

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
058/17	Plan- og miljøutvalet	PS	31.05.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	17/495

## Søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 185/73 og 185/102 Isdal

### Vedlegg :

Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse - gbnr 185/73 og 185/102 Isdal  
BENS TOMT BILAG VEDR. VEITILKOMSTBilde061Bilde062Førebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 185/73,102 Isdal  
Oversending av søknad til uttale - gbnr 185/73,102 Isdal  
Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 185/73 og 185/102 Isdal  
Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen - gbnr 185/73 og 485/102 Isdal  
Landbruksfagleg uttale - gbnr 185/73,102 Isdal  
Gbnr 185-73,102 Ortofoto 2015  
Gbnr 185-73,102 Kommuneplan  
Gbnr 185-73,102 kommuneplan oversik  
Gbnr 185-73,102 grunnkart matrikkel

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund eller byggjegrænse mot fylkesveg 57 for oppføring av bustad på gbnr 185/73,102. Søknaden vert avslått.**

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

### Plan- og miljøutvalet - 058/17

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund eller byggjegrænse mot fylkesveg 57 for oppføring av bustad på gbnr 185/73,102. Søknaden vert avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

## Saksopplysningar:

### Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet kjem til ei anna vurdering av saka kan det berre gjevast ei positiv tilråding om dispensasjon. Saka må så sendast tilbake til administrasjonen for å fatta vedtak når det ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon for at det kan fattast vedtak i saka.

Positivt dispensasjonsvedtak skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen til klagevurdering.

## Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 185/73 og 185/102

Adresse: Lindåsvegen (nr ikkje tildelt per dato)

Tiltakshavar/eigar: Bernhard Isdal sitt dødsbu v/ Ingolf K. Ones

## Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av bustad på gbnr 185/73, 102 Isdal. Det er Ingolf K. Ones som på vegne av dødsbuet til Bernhard Isdal fremjar saka.

I følgje matrikkelen er gbnr 185/73 godkjend etablert i 1966 og gbnr 185/102 i 1970 som tilleggsareal til gbnr 185/73. Søkjar ønskjer gjennom denne søknaden å avklara moglegheita for etablering av bustad på tomta som så skal leggjast ut for sal.

## Nabovarsel

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

## Planstatus

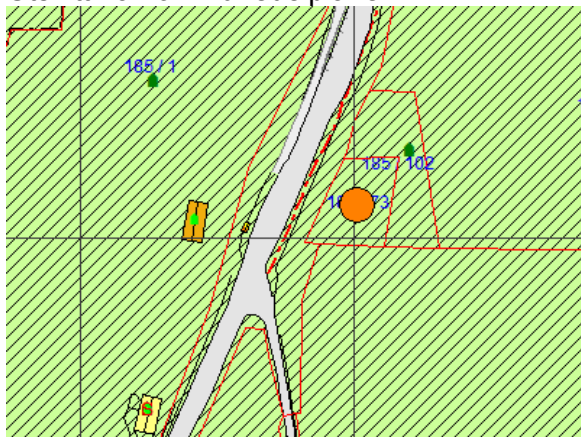
Eigedomen ligg i område som er omfatta av Kommunedelplan Knarvik – Alversund. Området er avsett til LNF-føremål der interessene knytt til landbruk er dominerande.

Byggjegrensa langs fylkesveg 57 er 50 meter, jf punkt 1.6 i føresegnene til kommuneplanen.

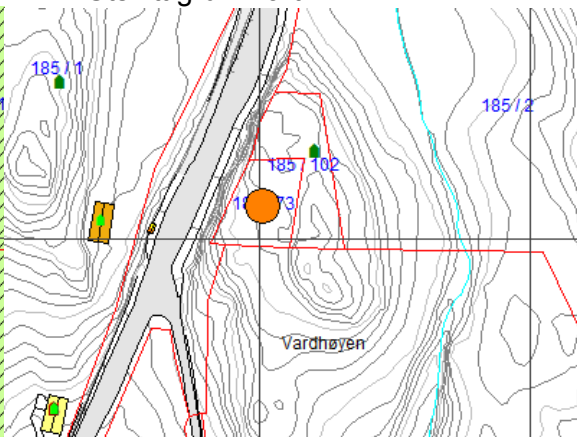
Omsøkte tiltak er i strid med arealføremålet og byggjegrensa langs fv 57, og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon for desse tilhøva.

