

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
119/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	19/1318

Klage på forståing av tal bueiningar i rammeløyve for oppføring av bustad - gbnr 202/157 Hjelmås

Vedlegg :

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av bustad - gbnr 202/157 HjelmåsKlage i sak - rammeløyve - gbnr 202/157 HjelmåsKlage på avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgekrav - gbnr 202/3 m.fl. HjelmåsKlage på avslag Helleåsen og apalen sørDispensasjonssøknad om endra profil på utbygging, innanfor allereie akseptert trafikkmengd tilført fv391 frå Helleåsen Bustadområde, før rekkefølgekrav vert oppfylt.Helleåsen - tolking av rekkefølgekrav 2018.06.13

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon og løyve til etablering av bueining nr. 12 i reguleringsplanen for Helleåsen datert 13.09.19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 119/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon og løyve til etablering av bueining nr. 12 i reguleringsplanen for Helleåsen datert 13.09.19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg klagehandsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland og Statens vegvesen til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr. 202/157

Adresse: Helleåsen 17

Tiltakshavar/eigar: Geir Styve

Klagar: Geir Styve

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til etablering av bustad på eigedom gbnr. 202/157.

Det vart gjeve dispensasjon og løyve til etablering av einebustad på eigedomen i vedtak datert 13.09.19. I vedtaket vert det oppgjeve kor mange bueiningar som no er ført opp i feltet.

Det er motteke klage på vedtaket av Geir Styve den 30.09.19, klagen er datert 29.09.19. Klagen er rettidig. Det er klaga på innhald i vedtaket på det som gjeld administrasjonen si forståing av kor mange bueiningar det no er etablert i feltet.

Planstatus

Planområde Helleåsen/planid. 1263-19032007 er eit regulert bustadområde med ein kombinasjon av føremåla frittliggjande småhus og konsentrert småhus. Planen vart vedteken i kommunestyret 10.02.10 med siste revidering i Plan- og miljøutvalet, mindre endring datert 08.06.16. Planen har status som gjeldande.

Kart/Foto



Historikk

Det vart av Plan- og miljøutvalet i vedtak datert 12.12.18 i sak 18/1710, etter klage på avslag, gjeve permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen/planid 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå rekkefølgjekrav gjeve i reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid 1263-200809 § 1.36.

Det vart av plan- og miljøutvalet i vedtak datert 19.06.19 i sak 19/409 etter klage på avslag gjeve dispensasjon frå tal bustadar som kan førast opp innan unntaket i rekkefølgjekravet før Fv391 skal vere utbetra. Det vart gitt medhald til at ein kan bygge inntil 16 bueiningar totalt (både einebustadar og einebustadar med sekundærbustad) innanfor reguleringsplanen før rekkefølgjekravet om utbetring av Fv 391 slår inn.

Klagar har i søknad om dispensasjon i sak 19/409 bedt om at ein endrar forståing av unntaket i planen slik at ein kan bygge totalt 16 nye bueiningar i feltet. Søknad om dispensasjon vert grunngeve med at unntaket i rekkefølgjekravet opnar opp for at ein i område for småhusbusetnad kan føre opp 8 bustadar og at desse 8 bustadane kan ha sekundærhusvære.

Dersom unntaket hadde blitt realisert fullt ut ville dette utgjort totalt 16 nye bueiningar i feltet. Det er vidare i dispensasjonssøknaden opplyst at det innan feltet er bygd 8 einebustadar og at av desse så er det 3 som er ført opp med sekundærhusvære noko som utgjør 11 nye bueiningar. Søkjar ber om at ein endrar forståinga av unntaket i planen slik at ein kan bygge dei urealiserte 5 bueiningane.

Vedtaka ligg som vedlegg til saksframlegget.

Klage

Det er i skriv datert 29.09.19 levert inn klage på innhald i vedtak datert 13.09.19 i høve kor mange bueiningar det er etablert i feltet.

«Klage i sak 19/1318 – Rammeløyve for 202/157

*Det er naturlegvis svært kjekt å få eit positivt vedtak for ein tomt som vart nekta byggjeløyve tidlegare, men vi ser no at det er dessverre ein feil i vedtaket som må rettast opp. Tekst i vedtaket lyder nemleg: «**Omsøkt bueining vert nr. 12 av totalt 16 i feltet jf. vedtak i plan- og miljøutvalet 19.06.19 i sak 19/409.**»*

*Dette må rettast til: «**Omsøkt bueining vert nr. 11 av totalt 16 i feltet jf. vedtak i plan- og miljøutvalet 19.06.19 i sak 19/409.**»*

Avviket har oppstått ut frå at Lindås kommune etter vår meining har gjort ei feilvurdering i samband med at 202/86 er omgjort frå fritidseigedom til heilårsbustad. Den eigedomen vart etter vårt syn urettmessig rekna med i vårt antal nye tomter som vi har til disposisjon før rekkefølgjekravet slår inn.

Kommunen har i denne saka skapt eit førstemann-til-mølla-prinsipp mellom eigedomar som høyrer til oss som utbyggjar, opp mot fritidseigedomar elles i feltet, for å få byggjeløyve.

