

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
127/19	Plan- og miljøutvalet	PS	09.12.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	19/356

Klage på vedtak om avslag på søknad om oppføring av ny einebustad med sokkelleilegheit - gbnr 38/28 Hodne

Vedlegg :

Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn - gbnr 38/28 Hodne
Opplysningar om tiltakets ytre rammer
Nabovarsel mm
Situasjonsplan
Teikningar
Teikningar fasade A og BF
Ølgeskriv
Gjennomføringsplan og erklæring ansvarsrett
Tilbakemelding frå teknisk drift VA - gbnr 38/28 Hodne
Mottatt tilleggsdokumentasjon - gbnr 38/28 Hodne
Tilleggsdokumentasjon
Grunngjeving vedr søknad om dispensasjon
Opplysningar om tiltakets ytre rammer
Teikningar
Situasjonsplan
Profilar
Avfallsplan versjon 1
Behov for tilleggsdokumentasjon gnr. 38 bnr. 28, Myking Lindås kommune
Kopi av rørleggjar melding - gbnr 38/28 Hodne
Kvittering Rørleggjarmelding (KF-570)
Situasjonsplan, prosjektering avløp-signert
Bunnledningstegning 1etg
Dokumentasjon Pumpestasjon 350 liter
Avslag på søknad om oppføring av ny einebustad med sokkelleilegheit - gbnr 38/28 Hodne
E-post korrespondanse - førespurnad om møte - sak 19/356 - gbnr 38/28 Hodne
Uttale - Dispensasjon - Fv. 5464 (tidl. fv. 397) - gbnr 38/28 Hodne
AcosSvarInn.xml
Ber om møte vedkomande avslag på søknad om oppføring av ny einebustad med sokkelleilegheit - gbnr 38/28 Hodne
Tidspunkt for møte i klagesak - gbnr 38/28 Hodne
Klage på vedtak - gbnr 38/28 Hodne
Teikning
Teikning
Teikning
Teikning
Teikning
Villa Rasmus Møne og gesimshøyder
Villa Rasmus Vegproblematikk
Førespurnad om synfaring i klagesak - gbnr 38/28 Hodne
Klage på vedtak gnr 38 bnr 28 Hodne
Supplement til klage - gbnr 38/28 Hodne

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om oppføring av ny einebustad med sokkelleilegheit datert 03.10.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 127/19

PM - behandling:

Fellesframlegg v/H. Fyllingsnes-H:

Plan og miljøutvalget gir klager medhold på søknad om oppføring av ny einebustad med sokkelleilighet og innebygd garasje på gbnr 38/28 og 38/71. Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå landbruksformålet i det regulerte området til dei omsøkte tiltaka. Antall bueiningar blir ikkje endra. Ny bustad vil erstatte eksisterande tomannsbustad.

Omsynet til landbruket blir ivaretatt ved at bruken av eigedommen er som tidligare. Det vil ikkje vere til hinder for seinere omregulering.

Plan og miljøutvalget ser etter ei samla vurdering at fordelane er klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan og miljøutvalget gir klager medhold på søknad om oppføring av ny einebustad med sokkelleilighet og innebygd garasje på gbnr 38/28 og 38/71. Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå landbruksformålet i det regulerte området til dei omsøkte tiltaka. Antall bueiningar blir ikkje endra. Ny bustad vil erstatte eksisterande tomannsbustad.

Omsynet til landbruket blir ivaretatt ved at bruken av eigedommen er som tidligare. Det vil ikkje vere til hinder for seinere omregulering.

Plan og miljøutvalget ser etter ei samla vurdering at fordelane er klart større enn ulempene.

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 handsaming.

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 som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 38/28 og 38/71

Adresse: Mykingvegen 1167 og 1169

Tiltakshavar/eigar: Asle Øvstedal

Klugar: Takstingenør Byggmester Jan Frode Larsen AS på vegne av Asle Øvstedal

Saka gjeld

Saka gjeld søknad i eitt trinn med dispensasjon frå landbruksføremålet i regulert område for oppføring av ny einebustad med sokkelleilegheit med innebygt garasje på gbnr 38/28 og 38/71 .

Søknaden omfattar og privat bilverkstad med rehabilitering/oppgradering av eksisterande underetasje til del av 2-mannsbustad som skal rivast, samt terrenginngrep for omlegging av tilkomstveg på gbnr 38/28 og 38/71.