## Kart/Foto

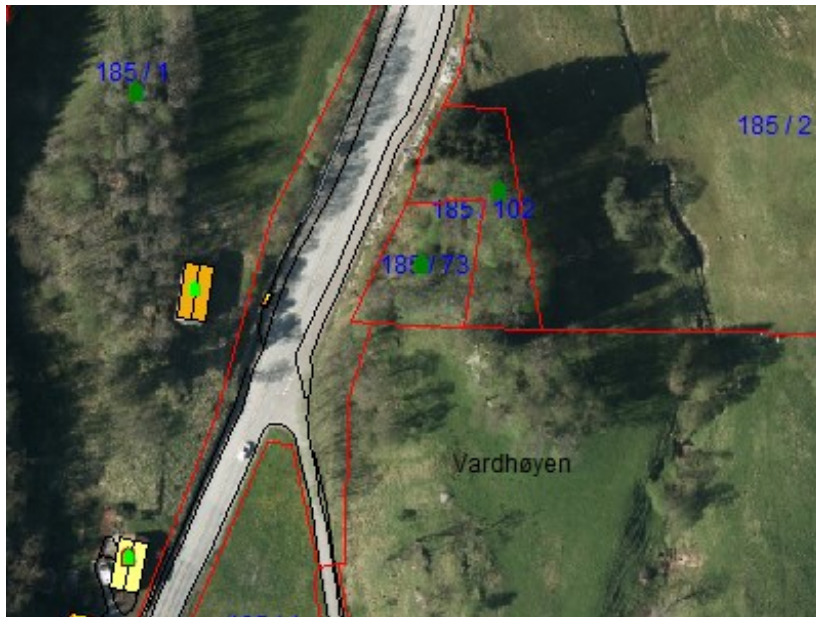
Utsnitt frå kommunedelplanen:



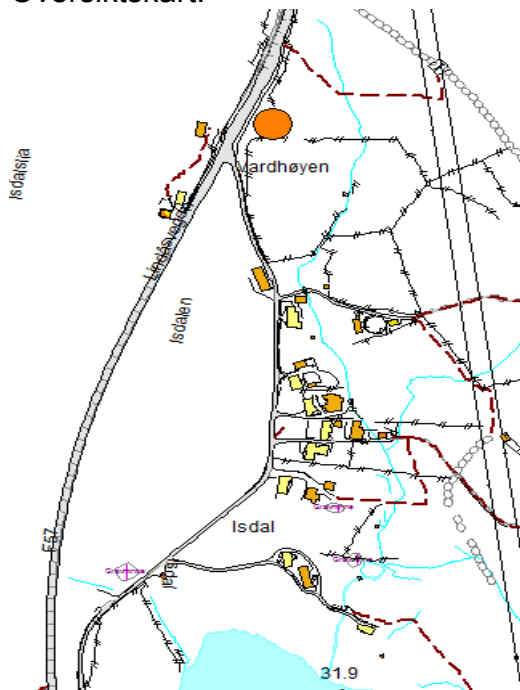
Utsnitt grunnkart



Ortofoto 2015:



#### Oversiktskart:



#### Dispensasjon

Det vert søkt om dispensasjon frå byggjegrensa langs veg og kommuneplanen sin arealdel for etablering av bustad på gbnr 185/73,102. Søknaden er grunngitt i at tomten ligg godt skjerma frå klyngetunet på Isdal. Det er vist til at avstanden er godt over 200 meter og til at høgdeforskjellen er betydeleg.

Søknaden om dispensasjon følgjer vedlagt i sin heilskap.

#### Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen, landbruksavdelinga, planavdeling og eining for teknisk drift.

Fylkesmannen i Hordaland rår i frå at det vert gitt dispensasjon, jf. skriv datert 18.04.2017. Dei skriv mellom anna at oppføring av bustad som omsøkt vil splitta opp eit større samanhengande LNF-område og at ei utbygging slik det er søkt om vil kunne gje drifts- og miljømessige ulemper. Det vert også tatt opp at tomtane ligg på eit høgdedrag og vil kunne gje negativ verknad i forhold til landskapet og at eigedomen ligg innanfor raud/gul støysone med tilhøyrande krav til støyskjerming. I tillegg vert det vist til at eit positivt vedtak om dispensasjon vil kunne skapa presedens for andre søknader om bygging på frådelt eigedomar i LNF-områda.

Statens vegvesen rår i skriv datert 20.04.2017 frå at det vert gitt dispensasjon frå byggjegransa langs veg i denne saka. Dette vert grunngitt i den uavklarte plansituasjonen i området knytt til ny E39, miljøtilhøva på staden der eigedomen ligg innanfor raud/gul støysone og forhold knytt til vegen sin viktige transportfunksjon.

Landbruksavdelinga frårår i skriv datert 16.05.2017 at det vert gitt dispensasjon for bygging på omsøkte eigedom. Dei skriv:

*Dette er tomt(ar) som vart frådelt i eit tid med ei anna landbruksdrift enn i dag. Det er i dag viktig med størst mogeleg samanhengande teigar som gjev eit effektivt maskinarbeid el beiteareal utan å måtte ta omsyn til at støy, støv, gylle og lukt er gjev negativ påverknad for naboar.*

*Vidare representerer Isdalgardane nasjonale verdiar. Det er difor eit ynskje å bevare eit samanhengane jordbrukslandskap/kulturlandskap i ei buffersone utan frittståande bustadhus eller hytter. Den omsøkte tomten er på ein høgde i landskapet og vil bli visuelt dominerande. På bakgrunn av dette vil ein fråråda ei bygging på den aktuelle tomten.*

Det vert vist til vedlagte uttalar i sin heilskap.

