



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga			Knut Bjørnevoll	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	17/3158	Klassering:	

Dispensasjon for oppføring av bustad - GBNR 140/50 Erstad

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. Før byggearbeid kan settast i gang må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-3
2. Før byggearbeidet kan settast i gang, må løyve til avkjørsle og utslepp ligga føre og tilfredsstillande drikkevatn skal dokumenterast.
3. Private rettar til bruk av naboeigedommar/private anlegg må dokumenterast før igangsetting av arbeid.
4. Bygging på tomte skal gjennomførast i samsvar med vilkår for bygging i LNF-spreidd, jf kommuneplan 2011 – 2023, pkt 5.13 og 5.14.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal til avgjerast av Plan- og miljøutvalet.

Dersom det vert gjeve dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 140/50 Erstad

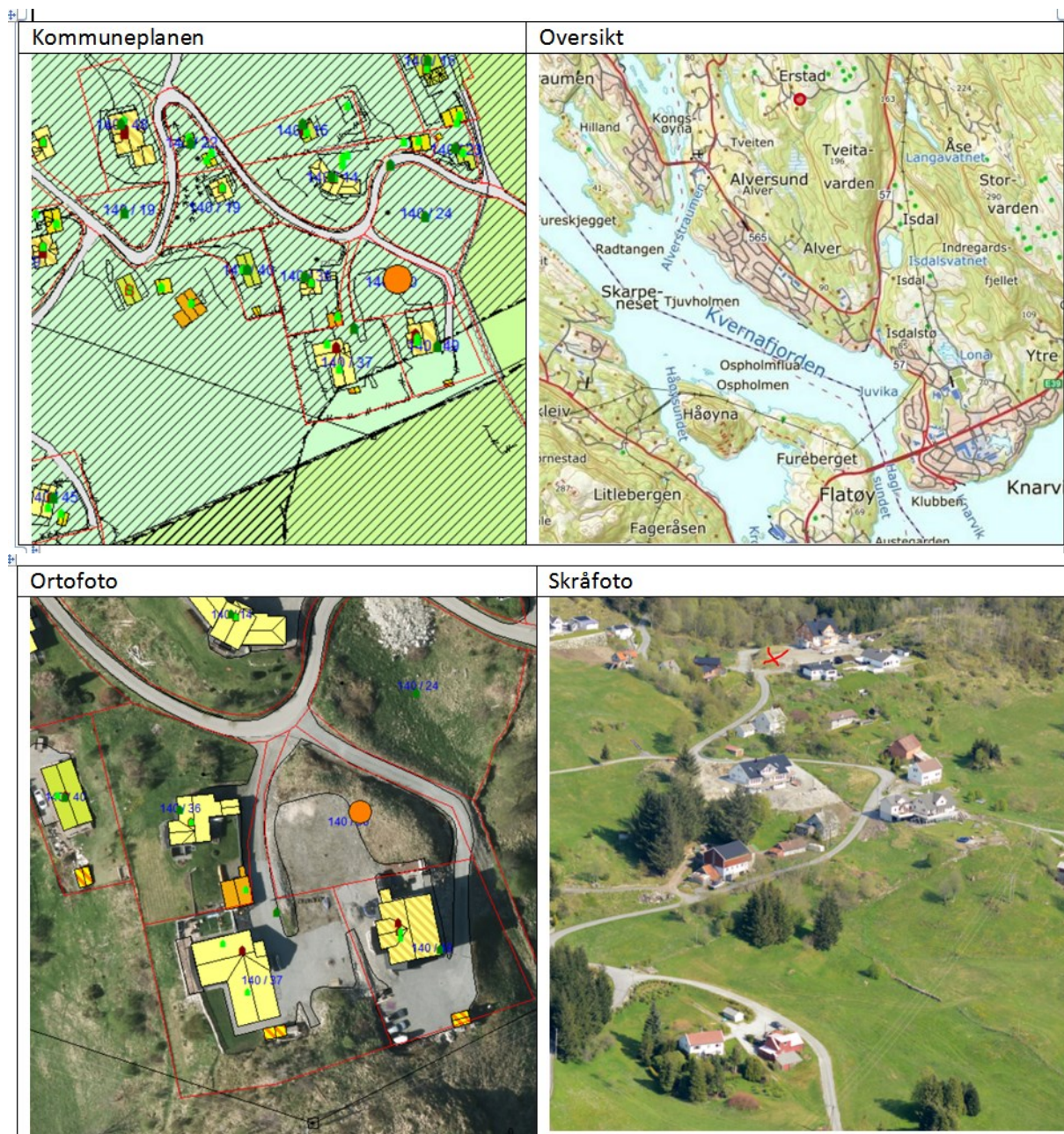
Tiltakshavar/eigar: Nadia Storetvedt Khateeb

Tiltak og planstatus

Saka gjeld søknad 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. I gjeldande plan er arealføremålet det same og talet på nye bustader er 0.

Nabovarsel

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



Planføresegner, kommuneplanen:

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

Plankart:

<http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1317821615791.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 *Konsekvens-utgreiing og arealvurderingar*:

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

Dispensasjonssøknaden

datert 23.10.2017 og tilleggsdokumentasjon datert 30.11.2017 er vedlagt. Frå søknaden:

I dag er det fleire bustader som omkransar tomta. Det har ikkje vore drive jordbruk på den delen av garden der tomta ligg så lenge han har vore eigd av familien. Grunngivinga frå kommunen i utgreiinga til delingssak – gnr 140/4, 37 (sjå ref. 1), legg vekt på at delinga ikkje vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruksdrift i området. Vi meiner at denne argumentasjonen også må gjelde i dag.



