



Alltid- Rettshjelp
Domkirkegaten 3
5017 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/4022 - 14/18569

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
Siril.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
18.08.2014

Dispensasjon frå arealføremålet LNF for oppføring av bustad - gbnr 45/6 Sletten (Myking)

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Randi Sletten Flæsland og Frode Flæsland
Ansvarleg søkjar: Alltid Rett - rettshjelp
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl) § 19-2

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad med tilhøyrande anlegg på eigedommen motteke 02.05.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 02.05.2014. Saker som krev dispensasjon frå plan har ikkje tidsfrist, jf. pbl § 21-7.

Planstatus

Eigedommen ligg i LNF- område i kommuneplanen sin arealdel og innanfor omsynssone landbruk.

Privatrettslege tilhøve

Tiltakshavar i denne saka er ikkje heimelshavar til eigedommen. Det er lagt ved fullmakt frå heimelshavar datert 28.04.2014 på at tiltakshavar kan søkja om dispensasjon på deira eigedom.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel. I samband med at saka vart sendt på høyring var vurderinga at tiltaket og måtte gjelde dispensasjon for nærare plassering til vassdrag enn (elv/bekk) enn 100 meter.



Søkjær har meldt tilbake at det som på kommunen sine kart er vist som vassdrag, er kunstige kanalar for å drenere vatn vekk frå omkringliggjande marker. På bakgrunn av dette krev ikkje tiltaket dispensasjon frå pbl § 1-8 når det gjeld plassering av tiltak nær vassdrag.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Omsøkte tomt er i sin tid utskilt fra landbrukseiendommen gnr. 45 bnr. 1. Tiltakshaverne ønsker å overta gnr. 45 bnr. 1 og ser det som nødvendig å oppføre et nytt bustadhus for å sikre

kontinuerlig drift av gårdsbruket ved et kommende generasjonsskifte. Det er driftsmessig nødvendig å føre opp et nytt våningshus siden den eksisterende boligen på gården ikke er egnet for to familier.

Tiltakshaverne anser derfor omsøkte tomt som den mest hensiktsmessige plassering for oppføring av bolig med hensyn til de landbruksinteressene som skal ivaretas for området. Selv om eiendommen i gårdskartet er klassifisert som innmarksbeite, kan det i praksis ikke benyttes til dette siden det stort sett består av myr og fjell. Omsøkte område der vei og bolig skal plasseres er ikke anvendelig til beite, og eiendommen vil heller ikke komme i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark. Boligen vil derfor ikke være i strid med jordvernet og har ikke noen landbruksmessig verdi. Det er derfor ikke tvil om at hensynet til landbruksinteresser ikke blir vesentlig satt til side.

Dette er også grunnen til at denne parsellen i sin tid ble skilt ut fra hovedbruket på gnr.45 bnr. 1. Hensikten var å bygge bolig på eiendommen, men dette ble endret og det ble oppført en hytte.

Videre vil boligen være godt tilpasset kulturlandskapet og landbrukseiendommen på gnr. 45 bnr. 1. Eiendommen har direkte utsikt til og dermed lokalisering i tilknytning til driftsbygningen på gnr. 45 bnr. 1. Samtidig vil bygget også plasseres i rimelig avstand fra denne som er et vilkår i kommuneplanens bestemmelse punkt 5.12 (som da gjelder for område definert som spredd boligbygging). Det er også en god plassering i forhold til tunet og vil ikke medføre økt trafikk gjennom gårdstunet, noe som også er en forutsetning etter punkt 5.12 i kommuneplanen.

Boligen vil få et annet bnr. enn hovedbruket, men dette vil tiltakshaverne løse ved en tinglyst klausul om forkjøpsrett for gnr. 45 bnr. 1 ved et eventuelt salg av eiendommen. Dette vil da forhindre at gnr. 45 bnr. 6 blir solgt til utenforstående.

På bakgrunn av denne begrunnelsen som er gitt for å gi dispensasjon i denne saken, er det heller ingen fare for eventuelle presedensvirkninger. De oppgitte grunnene for å gi dispensasjon knytter seg spesielle forhold vedrørende omsøkte eiendom og kan derfor ikke anses som generelle. En dispensasjon vil derfor ikke skape presedensvirkninger.

Vi vil til slutt fremheve et annet moment av betydning ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon. Ved å tillate oppføring av bolig på gnr. 45 bnr. 6 vil det gagne samfunnsinteressene knyttet til å sikre bosetting og videre drift av landbruksvirksomhet i området.

Vi mener derfor at de landbruksmessige hensynene som kommuneplanen punkt 5 skal ivareta ikke er av betydning i saken, noe som innebærer at det er grunnlag for å gi dispensasjon. Etter vår oppfatning blir ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordland fylkeskommune og landbruksavdelinga i Lindås kommune.

Det er motteke uttale frå Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 13.06.2014:
«Fylkesmannen viser til dykkar brev av 21.5.2014. Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av bustad i område sett av til LNF i kommuneplanens arealdel.

