



Majo Eigedom AS  
Lindåsveien 154  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/2474 - 14/11909

Saksbehandlar:  
Nina Bakanova  
Nina.Bakanova@lindas.kommune.no

Dato:  
16.05.2014

## Dispensasjon og løyve til tiltak - etablering av bustad Gbnr 177/21 Nesse

**Administrativt vedtak. Saknr: 074/14**

### Omsøkte tiltak

Laila B Nesse og Sverre Nesse har i søknad stempla motteke 16.05.2014 søkt om dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverkand av kommuneplanens arealdel) for etablering av bustad på gbnr 177/21.

### Søknaden

Søknaden gjeld etablering av bustad med samla BYA 182 m<sup>2</sup>.

### Plan og lovgrunnlag

Den omsøkte parsellen ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel av 2011 er ment å bli nytta til landbruk, natur og friluft (L NF-område).

### Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

Føretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Majo Eigedom AS	S	SØK 1 Ansvarleg søkjar UTF 1 Betongarbeid UTF 1 Tømrararbeid inkl våtrom UTF 1 Ventilasjonsarbeid
Boligpartner AS	S	PRO 1 Bygningsutforming Trehus og våtrom Ventilasjon PRO 1 Grunnmur og fundament

#### Post

postmotak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567  
Org.nr. 935 084 733



Stendal VVS AS	S	PRO 1 Utv stikkledningar med reinse- og sanitæranlegg UTF 1 Utv stikkledningar med reinse- og sanitæranlegg
Lindås kommune Geodata	L	UTF 1 Byggplassering
Terje Økland	Sjølvbyggjar	UTF 1 Grunn- og terrengarbeid
Villanger & Sønner AS	S	Uav. Kont 1 Våtrom og lufttetthet

### Nabomerknader

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3, og det er registrert merknader frå Berit Nesse, eigar av Gbnr 177/32. Merknadene går i hovudsak på plassering av tomtegrensa i sør, planlegging av ny veg gjennom dyrka mark og plassering av vassleidningar.

Ansvarleg søkjar kjem med følgjande kommentar:

1. Dette punktet i merknad omtaler tomtegrenser. Desse grensene, og plassering er utført av Lindås kommune etter opprinnelig skyldskifte, og er ikkje ein del av byggesøknad. Vi vil difor ikkje kommentera dette punktet ytterligare.
2. Det blir her bemerkert att den nye vegen er innteikna over dyrka mark, og att det er uheldig å nytta dyrka mark til veg, då det allerede går veg fram til tomten. Eksisterande veg fram til tomten går gjennom tunet til hovedhuset på bruket, og tett inntil driftsbygning. Søkjar ser dette som uheldig i forhold til eksisterande bustadhus, og ikkje minst i forhold til den daglige drift med redskaper osv. Den delen av dyrka mark, som er planlagt til veg, ligg i en skråning, og er lite verdifull til drift. Når det gjeld kryssing av utsleppsledning/ spredningsgrøft, så må dette sjølv sagt takast hensyn til i forbindelse med opparbeiding av den nye vegen.
3. Det er knytt usikkerhet til kor vannledning til bnr 32 går, men att det er sannsynleg att denne kryssar den planlagte vegen. Det samme prinsippet som gjeld avløpsledning må sjølv sagt også gjelda vannledning, att denne må tas hensyn til, og att den blir lagt på forsvarleg djupne, slik att standarden på vann og avløpsanlegg fram til bnr 32 blir opprettholdt.

Lindås kommune finn det sannsynlegvis gjort at tiltaket vert etablert innanfor eigen tomtegrense. Dette løyve gir ved ingen høve rett til etablering av tiltaket på annan manns grunn. Dersom partane vil klarleggja grensene, må det gjerast ved oppmåling av tomta.

### Høyringsfråsegner

Saka vart sendt på høyring til planstyremakter på fylkesnivå. Det er ikkje motteke merknader til dispensasjonssak.

## **Uttale/vedtak frå andre mynde**

Det vert vist til vedtak frå landbruksavdelinga i Lindås kommune av 12.05.2014 som gir omdisponeringsløyve for eit areal på ca 120 m<sup>2</sup> overflatedyrka jord for vegframføring til gbnr 177/21.

## **Visuell utforming**

Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

## **Veg og tilkomst**

Det vert vist til førehandstilsegn med krav om å utbetre eksisterande avkjørsle frå Statens vegvesen datert 11.04.2014. Vi gjer merksam på at avkjørsle skal etablerast i samsvar med krav satt i ovannemnde uttale frå Statens vegvesen.