Samla bruksareal (BRA) er opplyst å vere ca. 521 m² og samla bygd areal (BYA) er opplyst å vere ca. 585m². Bustad delen utgjer ca. 445m² BRA. Garasje og verkstad er opplyst å vere ca. 93m² BRA. Kommunen forstår det slik at verkstad er av privat art. Utnyttingsgrad er opplyst til 7,85% BYA.

Eksisterande horisontal delt 2 mannsbustad (forutan underetasjen) samt eksisterande garasje/lagerbygg skal rivast. Eksisterande gammalt kårhus og låvebygning skal ikkje rivast. Eksisterande horisontaldelt tomannsbustad er opplyst oppført på 1940 talet. Eigedommen er opplyst å vere ein tidlegare landbrukseigedom som vert heldt i hevd av tiltakshavar. Det er same heimelshavar av gbnr 38/28 og 38/71.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 03.10.2019.

Det er mottatt klage på vedtaket av Byggmester Jan Frode Larsen AS på vegne av tiltakshavar i e-post av den 24.10.2019. Det vart samtidig bedt om møte med administrasjonen. Møtet skulle avklare korleis ansvarleg søkjar og tiltakshavar stilte seg til avslaget. Det vart halde møte den 01.11.2019. I møtet vart det gjeve frist innan 15.11.2019 for klagar å supplere klagen. Klagen vart rettidig supplert den 14.11.2019.

Administrasjonen til grunn at det er både gbnr 38/28 og 38/71 som er ein del av klagen. Desse eigedomane utgjer til saman ca. 12,1 mål ifølgje matrikkelen. Dette samanfall med klagars opplysning om storleik på 12,5 mål. Den nye bustaden er i situasjonskartet vist etablert på både gbnr 38/28 og gbnr 38/71.

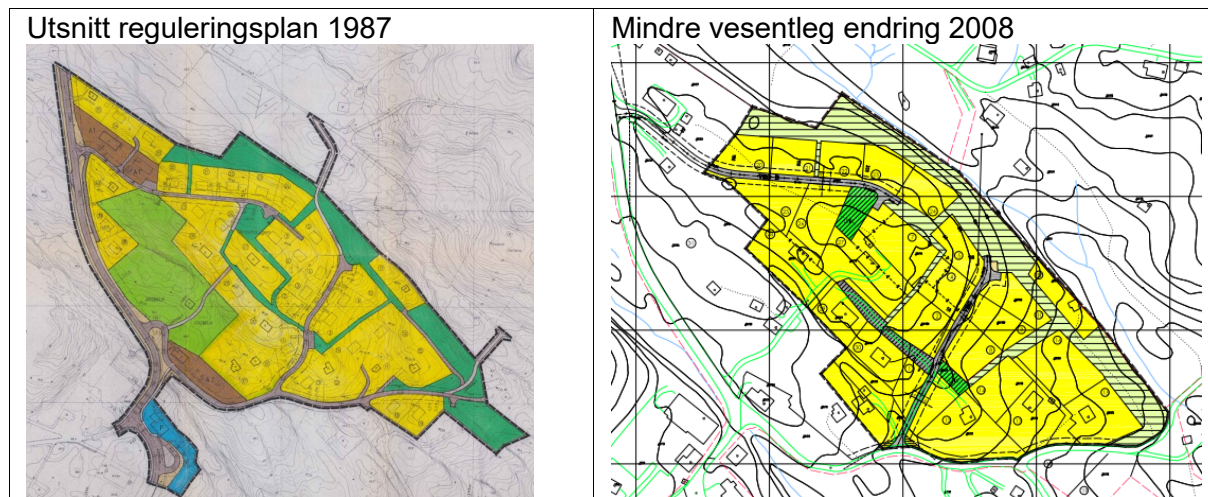
Etter at avslaget vart gjeve, er det mottatt uttale frå Statens Vegvesen, datert 21.10.2019. Gbnr 38/28 har avkøyrselføve for to bueiningar til fv. 5464. Det vart ikkje satt krav til omlegging/utbetring av avkøyrselføve som er etablert i strid med reguleringsplanen såframt bruken ikkje vert auka.

