



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2815 - 15/36330

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
03.12.2015

Dispensasjon frå kommuneplanen for etablering av veg i LNF-område - gbnr 155/63 Monstad.

Administrativt vedtak. Saknr: 541/15

Tiltakshavar: Eirin og Daniel Monstad Windt
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad dispensasjon for etablering av veg fram til eigedomen gbnr 155/63.

Eigedomen gbnr 155/63 vart i møte i Plan- og miljøutvalet 04.02.2015, sak 010/15, godkjend frådelt med vegtilkomst via etablert veg fram til eigedomane gbnr 155/57 og 155/61 som ligg søraust for eigedomen. Ved innsending av søknad om løyve til oppføring av bustad på tomta vart det søkt om å etablere veg frå kommunevegen som ligg nordvest for eigedomen. Tilkomsten til eigedomen skal no følgja eksisterande veg fram til gbnr 155/44,49 som skal førast vidare fram til gbnr 155/63.

Vegen har ei totalengd på omlag 150 meter der omlag 70 meter er eksisterande veg som skal opprustast. Vegen ligg i sin heilskap på eigedomen gbnr 155/8.

Omsøkte veg er i strid med arealføremålet LNF i kommuneplanen og krev at det vert gitt dispensasjon før byggjeløyve kan gjevast. Vegframføringa krev også at det vert gitt løyve etter jordlova.

Det vert elles vist til søknad mottatt 18.09.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.09.2015 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker (med tillegg for 4 veker høyringsfrist) frå denne dato.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om endring av vegtrase for gnr 155 bnr 63.

Plan og miljøutvalget godkjente søknad om fradeling av 1,3 da til boligformål fra gnr 155 bnr 8, i sak 010/15 i februar 2015. I denne søknaden var vegen inntegna i motsatt ende av tomten, og var planlagt med avkjørsel inn på fylkesveg.

Arealet som blir tatt i bruk til veg, er ikkje i bruk som landbruksområde i dag, og har heller ingen stor verdi i den sammenheng, da terrenget er kupert og i beste fall kan antas å bli brukt som beiteområde, i tillegg er deler av arealet allerede er tatt i bruk som eksisterende veg inn til to naboeiendommer, og en veg vil ikke være til hinder for slik bruk.

Tilkomst via fylkesveg, vil ha en høydeforskjell på 23 meter fra avkjørsel til planeringshøyde tomt.

Tilkomst via kommunal veg, vil ha en høydeforskjell på 6 meter, og vil bli en del av en eksisterende veg inn til to fritidseiendommer. Denne eksisterende vegen vil bli oppgradert, slik att dette tiltaket totalt sett vil gi bedre tilkomst til to fritidseiendommer, i tillegg til bnr 63. Denne vurderingen er gjort utfra hensynet til den daglige bruk, og da spesielt vinterbruk, men også utfra hensynet til sikkerhet i forhold til utrykningskjøretøy som brann og ambulanse.

Ut fra overnevnde vurderinger, mener vi att fordelene med å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saken.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore på høyring til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, planavdelinga og landbruksavdelinga internt. Landbruksavdelinga har i skriv datert 25.11.2015 gitt slik uttale:

«Forlenginga av eksisterande veg vil vera ca 80 meter. Arealet der vegen er planlagt er skogsmark av middels bonitet og har liten verdi for garden. Vegar i og rundt jordbruksareal kjem også landbruksdrifta til nytte ved transport av gjødsel, dyr osv.

Landbruk har ingen innvendingar mot at dispensasjon vert gjeve og at vegen vert bygd. Men ei sak som bør avklarast mellom partane er kven som skal ha gjerdeplika langs vegen. Er det gardsbruket som skal ha den eller er det dei som får legga veg over gardsbruket ? Truleg skal det gå beitedyr på jordbruksarealet som

grensar til vegen. Ein opplever ofte at det oppstår konflikt når beitedyr står/ligg i vegen eller vegen vert tilgrisa med avføring/skit frå dyra. Kan vera lurt å avklare gjerdeplikta før problemet oppstår. «

Det er gitt dispensasjon frå § 9 i jordlova i vedtak datert 25.11.2015.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.07.2015, mottatt 30.07.2015. Endeleg plassering vil gå fram av revidert situasjonsplan som vert å senda inn i samband med byggjesaka.

Eigar av gbnr 155/49 har i dokument datert 16.09.2015 gitt samtykke til at vegen kan plasserast inntil 2,0 meter frå nabogrensa.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr 155/8.

Avkjørsle til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 17.06.2015.

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 vert dispensert frå ikkje verta 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 liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng 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.

Omsøkte tiltak ligg i område som er avsett til LNF-føremål, med omsynssone landbruk, i kommuneplanen for 2011-2023. I desse områda er det berre tillatt med naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd som er basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak arealføremålet i dette tilfelle ikkje vert sett vesentleg til side. Landbruksavdelinga er positiv til omsøkte tiltak og det er gitt dispensasjon frå § 9 i jordlova.

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 kan ikkje sjå at tiltaket kjem i konflikt med naturmangfaldslova og dei omsyna den skal ivareta.

Avkjøringsløyve til kommunal veg er gitt. Omsynet til tryggleik og tilgjenge synast stetta.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt avgjerande vekt på grunngevinga i dispensasjonssøknaden og landbruksavdelinga sine vurderingar. Føremonene vert vurdert større enn ulempene i dette tilfelle.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt. Dispensasjon vert gitt som omsøkt.

Vidare saksgang

Omsøkte veg kan ikkje etablerast før naudsynt løyve etter plan- og bygningslova ligg føre. Søknad om etablering av vegen kan handsamast saman med søknaden om oppføring av bustad. Revidert målsett situasjonsplan som viser vegen i sin heilskap og naudsynte lengde- og tverrprofil må sendast inn før saka vert handsama.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen) for etablering av veg slik det er søkt om.

Mynde

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

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 frå melding om vedtak er motteke. 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 grunnjevast.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klaga på vedtaket vera nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 15/2815

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 før 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.

GEBYR

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealføremål i plan	1	Kr 8 400,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 8 400,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klaga over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klagen skal vera grunngjeven.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arvid Monstad	Lurevegen 557	5912	SEIM
Eirin og Daniel Monstad	Lurevegen 557	5912	SEIM
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen

Mottakarar:

Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5914	ISDALSTØ
-----------------	-----------------	------	----------