



Evy og Oddmund Eidsheim
Hodnesdalsvegen 203
5915 HJELMÅS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/1426 - 14/6296

Saksbehandlar:

Anne Lise Molvik

anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:

27.03.2014

Løyve til dispensasjon - oppføring av bustad på frådelt tomt - gbnr 197/15 Øvstegård.

Vedtak

Kommunen gjev med heimel i plan- og bygningslova, pbl, § 19-1, jf § 19-2 og grunngjevinga i saksutgreiinga, dispensasjon frå pbl § 11-6 (kommuneplanen) for oppføring av bustad, og tilhøyrande tekniske anlegg, på gbnr 197/15 på Øvstegård.

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

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20.

Dispensasjonsvedtaket vert send Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune til klagevurdering i samsvar med gjeldande rutinar.

Saksutgreiing:

Omsøkte tiltak

Eigar har i søknad stempla motteke 16.01.2014 søkt om dispensasjon for å byggja bustad på frådelt tomt gbnr 197/15 på Øvstegård.

Eigedomen vart godkjend frådelt i 1961 som fritidseigedom. Det vart i 1985 gjeve løyve til å nytta tomte til bustadføremål. Planlagt oppføring av bustad vart aldri realisert. Det står ein gamal grunnmur på tomte etter ei hytte som aldri vart ferdigstilt.

Eigedomen har ein storleik på om lag 800 m² og ligg i rekkje med to andre bygde bustadeigedomar. Tilkomst skal skje via eksisterande privat veg fram til gbnr 197/21 som også er eigar av omsøkte tomt. Det

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



ligg føre løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle av 12.02.2014 og avtale om bruk av eksisterande privat veg.

Området er ikkje utbygd med kommunale VA-anlegg. Det er opplyst av vassforsyning skal skje via eksisterande privat vasskjelde for gbnr 197/21. Det ligg føre avtale om bruk av privat vasskjelde. Det er planlagt at avlaupet skal reinsast i minireinseanlegg av typen Biovac. Det ligg føre avtale om at avlaupet kan førast til dreneringsgrøft på gbnr 197/6. Endeleg løysing kring vass- og avlaupssituasjonen må avklarast endeleg i sjølve byggesaka. Det må sendast inn søknad om utsleppsløyve i samband med søknad om oppføring av bustad.

Søknaden om dispensasjon er i hovudsak grunngjeven i personlege tilhøve. Det er ønskjeleg at sonen til heimelshavar får busetja seg på tomta av personlege grunnar. Søkjar kjøpte tomta for ein del år sidan for å utvida eige bustadareal, men har ikkje nytta tomta i særleg grad så langt. Om tomta skriv søkjar at den ligg i eit gamalt landbruks- og kulturlandskap. Landskapet er småkupert. Eigedomen ligg på ei høgde. Området er prega av gjengroing. Søkjar meiner at tiltak på omsøkte tomt ikkje vil koma i konflikt med landskapsomsyn, ikkje endra kulturlandskapet eller berøra kulturminne i området. Det vert vidare lagt vekt på at tiltaket ikkje vil ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik, men at det er ei løysing som vil gje gevinst for både sonen og familien. Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Plan og lovgrunnlag

Den omsøkte parsellen ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er sett av til LNF-føremål med særleg omsyn på landbruk. Omsøkte tiltak er i strid med arealføremålet og krev dispensasjon for å kunne godkjennast.

Nabomerknader

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje registrert merknader i saka.

Høyringsfråsegner

Søknaden har vore send til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for uttale. Det er ikkje kome merknader i saka.

Det ligg føre uttale frå fagleiar landbruk som skriv:

«Tomten der bustaden er planlagt, ligg inntil eit beite/overflatedyrka jord, men ligg så pass høgt at eg ikkje kan sjå at bygging her kan føra til ulemper for drift av landbruksareal.