Planstatus

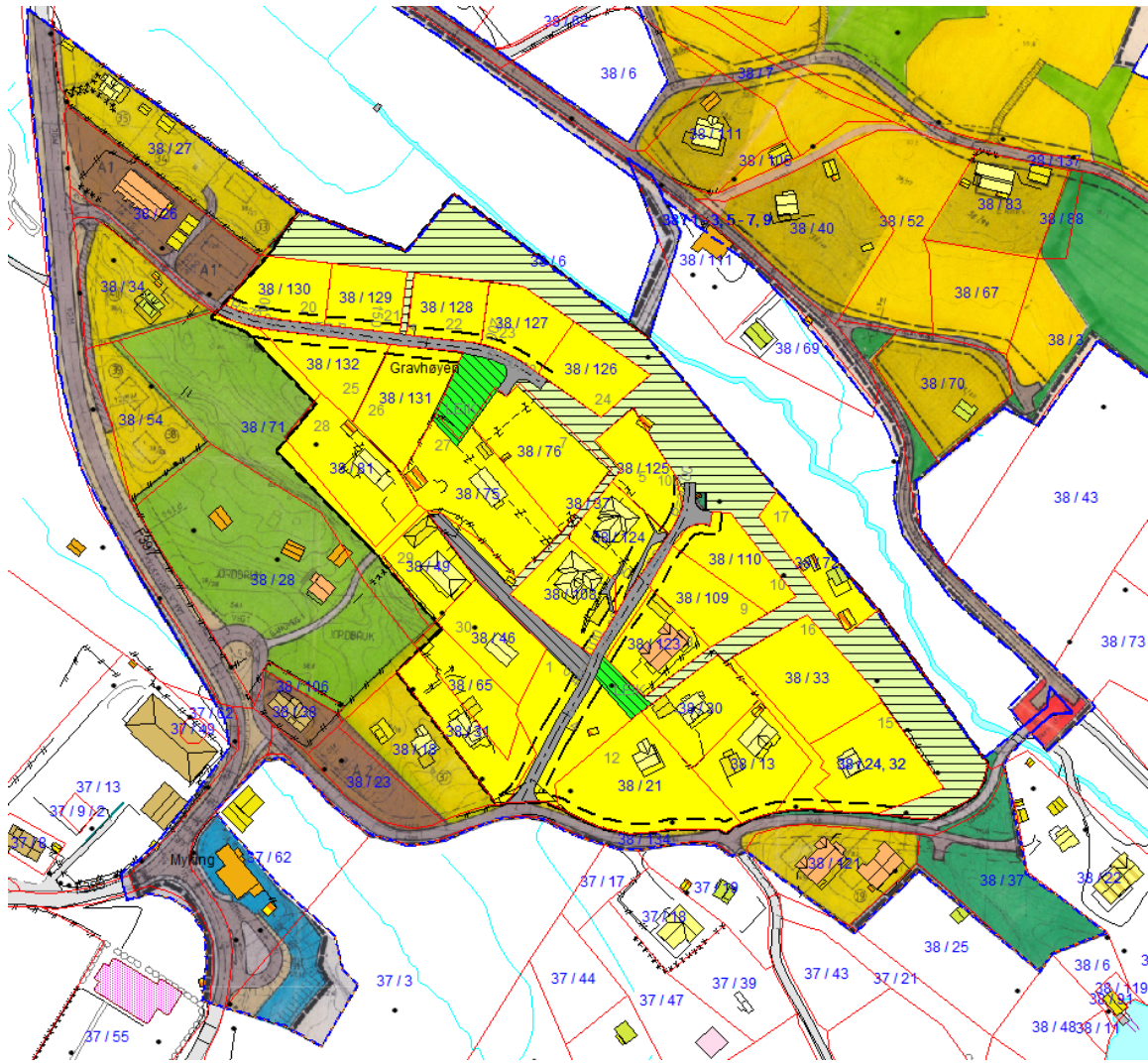
Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hellbrekka vedtatt 15.10.1987 og definert som landbruksføremål og vist på plankartet som jordbruk. I følgje føresegna er det kun bygningar som er ein del av landbruksdrifta som kan førast opp på eigedomane, jf. bokstav D og §10.

Det er gjort ein mindre vesentleg reguleringsendring for større deler av området i 2008. Gbnr 38/28 og 38/71 er ikkje ein del av denne endringa.