Tiltaket er i strid med LNF-føremålet, og ved realisering vil det gå tapt jordbruksarealet. Egedommen ligg innanfor omsynssone landbruk.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon i saka.»

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

I søknaden er det skissert at eigedommen skal sikrast vatn gjennom privat borehold, og at avløpsløyvinga vil skje i samråd med dei krav kommunen set.

Lindås kommune set krav om at avløpsløyvinga for denne eigedommen må skje ved etablering av minireinseanlegg, jf. forureiningsforskrifta § 12-8. Søknad om utslepp og dokumentasjon av anlegg og reinsegrad må liggja føre ved innsending av sjølve byggesaka.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Det er i søknaden lagt ved avtale om at vegrett vert tinglyst dersom dispensasjon vert gjeve.

I brev frå Statens vegvesen datert 21.05.2014 går det fram at løyve til utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg kan påreknast.

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 ulempe, 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 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.

I samband med handsaming av søknaden, har landbruksavdelinga vore på synfaring på eigedommen 18.08.2014 og gjeve uttale i saka:

«På oppdrag frå byggesak var underteikna på synfaring på staden måndag 18/8-2014.

Gardskart over eigedommen utskiven frå nettet 18/8 syner at området der den frå delte tomte ligg er klassifiser som innmarksbeite. Heile teigen er 7,6da.

Synfaring viste at dette ikkje stemmer. Om lag 2,0da av arealet klassifisert som beite, vert hausta som fulldyrka areal. Resten av den aktuelle teigen – vel 5da er skogsmark/uproduktiv skog.

Området synte seg med myr, småvaksen furu og bjørk. For å få området tilbake til innmarksbeite er det naudsynt med kultivering. Kartet syner eit område mellom den frådelte tomte 45/6 og stykket som er hausta som fulldyrka, tidlegare har vore grøfta. Vegetasjon på staden no var tett lyssiv og smått kratt. Dersom grøfting var skjedd med tanke på dyrking, må alt arbeid gjerast på nytt om arealet skal kunne haustast som fulldyrka.

Konklusjon med omsyn til arealkvalitet: Gardskartet er feil. Området er ikkje innmarksbeite. Eit lit område må endrast til fulldyrka, medan resten ver sett endra til skogsmark/uproduktiv skog. Kartet vil verte retta.

Området der eigedommen ligg er stort sett aktive landbrukseigedommar i drift. Dette gjeld og 45/1. 45/6 er ein alt frådelt tomt som etter justering av gardskartet, vert liggande i eit område som ikkje er innmark eller beite. Grenda ber preg av at det er stor trong for ny busetting og at unge folk kjem heim og tek over drifta.

På 45/1 er det to bustadhus, men det eine er i sterkt forfall. 45/6 er alt frådelt og bygging slik det er søkt om vil vere eit pluss for grenda og ikkje til ulempe for drift av bruket eller for landbruket i området.»

Utgangspunktet etter pbl § 19-2 er at det er strenge krav for å gje dispensasjon, og at det skal mykje til for at vilkåra er stetta. I denne saka taler også Fylkesmannen si uttale mot dispensasjon, då det følgjer av pbl § 19-2 4.ledd at kommunen ikkje bør dispensere når statleg eller regional mynde har uttalt seg negativt.

I forhold til dispensasjon frå LNF føremålet og omsynssone landbruk er det sentrale omsynet til landbruket. I denne saka har landbruksavdelinga vore på synfaring på eigedommen, for å sjå om ein dispensasjon i denne saka vil forringe landbruksinteresser og omsyna til landbruksdrifta for hovudbruket på gbnr 45/6. Slik det går fram av uttalen, vert ikkje landbruksinteresser eller omsyn tilsidesett ved at ein tillèt bygging på eigedommen.

Uttalen vert lagt til grunn i dispensasjonsvurderinga. Eigedommen er ein eksisterande tomt som har eksistert sidan 1952. Etter ei heilskapleg vurdering basert på synfaring på staden og dei omsyna som gjer seg gjeldande, meiner administrasjonen at dei omsyna som arealføremålet skal ivareta ikkje vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon i denne saka. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det er grunnlag for å gje dispensasjon til oppføring av bustad med tilhøyrande anlegg på eigedommen med heimel i pbl § 19-2.

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 oppføring av bustad med tilhøyrande anlegg som vist i søknad motteke 02.05.2014.

Dispensasjon vert gjeve på vilkår av:

1. Det må etablerast avløpsanlegg, type minireinseanlegg, som stettar reinsekrava i forureningsforskrifta § 12-8.

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 grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.: 14/4022

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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.

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	8.500
	Totalt gebyr å betala		8.500

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 klage 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. Klage skal vere grunnngjeven.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konstituert fagleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Randi Sletten Flæesland
Fylkesmannen i Hordaland

Vadbuvegen 200 5955
Postboks 7310 5020

LINDÅS
BERGEN

Mottakarar:

Alltid- Rettshjelp

Domkirkegaten 3 5017

BERGEN