



«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Dykkar ref.	Sakshandsamar:
«REF»	Tove Mette Fyllingen
Vår ref.	Telefon
2011/876 - 0 - 8084/2012	56 37 51 75
Arkivkode:	Dato:
213/35	30.03.2012

Melding om vedtak

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNFR-føremål for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad - Gbnr 213/35 - Eikanger nedre

Vedlagt fylgjer saksutgreiing med vedtak.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. lov om offentleg forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen du mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Klagen kan sendast skriftleg til avdelinga som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Tove Mette Fyllingen
administrasjonskonsulent





Arkiv: 213/35
Saksmappe: 2011/876
Sakshandsamar: Frode Moum
Dato: 30.03.2012

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNFR – føremål for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad – Gbnr 213/35 – Eikanger nedre

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Den 06.12.2011 vart det gjeve administrativt avslag på søknaden:

Med heimel i Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023, jf. plan- og bygningslova § 11-6 Rettsverknader av kommuneplanens arealdel vert søknad om dispensasjon frå LNFR- føremål avslått med grunngjeving gitt under vurdering ovanfor.

Plan- og miljøutvalet opprettheld kommunen sitt vedtak i sak 2011/876 av 06.12.2011. Det ligg ikkje føre moment i saka som gjev grunn til ei endring av vedtaket.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 28.03.2012

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Framlegg frå I.Hindenes-H:

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald. Det vert gjeve dispensasjon frå LNFR-føremål. Klagar får løyve til å riva eksisterande fritidsbustad og føra opp ny einebustad på gbnr 213/35. Det vert gjeve dispensasjon frå 50 metersgrense frå vassdrag.

Grunngjeving:

- Eigedomen ligg i eit område med blanding av einebustadar og fritidsbustadar.
- Det er tidlegare gjeve løyve til å byggja garasje på tomten.
- Landbruksavdelinga opplyser sjølv at dei ikkje kan sjå at dette kan føra med seg dei store negative konsekvensar for drift av landbruksarealet i området.
- Det er begrensa med drivverdig skog i området.

Framlegget vart vedteke med 7 røyster.

Rådmannen sitt framlegg fekk 2 røyster og fall (S.Kjeka-Krf og K.Gjerstad-Sp)

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 28.03.2012

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald. Det vert gjeve dispensasjon frå LNFR-føremål. Klagar får løyve til å riva eksisterande fritidsbustad og føra opp ny einebustad på gbnr 213/35. Det vert gjeve dispensasjon frå 50 metersgrense frå vassdrag.

Grunngjeving:

- Eigedomen ligg i eit område med blanding av einebustadar og fritidsbustadar.
- Det er tidlegare gjeve løyve til å byggja garasje på tomten.

- Landbruksavdelinga opplyser sjølv at dei ikkje kan sjå at dette kan føra med seg dei store negative konsekvensar for drift av landbruksarealet i området.
- Det er begrensa med drivverdig skog i området.



Vedlegg:

1. Klage av 03.01.2012
2. Vedtak av 06.12.2011
3. Søknad om dispensasjon av 01.03.2011
4. Situasjonsskart
5. Oversiktskart over bustader / bustadtomter i nærleiken av Gbnr 213/35
6. Flyfoto

Utsnitt frå kommuneplana sin arealdel (2 sider)

- 7.
- 8.

Samandrag

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNFR- føremål for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad.

Skildring av søknaden

Det søkjast om dispensasjon frå LNFR- føremål i gjeldande arealdel av kommuneplana, då tiltakshavar ynskjer å rive eksisterande fritidsbustad og føre opp ny einebustad på eigedommen. Grunngevinga for dispensasjonssøknaden er i stor grad basert på at den aktuelle eigedommen ligg i nærleiken av andre eigedommar i området der det er einebustadar eller kor eigedommar er godkjent utskilt til bustadføremål.

Plangrunnlag

Eigedommen er uregulert og er i arealdelen til kommuneplanen for Lindås kommune 2011-2023, planid: 1263-200815, vist som LNFR- område.

Klagen sitt innhald

Klagen er vurdert til å vere kome inn rettidig, jf forvaltningslova § 29 jf plan- og bygningslova § 1-9.