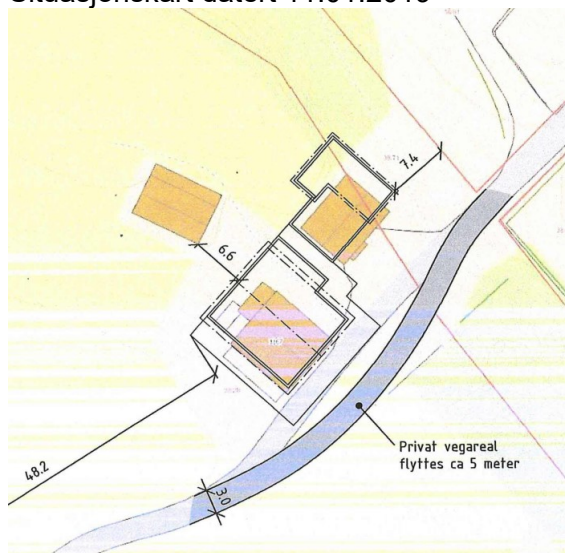
Kart/Foto



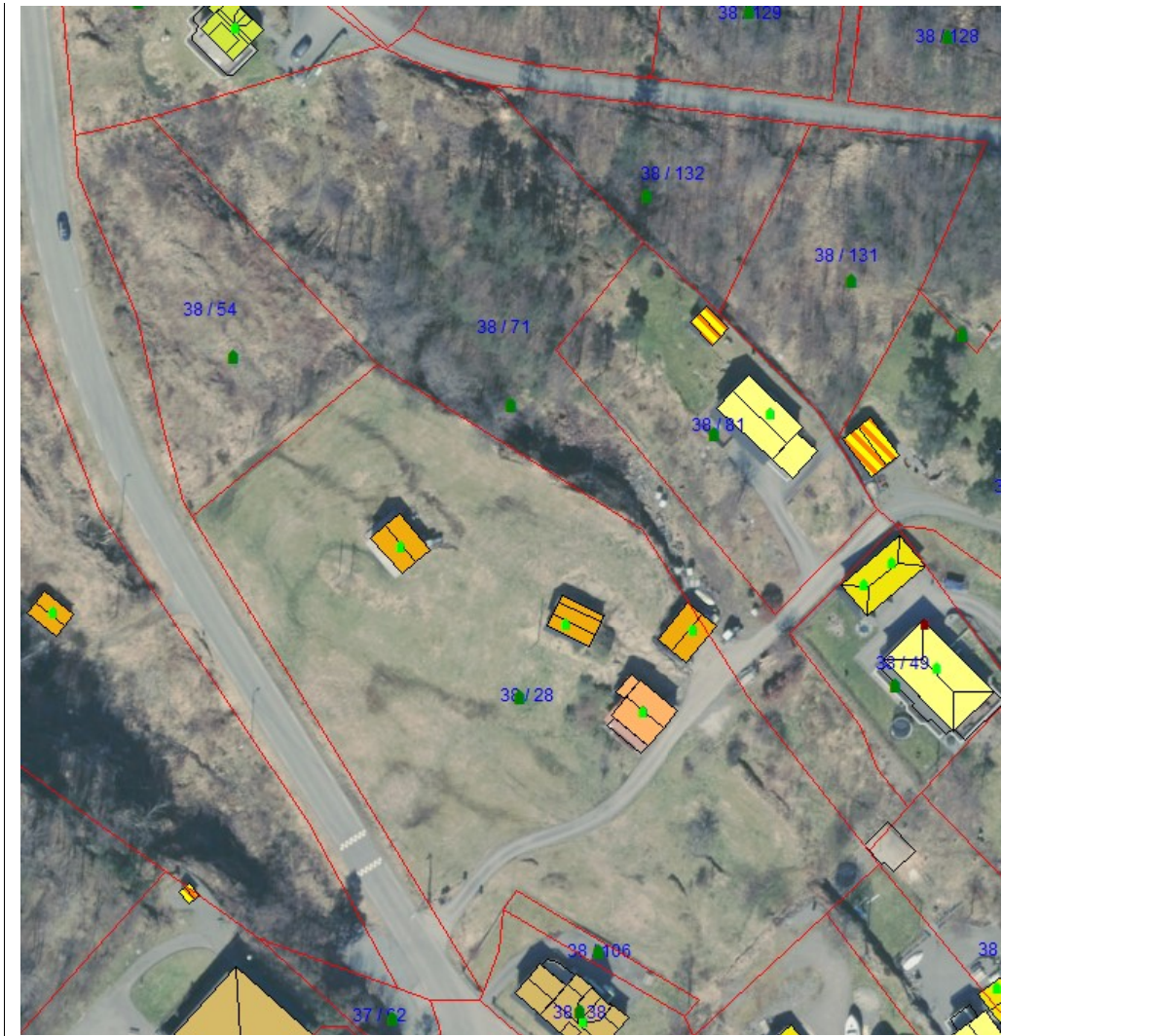
Oversikt skanna plankart



Situasjonskart datert 11.01.2019



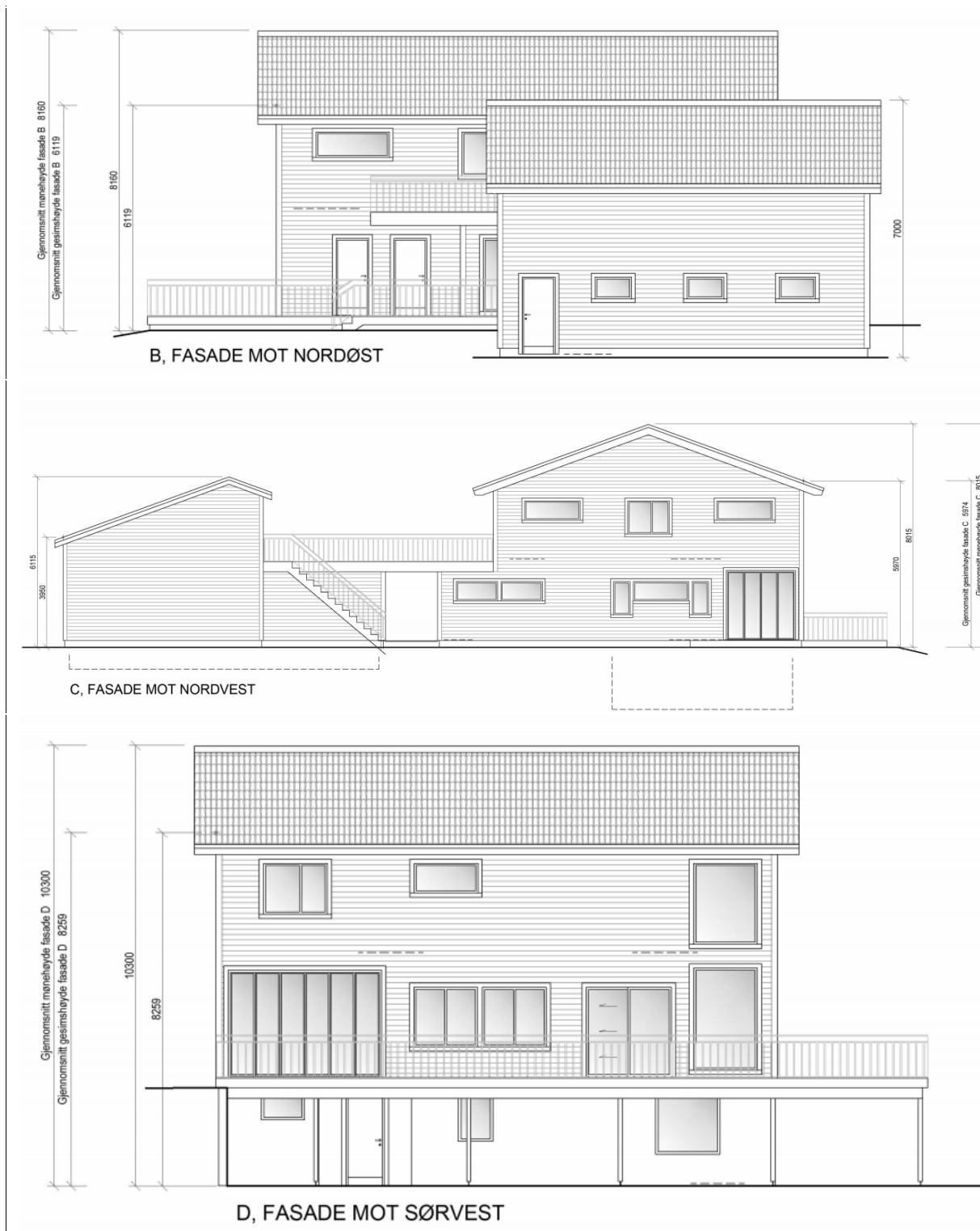
Ortofoto 2018



Teikningar

Teikningar er med klagen oppdatert i høve møne- og gesimshøgde





Klage

I følgje klagar er spørsmål om ein reguleringsending vil føre til eit anna og/eller betre resultat enn dispensasjon.

Eigedomane vore i familiens eige i generasjonar. Ny bustad med to einingar og garasje

erstattar eksisterande tomannsbustad og garasje/lagerbygning. Den framtidige bruken av eigedomane vert ikkje endra med tiltaket. I det vesentlege er det same tal bueiningar, den same etablerte bruken og same type bygning som vert resultatet med tiltaket. Det er unødvendig og urimeleg å krevje planendring for ein tilsvarande bruk av eigedomane.