## **Plassering og høgdeplassering**

Høgdeplasseringa vert godkjent som omsøkt, jf pbl § 29-4 første ledd.

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 3, jf standarden "Plassering og beliggenhetskroll".

Tiltaket si plassering skal koordinatuttreknast. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

## **Vatn og avlaup**

Det vart søkt om etablering av borehull og minirensanlegg på tomta. Utsleppssøknad vert handsama i egen sak.

## **Vurdering:**

I pbl § 19-2 i plan- og bygningslova heiter det m.a.: Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsynet bak regelen det vert søkt dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Det skal også leggjast særleg vekt på statlege og regionale mål. Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom det statlege eller regionale mynde har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Søkjær skriv:

Særlige grunner for dispensasjon:

Tomten ligg i område som er delvis utbygd med eneboliger og fritidsboliger, og bygging vil fortette eit eksisterende bomiljø.

Tomten ligg på en høye med bratt skråning, ca 5 meter over eksisterende bustadhus og driftsbygning, og egner seg dårlig til landbruk.

Avkjørsel: det er planlagt att avkjørsel skal vera felles med bnr 32, og følge langs grensen til bnr 32 frem til bnr 21. Dette er gjort for å skjærme tilkomst til huset fra driftsbygning og eksisterend tun. Avkjørsel er vist i vedlagte situasjonsplan.

Vann og avløp: det er etablert privat borehull med tilhørende magasin på bnr 6, som bnr 21 vil bli tilknytt. Det er tenkt att bustadhus på bnr 6, og bnr 21 skal etablera felles renseanlegg for avløp på bnr 6. rettigheter til legging av vann og avløp, samt vedlikehold av ledninger kan tinglysast.

Vi meiner att fordelene med å gi dispensasjon i denne saken er klart større ulempene, og att bygging på denne tomten ikke vil ha negative konsekvensar for driften på gården.

Administrasjonen sluttar seg til vurderinga og legger vekt på følgjande omsyn i vurdering av dispensasjonssøknaden:

Moment som talar mot godkjenning:

- Tiltaket er i strid med arealføremålet i kommuneplanen
- Dispensasjonar kan i mange sakar føra til presedens

Moment som talar for å godkjenna søknaden:

- Tomta ligg i område som er delvis utbygd med einebustader og hytter.
- Tomta ligg på ein høgde med bratt skråning og kan ikkje brukast for landbruk.
- Oppføring av tiltaket har ikkje uheldige konsekvensar for arealføremålet.

**Samla konklusjon**

Administrasjonen finn ikkje at omsynet bak reglane det vert dispensert frå, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon i dette høvet.

Vidare finn administrasjonen at føremonene ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon vil ikkje ha konsekvensar for verdiar kommuneplanen er meint å ta vare på.

## Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for klagevurdering.

## Vedtak

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) §§ 11-6, jf. 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny bustad på gbnr 177/21.

Det vert gjeve løyve til etablering av bustad i samsvar med teikningar, kart og skildring mottatt 11.04.2014, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

Før bruksløyve kan gjevast, må avkjørsel, veg og hovudleidning for vass- og avlaupsanlegg vera opparbeidd, jf. pbl § 18-1.

Den ansvarlege for tiltaket skal sjå til at arbeida blir gjennomført i samsvar med gjeldande lov og regelverk. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

Løyve fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf. pbl § 21-9

## Gebyr:

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ for 2014.

Skildring	Antall	Beløp
9.1.2 Dispensasjon som gjeld arealføremål i plan		8.500,-
10.2.1 Basisgebyr for bygg/bustad		13.500,-
10.2.9 Godkjenning av ansvarsrett. Føretak som har sentralgodkjenning	4	4.000,-
10.2.9 Godkjenning av ansvarsrett. Føretak som ikkje har sentralgodkjenning		2.500,-
10.2.9 Godkjenning av ansvarsrett. Personleg godkjenning		2.500,-
Totalt gebyr å betala		31.000,-

## Klagerett:

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunnjevast.

## Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Siril Therese Sylta  
konst. fagleiar

Nina Bakanova  
sekretær

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Sverre Nesse	Seimsstranda 483	5912	SEIM
Berit Nesse	Seimsstranda 489	5912	SEIM
Fylkesmannen i Hordaland	Postbiks 7310	5020	BERGEN
Hordaland Fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN

**Mottakarar:**

Majo Eigedom AS	Lindåsveien 154	5914	ISDALSTØ
-----------------	-----------------	------	----------