



Fylkesmannen i Hordaland  
Postboks 7310  
5020 Bergen

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/3158 - 17/31549

Saksbehandlar:  
Knut Bjørnevoll  
KBJ@lindas.kommune.no

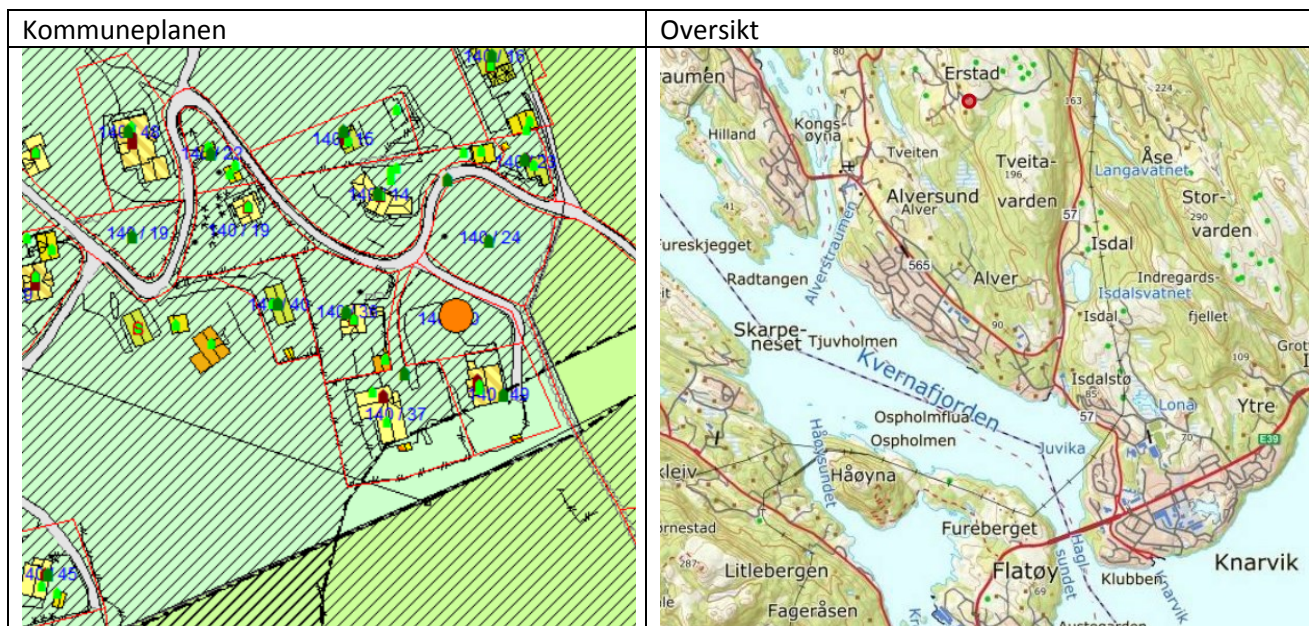
Dato:  
09.11.2017

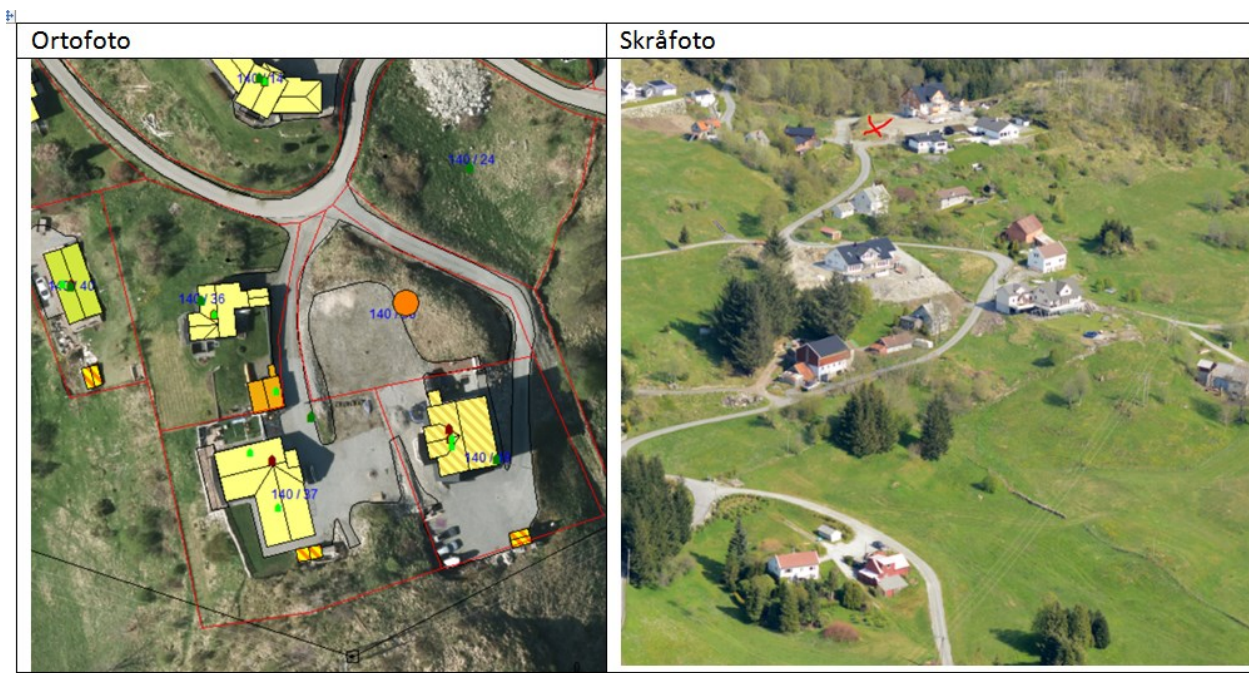
## Dispensasjonssøknad til uttale - gbnr 140/50 Erstad