Ut frå det eg kan lesa meg til av kartet vil eg rå til at om det er mogeleg så må ein eventuell bustad få tilkomst over bnr. 21, då det elles kan verta mykje sprenging for å koma seg opp på tomten.»

Vurdering:

Lovgrunnlaget

Om dispensasjonsvedtaket heiter det i plan- og bygningslova:

§19-2 Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelse fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i §1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteressene knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og å hindra oppstyking av areala. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. I desse områda er det berre tillatt å føra opp bygningar og anlegg som er naudsynte for drifta av primærnæring og for natur- og friluftaktivitetar.

Omsøkte området er del av eit stort samanhengande landbruks- og kulturlandskap. Området er utbygd med spreidd busetnad. Omsøkte oppføring av bustad på tomta vil ikkje leggja beslag på areal utanfor tomta. Tomta er også av moderat storleik. Det skal nyttast eksisterande veg fram til tomtegrensa og vassforsyning på naboeigedomen. Omsøkte avlaupsløysing er i samsvar med forskriftskrav. Etablering av delar av avlaupsanlegget på nabotomta vil liggja under terrenget og ikkje medføra endringar i bruken av området.

Tomta grensar inntil beite/overflatedyrka jord i vest og nord, til to eksisterande bustadtomtar i sør og eit bratt, skogkledd område nord for tomta. Landbruksarealet vert ikkje oppstyka som følgje av tiltaket.

Administrasjonen vurderer at landbruksinteressene i lita grad vert råka av omsøkte tiltak og at tiltaket heller ikkje vil gje negative konsekvensar for landbruksdrifta, jf også uttale frå landbruksavdelinga. Det er ikkje kjend at det er særskilde interesser knytt til natur, friluftsliv eller kulturminne som vert råka av tiltaket. Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side.

Føremålet ved søknaden er å sikra at son til heimelshavar får bu i nærområdet sitt grunna personlege tilhøve. Når det gjeld vurdering av personlege tilhøve i dispensasjonssaka, jf pbl § 19-2 3. ledd, har dep uttalt i pt.prp. nr 32 (2007/2008):

”Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke ha avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.”

Administrasjonen vurderer at dei personlege tilhøva i dette tilfelle er i samsvar med pt.prp. nr. 32, jf søknaden om dispensasjon, og kan vektleggast.

Omsøkte , vil slik administrasjonen vurderer det, ikkje gje ulemper for landbruksdrifta i området. Men tomta ligg på eit høgdedrag i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap og oppføring av bustad på tomta vil

kunne bli eksponert i landskapet. Det må difor ved prosjektering av bustad på tomta takast særlege omsyn til utforming og landskapstilpassing av tiltaket. Dette vil verta vektlagt i byggjesaka.

Når det gjeld konsekvensar for helse, miljø og tryggleik vurderer administrasjonen at tiltaket ikkje vil gje uheldige verknader. Tilkomst, vassforsyning og avlaup synast tilfredsstillande løyst og vil slik administrasjonen ser det, ikkje gje negative konsekvensar. Tiltaket vil derimot gje ein positiv verknad i høve til helse og tryggleik for son og familie.

Administrasjonen vurderer etter ei samla vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i dette tilfelle er klart større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert godkjend.

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

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve etter pbl. kap. 20.

Gebyr

Søknadsppliktige tiltak vert gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.

C.1.1 Kartbasis	1	Kr 500,-
C.4.1 Dispensasjon frå føresegner gitt i eller i medhald av lov		Kr 7 900,-
Totalt å betala		Kr 8 400,-

Klagerett

Det er klagerett på vedtaket, jf forvaltningslova § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til den etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert klaga på og (vedtak) og kva endringar De som part ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konst. fagleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Hordland Fylkeskommune

Pb. 7900

5020

BERGEN

Mottakarar:

Evy og Oddmund Eidsheim

Hodnesdalsvegen 5915
203

HJELMÅS