



Rolf Henning og Elin Hegland
Hodnesdalsvegen 78
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3665 - 17/9410

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
24.03.2017

Dispensasjon frå LNF-føremålet i Kommuneplanen sin arealdel for riving og oppføring av bustad - gbnr 195/3 Leiknes

Administrativt vedtak. Saknr: 137/17

Tiltakshavar: Rolf Henning og Elin Hegland

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) for riving av eksisterande bustad på eigedom gbnr. 195/3 samt dispensasjon frå LNF-føremålet i KPA for oppføring av einbustad.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 30.11.16.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.12.16 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato inkludert den tid søknaden er til uttale hjå anna myndre. Lovbestemt frist for handsaming av søknaden er 22.03.17.

Konsekvens for kommunen ved oversitting av lovbestemt frist er 25 % gebyrreduksjon for kvar påbegynte veke frist vert overskriden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 er definert som LNF-føremål, vidare ligg eigedomen i eit område med omsynssone landbruk.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå LNF-føremålet med slik grunngjeving:



Vi er eier av et gammelt nedlagt gårdsbruk 195/3 som pr. i dag ikke omfattes av konsesjonsreglene.

Eiendommen har i generasjoner vært i familien, og vi bor også på en utskilt parsell av eiendommen 195/135 (Hodnesdalsvegen78).

Det gamle gårdshuset (Hodnesdalsvegen 76) har ikke vært bebodd de siste 50 årene og står til nedfalls.

Takkonstruksjonen og bjelkelagene er så mitspist at de ikke lenger har bæreevne. Der er ikke strømplegg og heller ikke toalett i huset. Der er altså ikke noe avløp ettersom man benyttet utedo – som for øvrig ramlet ned for en del år tilbake.

Vi har en datter med familie som har vært bosatt i Sverige de siste 12 årene. Hun flytter med familien til Leknes kommende sommer. Hun ønsker å overta familieeiendommen og vi trenger derfor å bygge et nytt hus til henne.

Vi vil gjerne tilbringe vår alderdom her, så vi er svært glad for at vår datter vil bosette seg så nært oss.

Det nåværende gårdshuset ønsker vi derfor å rive snarest mulig. Planen er å oppføre et tilsvarende hus på den eksisterende grunnmuren.

Plasseringen av nytt hus blir altså lik det gamle inntegnede huset. Bruksarealet vil ligge på ca. 130m² tilsvarende det gamle bygget.

Grunnmurens mål er Ca.12,1m x 6,6m utvendig. Der skal kun være en boenhet.

Der er allerede godkjent avkjørsel til eiendommen fra Hodnesdalsvegen og tinglyste rettigheter over 195/2.

Videre har gårdshuset en brønn på 27m³ med oppkomme. Denne har ikke vært tom de siste 50 årene. Den er også godt vedlikeholdt med stort kraftig betongdekke.

Vi forstår søknad om dispensasjon til og å omhandle naudsynte teknisk anlegg og leidningsnett knytt til ny bustad.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore sendt på høyring til: Fylkesmannen i Hordaland, Fylkeskommunen i Hordaland, og internt til Teknisk drift, Landbruksavdelinga og planavdelinga. Det har ikkje komt uttale til søknaden. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Det er berre søkt om dispensasjon for riving av eksisterande bustad samt oppføring av ny bustad med same plassering som eksisterande.

Vatn og avløp (VA)

Det er skissert brønn på eigen grunn samt synt planlagt plassering av minireinseanlegg og leidning til elv.

Ved søknad om løyve til tiltak må det dokumenterast at eigedomen har forsvarleg tilgang til hygienisk betryggande og tilstrekkeleg drikkevatt, samt slokkevatt jf. plan- og bygningslova § 27-1.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det må avklarast med Teknisk drift om oppføring av ny bustad krev løyve til utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg. Ved søknad om løyve til tiltak skal det ligge føre uttale frå Teknisk drift med omsyn til avkjørsle for eigedomen, evt. nytt avkjørsleløyve.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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 leggast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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 leggast 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 innafor 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.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for riving av eksisterande einebustad samt oppføring av ny einebustad, med tilsvarande plassering som rivingsobjektet. Vi forstår søknaden til også å omhandle naudsynt sanitæranlegg med tilhøyrande leidningsnett.

LNF-føremålet skal ivareta jordvernet, landbruket og vidare sikre naturområde med betydning for friluftslivet og sikre ålmenta si rett til fri ferdsel i utmark. I gjeldande KPA er det ikkje opna for andre tiltak enn det som er knytt til LNF-føremålet.

Riving av eksisterande og nyoppføring av bustad på eigedom gbnr. 195/3 er skissert på same stad. Den nye bustaden vil soleis ikkje leggje beslag på dyrka eller dyrkbar mark.

På www.gardskart.no NBIO sitt gårdskart er det aktuelle arealet skildra som jorddekt fastmark.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at riving og nyoppføring av bustad ikkje legg yttarlegare beslag på dyrka eller dyrkbar mark. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for riving av eksisterande bustad samt oppføring av ny einebustad med tilhøyrande sanitæranlegg er tilstade. Vi kan ikkje sjå at omsynet bak LNF-føremålet vesentleg vert sett tilside som følge av tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for riving av eksisterande bustad samt oppføring av ny einbustad med tilhøyrande sanitæranlegg på gbnr. 195/3. Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Utbygging på eigedomen skal vere i samsvar med krav til grad av utnytting gjeve i § 5.14 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for spreidd bustadbygging.**

Dokument i saka er tilgjenge på følgjande lenke: http://innsyn.arkivsak_2016_3665

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/3665

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310 5020

Bergen

Mottakarar:

Rolf Henning og Elin Hegland

Hodnesdalsvegen 78 5915

HJELMÅS