Tiltak: dispensasjon  
Byggjestad: Gbnr: 140/50  
Tiltakshavar: Nadia Storetvedt Khateeb  
Ansvarleg søkjar: Nadia Storetvedt Khateeb

### Tiltak og planstatus:

Det er søkt om dispensasjon frå kommuneplanen for oppføring av bustad på tomt som vart frådelt for 10 år sidan. Arealbruken i kommuneplanen den gongen var LNF med spreidd bustadbygging og høve til bygging av 3 bustader i planperioden.





Planføresegner, kommuneplanen:

<http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1317825466359.pdf>

Plankart:

<http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1317821615791.pdf>

Konsekvensutgreiing og arealvurderingar:

<http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1294333001836.pdf>

I gjeldande kommuneplan, *Kommuneplan for Lindås 2011 – 2023* er arealkategorien den same som før: *LNF med spreidd bustadbygging*, men utan høve til å bygga nye bustader. Planen opnar berre for mindre tiltak på eksisterande bustadeigedommar. Dette er grunngeve i dokumentet *Konsekvensutgreiing og arealvurderingar*:

## 8 Vurderte areal (utan KU)

I dette kapitlet er det gjeve ei vurdering av areal som skal vidareførast frå gjeldande arealdel av kommuneplanen eller som vert føreslegne tekne inn no, og som ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing. Dette heng saman med at det ikkje vert opna for meir eller anna bygging enn det allereie er opna for i gjeldande arealdel, eller at areala vert sett av til "grøne" føremål.

## 8.1 Spreidd bustadbygging (LNFb)

### Erstad

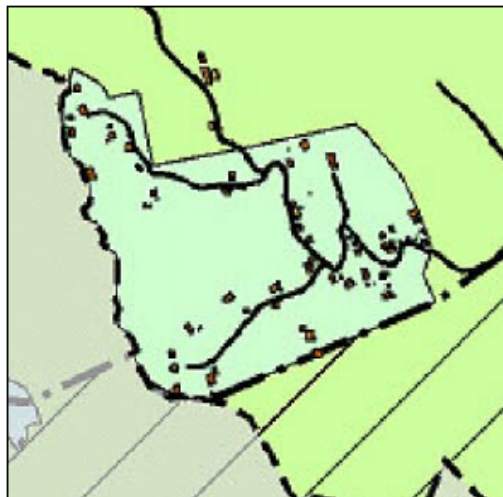
**Storleik:** Ca. 190 dekar

**Noverande arealbruk:** LNF1 (3 einingar)

**Føreslått arealbruk:** LNFb

**Områdeskildring:** Området ligg i eit småkupert terreng 60–150 moh. og terrenget skrånar mot vest. Området består for det meste av dyrka mark og beite, med innslag av lauvskog, og inngår i kjerneområde landbruk. Av dei einingane det var opna for i planperioden, er alle bygd eller delt frå.

**Vurdering:** Det aktuelle området inngår i kjerneområde landbruk og det meste av arealet er landbruksareal. Ei vidare utbygging innfor området vil vere svært konfliktfylt ut frå landbruksomsyn. Det er heller ikkje ønskjeleg å legge til rette for meir spreidd bustadbygging så nær opp mot tettstadsområdet Knarvik/Alversund. Området ligg også opp mot svært viktige friluftsområde, og det er ønskjeleg å avgrense bygginga nær desse.