Klager hevdar i hovudsak følgjande

- Det er allereie bygd hytte og garasje på eigedommen, slik at tomten / området allereie er nedbygd. Om det er einebustad eller hytte på eigedommen har neppe noko konsekvens for dei som ferdast i området.
- Det har ikkje kome negativ uttale frå verken Fylkesmannen i Hordaland eller Hordaland fylkeskommune.
- Landbruksavdelinga i kommunen kan ikkje sjå at dette medfører dei store negative konsekvensane for drift av landbruksareala i området.
- Vedrørande skogsdrift er det lite driveverdig skog i området, og ein einebustad vil ikkje føre til at vegstandarden blir noko dårlegare.
- Teknisk drift har gjeve løyve til avkjørsel.
- Eigedommen eignar seg for bustadføremål, då det er kort veg til skule og offentleg kommunikasjon.
- Eigedommen har vegrett til allereie opparbeida veg.
- Eigedommen har vassrett frå hovudbruket.
- Det er ikkje kome inn nabomerknader til tiltaket.

Administrasjonen sine vurderingar

I dispensasjonssøknaden vert det vist til at den omsøkte eigedommen ligg i nærleiken av andre eigedommar i området der det er einebustadar eller kor det er godkjent utskilt tomter til bustadføremål.

Dei aktuelle eigedommane det vert vist til er i kommuneplanen sin arealdel vist med arealføremål "bustad" og "fritidsbustad", mens omsøkte eigedom ligg i LNFR område kor det ikkje er opna for spreidd bustadbygging.

Den omsøkte eigedommen er utskilt og det er oppført fritidsbustad på den. Denne fritidsbustaden ynskjer tiltakshavar no å rive for å føre opp nybygg einebustad.

Dei seinare åra har kommunen si arealplanlegging blitt sterkare regulert og styrt. Det er i dag lite truleg at tilsvarande løyve til frådelling og oppføring av ny fritidsbustad ville blitt gjeve. Arealdelen av kommuneplana har nyleg vore til rullering og den nye plana vart stadfesta hausten 2011. Etter gjeldande plan legg ikkje Lindås kommune opp til ei arealutvikling i samsvar med den utviklinga tiltakshavar ser for seg vil koma i dette området.

Generelt er dispensasjon unntak frå gjeldande praksis og kan ikkje gis dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå, eller omsyn i lovas føremålsføresegn, blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må omsyna ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempa etter ei samla vurdering.

I søknaden om dispensasjon legg søkjar til grunn likskapsprinsippet, at like sakar skal handsamast likt. Sjølv om omsøkte eigedom ligg i nærleiken av andre bustader legg overordna plan opp til anna bruk av denne eigedommen enn den gjer for dei andre eigedommane det vert vist til i søknaden. Overordna plan legg med andre ord opp til at omsøkte eigedom ikkje skal handsamast på lik måte som dei andre eigedommane det vert vist til.

Tiltakshavars behov for ei byggetomt gjev heller ikkje kommunen heimel til å meddela dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

I klagen peiker ansvarleg søkjar på dei faktiske forholda knytt til denne eigedommen. Dei faktiske forholda skal sjølvstendig vurderast som moment i dispensasjonsvurderinga. Det faktum at eigedommen i dag har ein eksisterande fritidsbustad og at man med dette som utgangspunkt søker bruksendring frå fritidsbustad til einebustad er forhold som talar for å meddela dispensasjon. I denne saka står ein med andre ord ikkje ovanfor valet mellom "reint" landbruks-, natur og friluftsansett og heilårsbustad, men mellom bruk av eigedommen til fritidsbustad og heilårsbustad.

Både fritidsbustad og heilårsbustad er i strid med gjeldande plangrunnlag, men nyleg vedtatt plan får ikkje rettsverknader for eksisterande bruk av fritidsbustaden. Bruksendring til heilårsbustad vil etter administrasjonen sitt syn medføre ein auka bruk av eigedommen og at bruken difor blir ytterlegare i strid med overordna plan. Det er og grunn til å sjå hen til at ein dispensasjon kan føre til uønska presedensverknader. Ein dispensasjon frå ein nyleg vedtatt plan vil og etter administrasjonen sitt skjøn vere med på å svekka legitimiteten til den nye planen.

Administrasjonen kan samla sett ikkje sjå at det i søknaden eller i klagen er framsett argumentasjon som gir kommunen heimel til å meddela dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

Konklusjon

Som konklusjon, og under tilvising til det som er skildra over, tilrår administrasjonen om å oppretthalde vedtak av 06.12.2011. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre nye moment i saka som gjev grunn til ei endring av vedtaket. Saka vert oversendt fylkesmannen for endeleg avgjerd.