Det vert ikkje ein permanent avvik frå reguleringsplanen med tiltaket. Omsynet til landbruket vert ivaretatt ved at deler av eigedomen vert slått og at eigedomen kan nyttast som landbrukseigedom vidare. Omsynet til ålmenta og pårekneleg utvikling er ivaretatt ved at det er same type bruk som tidlegare. Det er ikkje er mottatt negative uttaler eller nabomerknader i saka.

Plasseringa tek omsyn til gjeldande reguleringsplan og regulert gangveg. Plasseringa er ikkje til hinder for framtidig omregulering.

Samfunnsøkonomisk sett så er det meir hensiktsmessig å byggje ut planområdet som var gjenstand for ein mindre vesentleg endring i 2008 enn å krevje reguleringsendring for eigedomane. Eigar har ingen planar om å byggje ut eigedomane vidare. For tiltakshavar er det heller ikkje økonomisk forsvarleg å sette i stand eksisterande våningshus. Bygget krevjar omfattande oppgraderingar. Ny bustad vert plassert på same stad som eksisterande våningshus.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast 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 innanfor 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.

Omsyna bak landbruksføremålet er i hovudsak å verna om interesser knytt til landbruket.

Tiltaket krev dispensasjon frå landbruksføremålet i reguleringsplanen eller ein reguleringsendring, jf. føresegn bokstav D). I følgje føresegna er det kun bygningar som er ein del av landbruksdrifta som kan førast opp på eigedomane, jf. bokstav D og §10. Føresegnene presiserer kva slags tiltak som er tillat på landbruksareala. I vår sak er oppføring av bustad til bustadføremål er forbodet og i strid med reguleringsplanen. Med omsøkte tiltak vert ikkje landbruksomsyna ivaretatt då tiltaket ikkje er ein del av landbruksdrifta.

I utgangspunktet er at det ikkje er ein kurant sak å fråvike gjeldande arealføremål i reguleringsplan, sjå forarbeida til plan- og bygningsloven. Ein reguleringsplan bygger på ein grundig fagleg utreiing, offentleg medverknad og politisk prosess. Reguleringsplanen er forpliktande og skal ikkje kunne fråvikast utan ein ny tilsvarande prosess.

Gbnr 38/28 og 38/71 er avsett til landbruk. Omkringliggende eigedomar er avsett til bustad.

I uttale frå Sivilombudsmannen (SOMB 2011/87) vart forholdet mellom dispensasjon og reguleringsendring drøfta i lys av ei konkret sak om dispensasjon frå reguleringsplan i regulert bustadområde for oppføring av ny bustad.

Vidare vart det vist til SOMB-1997-80:

«Generelt kan det sies at betydelige eller vesentlige fravikelser fra reguleringsplanens bestemmelser normalt bør skje ved reguleringsendring i samsvar med plan- og

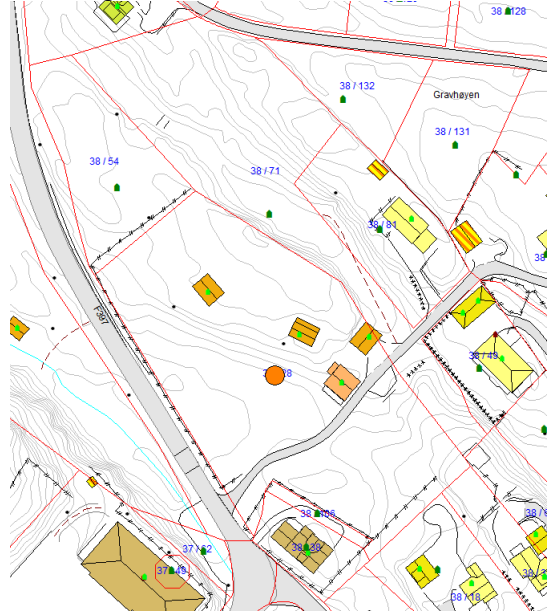
byggningsloven § 28-1. Hva som er å anse som en betydelig eller vesentlig fravikelse fra reguleringsplan og tilhørende reguleringsbestemmelser, vil måtte vurderes konkret i forhold til reguleringsplanens bestemmelser og forholdene i det aktuelle boligområdet. Normalt bør bygningsmyndighetene gå veien om reguleringsendring dersom tillatelse til byggetiltaket er i strid med reguleringsformålet, eller medfører en betydelig endring i byggestil og utforming av det aktuelle boligområdet. Ved valget mellom dispensasjon og reguleringsendring vil et sentralt moment også være om fraviket er ment å være konkret og midlertidig, eller som et permanent avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet.»