**Konklusjon:** Det vert ikkje opna for frådelling av nye tomter eller oppføring av nye bustadeiningar innanfor området. Området vert likevel teke med i planframlegget, slik at mindre byggjetiltak på eigedomar som allereie er bygd på, framleis kan tillatast. Området blir justert slik at tomten gbnr 140/46 (som er bygd på) vert liggjande innfor området. I dag ligg berre halve tomten innfor, noko som truleg skuldast unøyaktigheit ved utarbeiding av kartet ved førre regulering. Sidan området ut over dette ikkje vert endra i høve til dagens situasjon, vert området ikkje vurdert nærare gjennom konsekvensutgreiing.

### Dispensasjonssøknaden

datert 23.10.2017 er vedlagt.

Det er talet på nye bustader i planperioden det må dispenserast frå, for å få bygga på tomta. Føresegnene til kommuneplanen tillet 0 nye bustader i LNF-spreidd-området på Erstad i planperioden :

#### Spreidd bustadbygging

- 5.10 Føremålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).
- 5.11 Område for spreidd bustadbygging kan i planperioden byggjast ut med det tal bustader som er nemnd under. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

Andås	0 einingar	Fyllingen sør	1 eining
Askeland	3 einingar	Gangstø – Åsgard	2 einingar
Bjørge	2 einingar	Gardvik – Li	3 einingar
Eidatrædet	1 eining	Hindenes	2 einingar
Eidsnes	2 einingar	Hundvin	3 einingar
Eikanger	4 einingar	Høyland	3 einingar
Eikeland	3 einingar	Jordal	3 einingar
Eknes	0 einingar	Myking	8 einingar
Erhaugane	2 einingar	Myksvoll	3 einingar
Erstad	0 einingar	Sandvik	2 einingar
Fammestad nord	1 eining	Stall	0 einingar
Fammestad sør	2 einingar	Vabø	3 einingar
Fjellsbø	6 einingar	Veland/Rødland	3 einingar
Fosse	0 einingar	Åsgard	3 einingar
Fyllingen nord	0 einingar		

- 5.12 Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 5.13 Nye bustader skal vere einestader med ei bueining. Eitt sekundærhusvære med maksimalt 65 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kan tillatast. Seksjonering er ikkje tillate. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.
- 5.14 Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m<sup>2</sup>. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje. Etter ubygging skal det vere att eit minste uteoppfallsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.
- 5.15 På eksisterande bustadeigedomar kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafør dei grensene som er fastsett ovanfor. Det vert ikkje opna for nye bueiningar eller næringsbygg på bustadeigedomar. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal inntil 200 m<sup>2</sup> etter pbl § 20-1 bokstav m. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 5.16 Det skal ikkje byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller det krevst store terrengingrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m v. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 5.17 Ved søknad om oppføring av ny bustad i området for spreidd busetnad på Myking skal behovet for utbetring av KV 88 vurderast. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 5.18 Nye tiltak kan ikkje lokaliserast i konflikt med freda kulturminne. Alle søknader som gjeld spreidd bustadbygging skal difor oversendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

### Tilkomst, vatn og avløp

Det er i søknaden vist til tidlegare avkjørselsløyve og løyve til frådeling av tomte med utsleppsløyve. Alle desse løyva har gått ut og det må søkast på nytt dersom dispensasjonssøknaden vert godkjent. Vi har bedt søkar gjera nærare greie for korleis tilkomst, vatn og avløp kan realiserast.

### Forholdet til naboar

Naboar er varsla, i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

**Høyringsfrist**

Før kommunen handsamar dispensasjonsøknaden, vert saka sendt til kommunale og regionale planstyresmakter til uttale. Frist for uttale er 4 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-5 3.ledd.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll  
saksbehandlar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon - gbnr 140/50 Erstad  
Nabovarsler  
140-4-37\_Avkjørslle frå kommuneveg  
Delingssak - gnr 140-4 og 37 - areal til bustad

**Kopi til:**

Ahmed Akef Khateeb	Kloppedalsvegen 55	5221	NESTTUN
Josef Khateeb	Tranevegen 268	5238	RÅDAL
Marie Akef Khateeb	Tors Veg 15	5221	NESTTUN
Nadia Storetvedt Khateeb	Johan Hjorts vei 22	5081	BERGEN

**Mottakarar:**

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Hordaland fylkeskommune Kultur- og Idrettsavdelinga	Postboks 7900	5020	BERGEN
Landbruksavdelinga			
Lindås kommune - Planavdelinga			
Lindås kommune - Vegavdelinga			
Statens vegvesen	Postboks 8142 Dep	0033	OSLO