### **Veg, vatn og avløp (VVA)**

Det er kommunal vassleidning i området. Avlaup må løysast ved etablering av privat anlegg. Avkjøring skal skje frå kommunal veg. Det er ikkje søkt om anlegg for veg, vatn eller avlaup.

Anlegga må leggjast over privat eigedom. Det er ikkje per dato sikra rett til etablering av slike anlegg.

### **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 sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafør 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 dispensasjonen kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsøkte tiltak krev at det vert gitt dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjegransa langs fylkesveg 57.

### Arealføremålet LNF

Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er i desse områda eit mål å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp bygningar og anlegg som er nødvendige for drift av primærnæring og for natur- og friluftaktivitetar, jf punkt 2.9 i føresegnene til kommunedelplanen.

I dette området er det landbruksinteressene og kulturlandskapsverdiar som er dominerande. Adminstrasjonen vurderer at ei etablering av bustad på omsøkte tomt vil gje ei uheldig fragmentering av landbruksareal. For å sikra ei effektiv drift både maskinelt og som beiteareal er det viktig å ta vare på samanhengande jordbruksområde. I tillegg til sjølv tomte vil etablering av veg og anlegg for vatn og avlaup leggja ytterlegare beslag på landbruksareal. Tomtane ligg elles på eit høgdedrag og vil kunne gje negative verknader i forhold til landskapsbiletet.

Like sør for omsøkte tomtar ligg klyngetunet på Isdal. Dette er eit av få klyngetun i fylket og er i seg sjølv eit viktig kulturminne. Å ta vare på det verdfulle kulturlandskapet som ligg rundt klyngetunet er viktig og talar også mot å gje dispensasjon i dette tilfelle.

Landbruks- og kulturlandskapsområda utgjer ein viktig del av grønstrukturen innanfor planområdet Knarvik – Alversund. I tillegg til områda sin verdi som jordbruksareal er det viktig å ta vare på dei historiske og visuelle kvalitetar i områda og å sikra samanhengande grønstruktur i rekreasjons-samanheng.

Adminstrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering av omsynet bak LNF-føremålet i dette tilfellet vert sett vesentleg til side.

### Byggjegransa langs veg

Omsynet bak byggjegransa langs veg er i hovudsak knytt til trafikk tryggleik, drift og vedlikehald av vegen og framtidig trong for areal ved eventuell utviding av veganlegget.

I vurderinga av søknaden har adminstrasjonen lagt særleg vekt på Statens vegvesen sin uttale og tiltrer denne. Statens vegvesen har lagt vekt på vegen sin transportfunksjon, miljøtilhøva på staden og den uavklarte plansituasjonen i området.

Fylkesveg 57 har ein viktig regional funksjon og ein overordna lokal funksjon på vegnettet. Vegen fører mellom anna til Mongstad-området. Det er viktig å unngå randbusetnad her som kan redusera transportfunksjonen på denne delen av vegnettet. Vegen er også viktig i beredskapssamanheng i tilfelle stenging av E39 i Nordhordland.

Det vert vidare vist til at tomtane ligg innanfor raud/gul støysone og vil vera utsett for støy og anna miljøbelastning knytt til veganlegget. Det vert peika på at det kan vera krevjande å oppnå tilfredsstillande kvalitet på uteopphaldsareala, jf rettleiaren T 1442.

Vegvesenet tek og opp at etablering av bustad på tomtane kan koma i konflikt med det pågåande planarbeidet for ny E39. Planprogrammet har vore til høyring og det vidare planarbeidet skal avklara trase og standard for ny veg. Alternativa som vert utgreidd ligg i nærleiken av tomtane. Å gje dispensasjon frå byggjegransa slik det er søkt om vil kunne vanskeleggjera dette planarbeidet.

Adminstrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at etablering av bustad på tomtane vil setja omsynet bak byggjegransa til side.

### Samla vurdering

Då administrasjonen har vurdert at omsyna bak både arealføremålet og byggjegrensa langs fylkesveg 57 vert sett vesentleg til side har ein ikkje gått vidare og vurdert føremoner og ulemper ved omsøkte tiltak, jf pbl § 19.2 2. ledd. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

### **Dokumentasjon i saka:**

Saka er i utgangspunktet ikkje tilstrekkeleg dokumentert til å kunne gjera positivt vedtak, jf kommunen sitt skriv datert 23.03.2017 der vi ber om at søknaden vert supplert med innsending av tilleggskdokumentasjon. Dette gjeld dokumentasjon på gjennomført nabovarsling, situasjonsplan med innteikna avkjørsle og tilkomstveg og ytterlegare opplysningar om korleis vassforsyning og avlaupshandtering er planlagt løyst. Administrasjonen har likevel valt å fremja saka då ein etter ei samla vurdering har funne at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er til stades.

Dersom Plan- og miljøutvalet kjem til ei anna vurdering av saka kan det berre gjevast ei positiv tilråding om dispensasjon. Saka må så sendast tilbake til administrasjonen for å fatta vedtak når tilstrekkeleg dokumentasjon ligg føre.

### **Lenke til innsyn:**

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2017000495&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017000495&)