Dette er eit prinsipp som vert heilt urimeleg. I tillegg er det i strid med det som står i reguleringsplanen. Dette stadfestar då også Planavdelinga i sin eigen tolkingsuttale. Som ein ser nedanfor så skal «...etter Planavdelinga si beste tolking av dokumenta...» eigedomar som er ubebygd i reguleringsplanen ikkje blandast med eksisterande, frådelt tomte tilhøyrande andre. (Sjå side 5 i vårt notat for meir detaljar)

Planavdelinga tolker bakgrunnen for å gjere ei endring av rekkefølgjekravet som låg inne i planen som at det kan gis løyve til inntil 8 einestader med sekundærbustad før rekkefølgjekravet om trafikkisikring slår inn. Desse tomtane var etter planavdelinga si beste tolkning av dokumenta som ligg føre tenkt på som dei eigedomane som var ubebygd i reguleringsplanen, og ikkje tidlegare frådelt.

Dokumenta i saka ligg på Lindås kommune si innsynsløysing. I dette brev vil vi derfor berre vise til dei sentrale punkta i saka, og aktuelle dokument som vi meiner er relevant for forståinga i saka. Sjå dei fylgjande sidene for ei meir detaljert forklaring og grunngjeving for vår klage.»

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg til saka.

Vurdering

Det er ikkje sjølv vedtaket i saka det vert klaga på, men korleis ein skal telle tal bueiningar oppført innan reguleringsplan Helleåsen.

Påstandar fremsett i klage:

- *Det er naturlegvis svært kjekt å få eit positivt vedtak for ein tomt som vart nekta byggjeløyve tidlegare, men vi ser no at det er dessverre ein feil i vedtaket som må rettast opp.*

Vi gjer merksam på at det før innsending av søknad i denne aktuelle saka ikkje har vore søkt om etablering av bustad på eigedom gbnr. 202/157.

Kommunen har gjennom si rettleiingsteneste våren 2018 orientert om at tal bustadar planen opnar opp for før kravet om vegutbetring slår inn er nådd og at ytterlegare utbygging krev at planen vert endra, eventuelt at rekkefølgjekravet vert realisert.

I samband med rettleiing i høve gbnr. 202/157 vart det av planavdelinga utarbeid eitt notat , sjå vedlegg, i høve korleis ein skulle forstå tal bustadar planen opnar for og kva ein skulle ta med i dette talet. Konklusjonen frå fagmynde var at konvertering av fritidsbustad til heilårsbustad og måtte reknast med i dei 8 bustadane planen gjev unntak for innan Fv 391 skal utbetrast. Dette har og vore byggesaksavdelinga si forståing av rekkefølgekravet.

Avviket har oppstått ut frå at Lindås kommune etter vår meining har gjort ei feilvurdering i samband med at 202/86 er omgjort frå fritidseigedom til heilårsbustad. Den eigedomen vart etter vårt syn urettmessig rekna med i vårt antal nye tomtar som vi har til disposisjon før rekkefølgekravet slår inn.

Kommunen har i denne saka skapt eit førstemann-til-mølla-prinsipp mellom eigedomar som høyrer til oss som utbyggjar, opp mot fritidseigedomar elles i feltet, for å få byggjeløyve

Klagar har gjennom selskapet Hjelmåsen AS i sak 18/1047 søkt om riving av eksisterande fritidsbustad på eigedom gbnr. 202/86 og oppføring av ny einebustad på eigedommen. Bustaden som er ført opp på eigedom gbnr. 202/86 er etter administrasjonen si vurdering bustad nr. 8 i feltet og den siste som kunne etablerast innan kravet om rekkefølge slo inn.

Omsynet bak rekkefølgekravet er trafikksikring langs fylkesvegen, både for køyrande og for mjuke trafikantar. Kravet gjer seg gjeldande som følgje av utbygging av reguleringsplanen med bustadar og auke i trafikkmengda som følgje av dette. Bruksendring av fritidsbustad til bustad vil og føre til auke i trafikkmengda og vil etter administrasjonen sitt syn naturleg vera med i tal bueiningar som kan etablerast innanfor reguleringsplanen for Helleåsen før rekkefølgekrava skal vera ferdig.

Klagar har gjennom søknad om dispensasjon i sak 19/409 og vedtak i plan- og miljøutvalet 19.06.19 fått justert forståing av unntaket i rekkefølgekravet frå 8 einebustadar med sekundærhusvære til ein total på 16 nye bueiningar i feltet innan rekkefølgekravet slår inn. Klagar har i søknad om dispensasjon sjølv rekna opp at det er etablert 11 bueiningar i feltet, 8 einebustadar der 3 har sekundærhusvære, og at det er bygd 11 av totalt 16 bueiningar, vidare at det er ein rest på 5 bueiningar i feltet som ikkje er realisert, dispensasjonssøknad i sak 19/409 ligg ved.

Administrasjonen si vurdering er at einebustad godkjent på eigedom gbnr. 202/157 i vedtak datert 13.09.19 er bustad nr. 12 av totalt 16 bueiningar i feltet.

Ein kan ikkje sjå at det er kome fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering.

Lenke til innsyn: [19/1318](#)