av omsøkte område for fritidsboliger uten at det foreligger godkjent reguleringsplan, vil kunne gi uheldige virkninger for det igangsatte reguleringsarbeidet.

Fylkesmannen vurderer det slik at hensynene bak plankravet i kommuneplanen blir satt vesentlig til side ved å gi dispensasjon. Videre utvikling i området bør skje gjennom enhelhetlig prosess der alle interesser i området blir vurdert i en større sammenheng. Etter vårt syn vil plankravet sikre landskapstilpasning til strandsonen, i tillegg til nødvendig infrastruktur for utbyggingsområdet. I hvilken grad det bør åpnes for flere naust eller sjørettede fellestiltak i tilknytning til bebyggelsen, er også et forhold som eventuelt bør avklares gjennom plan. Vi tar derfor klagen til følge, og vi gir ikke dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for oppføring av fritidsbolig.»

Avslutningsvis viser fylkesmannen til at kommunen ikke bør gi dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden, jf pbl § 19-2 fjerde ledd.

Statens vegvesen har i skriv datert 24.05.2018 uttalt følgende:

« Tiltaket er i samsvar med plan. Egedomen har tilkomst langs sti frå privat veg ved Feste. Vi legg til grunn at parkering for fritidsbustaden må løysast utanom dei offentlege områda ved Feste kai og at forholdet til avkøyrsløyve frå offentleg veg er avklart.

Vi har tidlegare uttalt oss til ein liknande søknad frå same egedom. Vi har ikkje vesentlege merknader til søknad om dispensasjon frå plankrav.

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 23.11.2016.

Vatn og avløp (VA)

Vassforsyning skal skje via etablering av privat borehol.

Det er planlagt etablert privat avlaupsløysing (Jets vacuum sanitær system) der gråvatnet vert ført til tett tank og vidare til infiltrasjonsgrøft og der svartvatnet vert ført til tett tank som vert tømt ved behov. Det er ikkje søkt om utsleppsløyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Egedomen har tinglyst tilkomst via gangsti frå fylkesvegen. Parkering skal skje ved å kjøpa seg inn i parkeringsareal på kaien.

Kart vedlagt sak 16/3919 som viser parkeringsareal og tilkomst:



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 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 samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er nye opplysningar i søknaden som no ligg føre i forhold til søknaden som vart handsama i sak 16/3919, og legg tidlegare vurdering til grunn ved handsaming av omsøkt tiltak. Det vert vist til følgjande:

«Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng slik at det vert sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess, der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og den enkelte eigedom.

I området rundt Feste kai er det i kommuneplanen avsett areal til småbåthamn (S21), kai (K5), næring (N) og bustader (B25), der det i føresegnene er krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf punkt 1.1 og 1.3. Planarbeidet er igangsett. Tilkomst til hytteområdet går gjennom dette området. Parkering for gbnr 70/23 skal skje ved kjøp av parkeringsplass på kaien (K5). Det er gangsti fram til hyttetomta.

Ei vidare utbygging av byggjeområde for fritidsbustadar utan at det ligg føre godkjend reguleringsplan vil, slik administrasjonen vurderer det, kunne vanskeleggjera ei framtidig regulering av området og vil også kunne gje uheldige verknader for det igangsette reguleringsarbeidet for området lenger sør. Omsøkte vil vera avhengig av mellom anna korleis tilkomst og parkering vert avklart i det pågåande planarbeidet rundt kaien.

Det er ikkje offentleg VA-anlegg i området. Vassforsyning og avlaupshandtering må løysast gjennom etablering av private anlegg. Den skisserte avlaupsløysinga for fritidsbustaden vil ikkje kunne godkjennast. Det vil vera naturleg at det gjennom planarbeidet vert lagt til rette for gode og tenlege løysingar for vatn og avlaup for området sett under eitt. Utarbeiding av reguleringsplan for hytteområdet må skje gjennom eigen plan, i nært samarbeid med det igangsette planarbeidet, eller som ei utviding av det igangsette planarbeidet.»

... «Administrasjonen vurderer at omsynet bak plankravet vert vesentleg sett til side ved ei godkjenning av omsøkte tiltak. Vidare utvikling av området må skje gjennom heilskaplege prosessar der alle interesser i området vert vurdert i ein større samanheng.»

... «Administrasjonen har i vurderinga av søknaden også lagt vekt på at ei godkjenning av omsøkte dispensasjon vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens, og fylkesmannen sin uttale i saka, jf pbl § 19-2 4. ledd der det står: «Kommunen bør heller ikkje dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje til stades. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Då administrasjonen har vurdert at omsyna bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå vert sett vesentleg til side har ein ikkje gått inn og vurdert føremoner og ulemper ved omsøkte tiltak, jf pbl § 19.2 2. ledd.»

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) frå føresegn 1.1, som gjeld plankravet, for oppføring av fritidsbustad på gbnr 70/23.

Grunngjeving for vedtaket 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, 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

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Gunda Gjertrud Ingeborg Nordanger Hamrane 30

5704

VOSS