

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
078/14	Plan- og miljøutvalet	PS	18.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Benjamin Hicks	14/3577

Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 234/22 Eide ytre

Vedlegg:

- 10.002 Basiskart takplan (L)(48479)
- 10.003 Situasjonsplan og snitt (L)(48483)
- 20.001 Plan 1 (L)(48487)
- 20.002 Plan 2 (L)(48491)
- 80.02 Illustasjoner søknad om dispensasjon (L)(48495)
- FØLGEBREV (L)(48473)
- Søknad om dispensasjon gbnr 23422 Eide ytre (L)(48467)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Søknad om dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen og plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen vert med heimel i § 19-2, jf. 11-6 avslått.

Grunngjevinga går fram av sakutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 078/14

PM - behandling:

Framlegg frå Ingrid Hindenes-H:

Plan og miljøutvalet gjev dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen og plankravet. Med heimel i §19-2.

Grunngjeving: Eigedommen ligg i område med heilårsbustader eller gamle einebustader som blir brukt som fritidsbustad. Omsøkt tiltak ligg i område som trenger nyetablering jmf. kommuneplan samfunnsdel. Fordelen ved å gje dispensasjon er såleis vesentleg større enn ulempene.

Framlegget frå Ingrid Hindenes-H vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan og miljøutvalet gjev dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen og plankravet. Med heimel i §19-2.

Grunngjeving: Eigedommen ligg i område med heilårsbustader eller gamle einebustader som blir brukt som fritidsbustad. Omsøkt tiltak ligg i område som trenger nyetablering jmf. kommuneplan samfunnsdel. Fordelen ved å gje dispensasjon er såleis vesentleg større enn ulempene.

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommuneplanen med føresegner, for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av to heilårsbustader og garasje.

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Saka har ikkje vore sendt på høyring. Vi gjer merksam på at «Fylkeskommunen og fylkesmannen skal gis anledning til å uttale seg til alle søknader om dispensasjon. Det er kommunen sitt ansvar å sjå til at statlige mynde og fylkeskommunen gis mulighet til å uttale seg før dispensasjon vert gitt. Dersom kommunen fatter vedtak uten at det på forhånd er sendt på uttale, kan det være en saksbehandlingsfeil som kan medføre ugyldighet»

Tiltaka

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av 3 bygningar på eigedomen:

1. Bustadhus
2. Bustadhus 2
3. Garasje

Søkjar har opplyst at omsøkte «anneks» er tenkt nytta som gjestehus og ikkje tenkt nytta som ein eigen bustad. Adminitrasjonen viser til at omsøkte «anneks» står fram som ein sjølvstendig bustadeining og ikkje som eit «anneks». Vi legg soleis til grunn at søknaden gjeld oppføring av to heilårsbustader og garasje.

1 Plangrunnlag

Eigedomen er omfatta av kommuneplanen for Lindås kommune vedtatt 22.09.2011.

Omsøkte tiltak er strid med arealdelen til kommuneplanen der arealet er avsett til område for fritidsbustad. Det er vidare sett krav om reguleringsplan for dette område, jf. punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen.

1 Dispensasjon:

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon «*dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*». Det følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at «*det må foretas en*

interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene». Vidare står det at «det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon».

Når det gjeldt dispensasjon fra arealplan seier førearbeida at «De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.» Dei omsyn som kan grunnkje ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og ressursdisponeringsomsyn.

Område for fritidsbustad

Arealdelen til kommuneplanen gir ein overordna avklaring for framtidig utbygging. Gjennom kommuneplanprosessen har ein sikra at utbygging skjer ut frå ein samla vurdering av dei omsyn som gjer seg gjeldande på den aktuelle staden. Kommuneplanen vart til ved ein lang og grundig prosess og er meint som eit styringsverktøy for kommunen sin arealdisponering.

Plankrav

I kommuneplanens § 1.1 står det at «*Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål.*»

Kommuneplanen er juridisk bindande, jf. pbl § 11-6. Omsynet bak plankravet er å sikra ei fullstendig vurdering av området, der aktuelle offentlege instansar og parter kan ta del i prosessen, samt det å få vedtatt ein juridisk bindande plan for utbygging av området.

- 2 Vi viser til søknaden i sin heilskap. Det er blant anna påstått at ein reguleringsprosess ikkje vil gi eit breiare grunnlag i saka enn det som vil gå fram av ein byggesøknad. Vidare at teknisk infrastruktur vil betrast med oppgradering av tilkomstveg, samt tilknytning til offentlig vatn.

Vurdering

Arealformålet er det mest vesentlege med ein arealplan, mens det i føresegnene til planen ofte vert fastsett detaljar knytt til arealføremålet. Hovudomsynet med arealplanføremålet «Fritidsbustad» er at området er ynskja avsett til nettopp dette. Det vil seie at ein aksepterar at området skal vere bygd på, men at bruken av eigedomen skal vere avgrensa samanlikna med bustadbygg. Føremålet med arealføremålet er blant anna eit ynskje om at bygningane ikkje skal medføre at store områder rundt blir privatisert. Dersom eit område ynskjes tilgjengelg for ålmenta, vil dette normalt lettare la seg kombinere med fritidsbustader enn med heilårsbustader. I tillegg medfører fritidsbustader andre og færre krav til kommunal tenesteyting, enn til dømes bustad.