Spørsmålet er om tiltaket er ein monaleg eller vesentleg fråvik av reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner.

Utsnitt plankart – gbnr 38/28 og 38/71



Utsnitt grunnkart



Den regulerte eigedomen framstår ikkje med sin storleik på 12.2 mål som landbrukseigedom i dag. Eigedomane har ein utdatert rolle som landbrukseigedom. Når eigedomane ikkje framstår som landbrukseigedomar, er det monaleg grunn til å krevje planending for arealføremålet bustad.

På denne bakgrunn er endring av arealføremålet frå landbruk til bustad eit sentralt moment som talar for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Eksisterande bygg er ført opp før planen. Bygget har vore våningshuset på garden. Nytt bygg er tiltenkt bustadføremål uavhengig av gardsdrift. Det er eit heilt anna type bygg som skal førast opp som erstatning for det bygget som står i dag både i høve storleik, byggestil og utforming. Det er ein monaleg endring i byggestil og storleik for ny bustad.

På denne bakgrunn er ny bustad eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Oppføring av ny bustad er eit konkret og permanent tiltak.

På denne bakgrunn er ny bustad, som permanent tiltak, eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Det klare utgangspunktet er at allmenta skal kunne innrette seg i tiltru til det arealføremål som går fram av planen. Det kan påreknast at det vert bygd i regulert bustadområde, men utgangspunktet vert motsett når det gjeld bygging i strid med reguleringsplanen. Når arealføremålet i vår sak er landbruk og eigedomen er etablert med våningshus, kan det ikkje påreknast at våningshuset vert erstatta med ny bustad til bustadføremål.

På denne bakgrunn er omsynet til føreseieleg utvikling eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Alle tiltak på eigedomen til bustadføremål, vil krevje dispensasjon frå landbruksføremålet. Tiltak i tråd med reguleringsplan vil gje forenkla og kortare sakshandsaming for tiltakshavar.

På denne bakgrunn er omsynet forenkla sakshandsaming for framtidige tiltak eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Presedens

Med innvilga dispensasjon, kan det verte det auka press frå andre eigedomar i planområdet å etablere tiltak i strid med plan. Særleg med tanke at reguleringsplanen er gamal og ikkje oppdatert, vil det kunne vere behov for å søkje dispensasjon. Dispensasjon i vår sak vil kunne gje presedens for andre saker om dispensasjon og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen gjev dispensasjon, vil vurderinga kunne leggest til grunn i andre saker om dispensasjon. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad reguleringsplanen som styringsdokument.

På denne bakgrunn er omsynet til presedensverknaden eit sentralt moment som taler for reguleringsendring i staden for dispensasjon.

Avklaring i høve gangveg som tilkomstveg og avkøyrse til fylkesveg

Det går ikkje tydeleg fram av søknaden om gangvegen er etablert i tråd med reguleringsplan eller om omlegging av vegen vil vere i samsvar med reguleringsplanen.

Ved reguleringsendring kan gangvegen, som nyttast som tilkomstveg, takast i betraktning. Her kan tal brukarar av vegen, tilstanden på vegen og ønskje om endra plassering vurderast. Om tilkomstveg er ein fullgod løysning, der ein også ser på sikring av vedlikehald og behov for oppgradering, vil også kunne vurderast. I tillegg vil ein kunne sjå på løysing for avkøyrse til Fv 397 som er etablert i strid med reguleringsplan.

Oppsummert

Ein reguleringsendring vil vere grunngjeven i ein planfagleg og ein praktisk vurdering, der ein ser på konsekvensane for omgjevnadene og behovet for breiare medverking. Fråvik frå arealføremålet, eigedomanes utdaterte rolle som landbrukseigedom, monaleg endring i storleik, byggestil og utforming for ny bustad, ny bustad som permanent tiltak, krav til dispensasjon for framtidige tiltak samt avklaring i høve gangvegen som tilkomstveg og avkøyrse til fylkesvegen, er samla sett eit vesentleg fråvik av reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner.

Denne type endring må skje gjennom reguleringsendring, der ein får vurdert tiltaket i ein planprosess. Ein planprosess sikrar ei meir heilskapleg vurdering i eit etablert bustadområde.

