



Jostein Gjelsvik og Rita Færø Gjelsvik
Vabøvegen 256
5957 MYKING

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7374 - 15/5871

Saksbehandlar:
Lars Kristian Elnes
lars.kristian.elnes@lindas.kommune.no

Dato:
12.03.2015

Vedtak om dispensasjon frå plan og bygningslova - gbnr 11/107 Hølleland - Hosøy - fritidsbustad

Administrativt vedtak. Saknr:

Dispensasjon frå arealføremålet LNF for oppføring av fritidsbustad – gbnr 11/107 Vatne

Tiltakshavar: Jostein Gjelsvik og Rita Færø Gjelsvik

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 fritidsbustad, motteke 06.11.2014.

Søknaden vart supplert med ytterligare opplysningar den 25.02.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 06.02.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.02.2015. Saker som krev dispensasjon frå plan har ikkje krav om tidsfrist, jf. pbl. § 21-7.

Privatrettslege tilhøve

Tiltakshavarar er heimelshavar til eigedommen.



Planstatus

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel. Det er søkt dispensasjon med følgjande grunngjeving:

Søker herved om dispensasjon for bygging av hytte i LNF-område.

Søknaden gjelder Gbnr 11/107 i Lindås kommune.

Dette er ein tomt som blei fradelt Gbnr 11/5 i oktober 1983, samtidig som nabotomta (11/106). Tomtane blei da fradelt som hyttetomt jfr skyldelingsforretning datert 16.juli 1983. Etter det har det kome kommuneplan der området har blitt klassifisert som LNF-område.

Tomta ligg i eit område der det er oppført fleire hytter.

Det blei oppført hytte på nabotomta i 1987.

Det er veg/skogsveg fram til tomtegrensa.

Utslepp er tenkt løyst med minirensanlegg, og vatn er tenkt løyst med borehol

Området er lite eigna for landbruk, og allmenhetens interesser vil ikkje bli krenka ved gjennomføring av omsøkte tiltak

Vi er begge oppvokst i bygda og ønskjer derfor å bygga hytte nær heimplassen til Rita (Gbnr 11/5)

Besiktigelse kan avtalast på tlf 99717145

Mvh Rita Færø Gjelsvik og Jostein Gjelsvik

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det er ikkje motteke uttale frå Fylkesmannen i Hordaland innan angitt frist.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av fritidsbustad er vist i situasjonsplan motteke 27.02.2015.

Tilkomst, avkjørsle, parkering, vatn og avløp (VA)

Desse forholda må avklarast ved ein eventuell byggesøknad.

VURDERING:

Dispensasjon frå pbl. § 19-2

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 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. ledd.

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 forhold til vurderingstema til føresegna kjem det fram følgjande av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) på side 242:

Vilkåret "særlige grunner" i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Frå førearbeida vert det også sitert til følgjande som særskilt gjeld ved dispensasjon frå planar:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

VURDERING

Eigedommen ligg i eit LNF-område i kommuneplanen som skal ivareta omsyna til landbruk-, natur- og friluftsiinteresser. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre spesielle friluftsi-, natur- og/eller landbruksinteresser i området sjølv om den er kategorisert som LNF-område i kommuneplanen. Vi syner i den samanheng også til at det ikkje er gitt uttale frå Fylkesmannen i Hordaland i saka.

Eigedommen ligg i eit område med fleire fritidseigedommar, og på naboeigedommen er det oppført fritidsbustad. Naboeigedommen og omsøkte eigedom vart utskilt frå gnr. 11 bnr. 5 i 1983 som hyttetomt og er etter dette lagt ut som LNF-område i kommuneplanen. Administrasjonen er ikkje kjent med at dette området er spesielt attraktivt for friluftsliv. Vi syner også til at eit eventuelt byggjeløyve til oppføring av ein fritidsbustad heller ikkje vil føre til ny eller endring av tilkomst til eigedommen sidan det allereie er opparbeida veg til tomta.

Ved vurderinga av det andre dispensasjonsvilkåret om at fordelane ved å gi dispensasjon etter ei samla vurdering må vere klart større enn ulempene, er det i første rekkje planfaglege omsyn som har relevans og vekt. Tiltakshavar sine personlege behov kan også ha vekt målt opp mot lokale omsyn som måtte føreliggje, dersom samfunnsmessige omsyn av nasjonal/regional karakter ikkje gjer seg gjeldande i særleg grad. I

denne saka meiner administrasjonen omsyna knytt til plan ikkje vert skadelidande dersom det vert gitt dispensasjon, og det kan difor i større grad leggjast vekt på personlege omsyn.

Som det går fram av vurderinga ovanfor, er administrasjonen av den oppfatning at det ikkje gjer seg gjeldande mange tungtvegande ulemper i denne konkrete saka, og det vert då krevd mindre før man kan konstatere overvekt av fordelar. Administrasjonen syner også til Miljøverndepartementet sitt rundskriv T-18/84 s. 11 der det blant anna kjem fram følgjande:

Kravene til en konkret og individuell behandling av hver enkelt søknad innebærer at det som begrunnelse for en dispensasjonsnektelse ikke bare kan vise til at andre har fått avslag eller at en dispensasjon vil føre til et press fra andre søkere. Dersom et tiltak ikke vil være til hinder for relevante arealdisponeringshensyn, jf. nedenfor, bør dispensasjon gis.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon frå arealføremålet i denne saka vil kunne føre til eventuelle presedensverknadar. Dei oppgitte grunnane for å gje dispensasjon, som at det allereie er opparbeida veg til eigendommen og at den er delt frå til hyttetomt, meiner administrasjonen er spesielle forhold knytt til vurderinga. Ein dispensasjon vil difor ikkje føre til presedensverknadar.

Etter ei samla og konkret vurdering meiner administrasjonen at omsynet til friluftsiinteressene som arealføremålet skal ivareta ikkje vert skadelidande som følgje av at det vert gitt dispensasjon, og fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det er grunnlag for å gje dispensasjon til oppføring av fritidsbustad 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 etter dette at tiltaket ikkje 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 fritidsbustad.

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.

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. § 27 bokstav b.

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.: 14/7374.

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 frå 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

Tor Hegle
einingsleiar

Lars Kristian Elnes
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Fylkesmannen i Hordaland
Hordaland Fylkeskommune

Postboks 7310 5020
Postboks 7900 5020

BERGEN
BERGEN

Jostein Gjelsvik og Rita Færø
Gjelsvik

Vabøvegen 256 5957

MYKING