Sjølv om føremåla fritids- og bustadføremål har likhetstrekk kva gjeld bruk og verknad på omgjevnaden, kan val av arealformål likevel gi svært ulike verknader for omgjevnadene. Vidare betyr ein dispensasjon her at kommunen blir forpliktet til å yte kommunale tenester til to ekstra heilårsbueiningar i området.

I kommuneplanen har kommunen vidare teken stilling til dei områda som skal byggast på grunnlag av plan. Gjennom den forutsatte planprosessen vil det kunne fastsettast meir i detalj korleis grunnen innanfor formålsgrensa skal nyttast eller vernast. Gjennom ein slik prosess skal ålmenta, naboar og andre vere sikra medråde når det gjeld vidareutviklinga av området. Det inneber at tiltak av et visst omfang på ein eigedom, må sjåast i samheng med den ynskja framtidige utnyttinga av det større området som eigedomen er ein del av.

Når det gjeld spørsmålet om det skal gis dispensasjon, vil det ha betydning om det på bakgrunn av tiltakets omfang er naturleg å ta området opp til regulering. Og i den forbindelse vil det vere av vesentleg betydning at en dispensasjon ikkje vanskeleggjer ein eventuell framtidig regulering av området. Det vil i alle fall vere ein føresetnad at dispensasjon ikkje medfører en dårlegere utnytting av nabotomter eller omkringliggende areal.

Konsekvensen av at det gis varig dispensasjon fra plankravet er at tiltaka ikkje må gjennom ein reguleringsprosess.

Etter kommunens vurdering, vil fordelene med dispensasjonen i all hovudsak knytte seg til nye bebuarar av eigedomen, altså ein avgrensa krets. Ulempene er i hovudsak knytt til tilgjenge for ålmenta og eigarane av fritidsbustadene i området, samt uynskt bustadetablering.

Moment for:

- Byggeområdet er i stor grad bygd ut med fritidsbustader, og at det soleis i utgangspunktet ikkje er trong for reguleringsplan for å bygge ut eigedomen
- Det er sannsynleg at tomte vil kunne tilfredsstille krava til byggjetomt.
- Det kan vektleggast tungt at omsøkt tiltak vil koma utanfor byggegrensa mot sjø, og at tiltaket difor ikkje vil påverka strandområdet i vesentleg grad om det får ei adekvat utforming med omsyn på tilpassa høgde og arkitektonisk uttrykk
- Ein dispensasjon vil ikkje medføre ein dårlegare utnytting av nabotomter.

Moment mot:

- Den aktuelle utbyggingen representerer eit vesentleg avvik i forhold til opphavlege plan føresetnader. Omsøkte utbygging er 2,66 gonger større enn det som er tillete i planen
- Kommuneplanen er av nyere dato og arealbruken er nyleg teken stilling til. Ein dispensasjon er vurdert til å få stor verknad for framtidig bruk av området, då tiltaket er i strid med den fastsette arealbruken i kommuneplanen
- Kommunen meiner at søknaden vil svekke den nye arealdelen som styringsreiskap
- Dersom det skal skje ei endring av arealbruken i området bør det i så fall skje gjennom ein planprosess som sikrar ei heilskapleg vurdering og som ivaretek dei omsyna og interesser som er i området. Kommunen si vurdering er at det i denne saka vil vera hensiktsmessig å krevje reguleringsplan.
- Det er avsett nye byggeområde for bustader 400 meter unna, nettopp for å sikre moglegheiten for bygging av nye bustader og for å slippe nedbygging av eksisterande hytteområde. Kommunen meiner at ein bør søkje å nytta areala avsett til byggeområde for bustad, og finna ei løysing for tiltak innanfor desse områda
- Området som i arealdelplanen til kommuneplanen er avsett til fritidsbustad, er frå før ikkje bygd med bustadhus
- Ein dispensasjon i denne saka vil kunne få uheldige verknader for område som er avsett til fritidsbustad, då denne saka vil skape presens for framtidige søknader

Plan- og miljøutvalet har i PMU møte 05.03.2014 drøfta spørsmålet om endring av bruken av ein eigedom avsett til fritidsføremål på prinsipielt grunnlag. I korte trekk er PMU si haldning i område avsett til til fritidsbustad som følger:

- Administrasjonen skal ikkje gi dispensasjon frå plankravet på generelt grunnlag.
- Administrasjonen skal avslå søknad om dispensasjon «for slik bruksendring»

- Administrasjonen skal avslå søknader om dispensasjon for riving av eksisterande fritidsbustader for oppføring av nye bustader innanfor areal avsett til fritidsfremål i ny kommuneplan

Konklusjon

Etter dette er administrasjonen si vurdering at omsyna bak arealformålet i plankravet vert skadelidande som følge av tiltaket, og det ligg ikkje føre klare fordelar som taler for dispensasjon. Vilkårane for dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikkje oppfylt.