Administrasjonen har i avslaget vurdert om det skal gjevast dispensasjon frå arealføremålet landbruk eller om det er naudsynt med ein reguleringsendring for eigedomane gbnr 38/28 og 38/71.

Krav til reguleringsendring er grunngjeven i ein planfagleg og ein praktisk vurdering, der ein ser på konsekvensane for omgjevnadene og behovet for breiare medverking. I avslaget låg administrasjonen til grunn at fråvik frå arealføremålet, eigedomanes utdaterte rolle som landbrukseigedom, endring i storleik, byggestil og utforming for ny bustad, ny bustad som permanent tiltak, krav til dispensasjon for framtidige tiltak samt avklaring i høve gangvegen som tilkomstveg og avkøyrse til fylkesvegen, er samla sett eit vesentleg fråvik av reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner.

Klagar viser til at eigedomane fortsatt kan nyttast som landbrukseigedom. Administrasjonen legg til grunn at eigedomane har ein utdatert rolle som landbrukseigedom. Den regulerte eigedomen framstår ikkje med sin storleik på ca. 12 mål nyttast som landbrukseigedom i dag. Sjølv om tiltakshavar skal fortsette å slå delar av landbrukseigedomen, så kan ikkje

dette kvalifisere til aktiv drift. Dessutan vil det å sette opp ny bustad vere ein permanent situasjon, der bruken er til bustadføremål.

Klagar viser til at det ikkje vert eit permanent avvik frå reguleringsplanen med tiltaket. Administrasjonen legg til grunn at tiltaket representerer ein permanent avvik frå reguleringsplanen. Sjølv om tal bueiningar vert likt og tal bygningar vert likt, så vert føremålet med bruken endra. Dessutan er det ein vesentleg endring i storleik, byggestil og utforming frå dagens våningshus til ny bustad.

Omsynet til ålmenta og pårekeleg utvikling er i følgje klagar ivaretatt ved at det er same type bruk som tidlegare. Administrasjonen har i avslaget vist til ålmenta si moglegheit til å innrette seg i tiltru til det arealføremål som går fram av planen. Det kan påreknast at det vert bygd i regulert bustadområde, men utgangspunktet vert motsett når det gjeld bygging i strid med reguleringsplanen. Omsynet til prosessen ein reguleringsendring skal ivareta, strekkjer seg lengre enn å varsle høyringsinstansar og naboar om eit nytt byggjeprojekt i ein dispensasjonssak.

Klagar viser til plassering av tiltaket ikkje er til hinder for framtidig omregulering. Administrasjonen legg til grunn at sjølv om plasseringa er tilsvarande lik dagens situasjon, så kan ein framtidig omregulering ta omsyn til bruk av gangvegen som køyreveg og plassering av avkøyrse som i dag er plassert i strid med planen. Då landbrukseigedom er på 12 mål, har den potensiale til å kunne nyttast til bustadføremål med fleire bustadtomter. Det vil vere reguleringsendringa som må vurdere kva som gir den mest hensiktsmessige bruk/oppdeling av arealet.

Klagar viser til samfunnsøkonomiske forhold ved at det er hensiktsmessig å byggje ut planområdet som var gjenstand for ein mindre vesentleg endring i 2008. Sjølv om området ikkje er utbygd i den grad som reguleringsendringa for området la opp til, så er dette etterfølgjande forhold som ein ikkje kunne forutsjå på tidspunktet for reguleringsendringa. Derimot er reguleringsendringa frå 2008 eit argument for å krevje oppdatert planverktøy for resten av området som nyttar den opprinneleg reguleringsplanen. Å tillate bruk av landbrukseigedom som bustadeigedom gjennom dispensasjon, stadfester reguleringsplanen si utdaterte rolle samt behovet for ein reguleringsendring.

Klagar viser til økonomiske forhold for tiltakshavar som grunnlag for å gje dispensasjon. Når det gjeld personlege forhold, herunder økonomi, kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan få avgjerande vekt.

Administrasjonen ønskjer ikkje å gje enkelståande dispensasjon fordi det gjev ein utvikling som ikkje er ønskeleg. Med gjeven dispensasjon, vert ikkje området oppdatert med

planendring. Særleg på bakgrunn av at reguleringsplanen er gamal og utdatert samt at området i sin heilskap er lite utbygd, kan ein endring av reguleringsplanen gje eit oppdatert og dagsaktuelt planverktøy som har potensiale til å gje området meir attraktivt for bustadutbygging og tilhøyrande gevinst for klagar.

Konklusjon klage

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye opplysningar i saka og er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019000356&