Figur 1: Bilete av tomta med omkringliggende bygg, frå nordøstleg retning. Kjelde: privat bilete, 2014



Figur 3: Mogleg plassering av bustad på tomt. Kjelde: finn.no kart

Ein bustad på tomta vil følgje dei krava som blei lista opp i delingssaka, mellom anna at bustaden skal falle "naturleg inn i terrenget". Utforminga på bustaden vil vidare vere i tråd med krava til spreidd bustadbygging som er skildra i kommuneplanen når det gjeld høgde på bustaden, bygd areal (BYA) og bruksareal (BRA).

Det er talet på nye bustader i planperioden det må dispenserast frå, for å få bygga på tomta. Føresegnene til kommuneplanen pkt 5.11 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 einebustader med ei buening. Eitt sekundærhusvære med maksimalt 65 m² 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 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittståande garasje. Etter ubygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per buening. 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 innafor dei grensene som er fastsett ovanfor. Det vert ikkje opna for nye bueningar eller næringsbygg på bustadeigedomar. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal inntil 200 m² 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 terrenginngrep. 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 lokalisert 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 tomta med utsleppsløyve. Alle desse løyva har gått ut og det må søkast på nytt dersom dispensasjonssøknaden vert godkjent. Dette er nærare utgreidd i tilleggskommunikasjon datert 30.11.2017. Det er tilstrekkeleg dokumentert til å kunna handsama dispensasjonssøknaden.

Uttale frå andre styresmakter

Søknaden er sendt på høyring til planstyresmakter regionalt og lokalt.

Fylkesmannen si vurdering

i brev datert 07.12.2017:

Tomta det er snakk om ligg på skrin fastmark og ligg ikkje ved sidan av nokon landbrukseigedomar. Det er difor lite påreknleg at det bygging her vil føre til ulemper for landbrukseigedomar som ligg i nærleiken. Fylkesmannen vil likevel peike på at kommuneplanen er klar på at det ikkje er ynskjeleg med fleire bustader i området. Det ligg også fleire ubygde eigedomar i nærleiken slik at ein dispensasjon i denne saka kan skape uheldig presedens for vidare utvikling i området.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til oppføring av bustad på gnr. 140 bnr. 50.

Statens vegvesen

har ingen merknader til søknaden (brev datert 01.12.2017):

Eigedomen ligg ved kommunal veg, og det er difor kommunen som er rett mynde til å gje avkøyrsløyve og eventuelt dispensasjon for byggjegrænse langs veg.

Lindås kommune - planavdelinga

Tomta vart frådelt i 2007 og i delingsvedtaket er det opplyst om at tiltaket vert rekna som ein av dei 3 bustadane som det vart opna for i førre kommuneplanperiode.

I gjeldande kommuneplan står det «Av dei 3 einingane det vart opna opp for i planperioden er alle bygd ut eller delt frå».

Under føresetnad av at det ikkje er gjeve løyve til oppføring av fleire bustadar enn dei 3 det vart opna opp for i førre kommuneplan vil planavdelinga tilrå at det vert gjeve dispensasjon til å oppføra bustad på eigdommen gbnr. 140/50 på Erstad.

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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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).

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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Moment som talar mot godkjenning:

- Tiltaket er i strid med tal på nye bustader i LNF-spreidd i kommuneplanen
- Det er godkjent nokre dispensasjonar på Erstad i inneverande planperiode. Dispensasjonar kan i mange saker føra til uheldig presedens, noko fylkesmannen også peikar på i sin uttale.

Moment som talar for å godkjenna søknaden:

- Tiltaket er på ei tomt som er frådelt som ein av ei kvote på 3 bustader i planperioden for kommuneplan 2003 – 2014
- Det har ikkje komme merknader frå naboar
- Tiltaket vil ikkje forstyrre landbruksdrifta, kulturlandskapet, naturmiljøet eller andre interesser som kommuneplanen er meint å ivareta. Dette stadfestar fylkesmannen i sin høyringsuttale
- Det er ikkje fleire «nyare» ubygde tomter i området, som denne saka vil kunna skapa presedens for. Dei to siste tomtene som er frådelt, er den omsøkte tomte og nabotomte, gbnr 140/49, godkjent frådelt i 2006 og bygd på i 2009. Dessutan vart det godkjent bustad på ei anna, eldre nabotomt, gbnr 140/37 i 2006.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dette er ei bustadtomt som er frådelt som ei av ein kvote på 3 nye bustader/tomter i planperioden for kommuneplan 2003 – 2014. Bygging på tomte vil ikkje føra til uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde eller annan grøntstruktur.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanen pkt 5.11 er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn i byggesaka:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003158&

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Tilleggsdokumentasjon til dispensasjonssøknad - gbnr 140/50 Erstad	198065	03.01.2018
Dispensasjonssøknad til uttale - gbnr 140/50 Erstad	193728	03.01.2018
Søknad om dispensasjon - gbnr 140/50 Erstad	191994	03.01.2018
Uttale til dispensasjonssøknad - gbnr 140/50 Erstad	199801	10.01.2018
Uttale til dispensasjonssøknad - gbnr 140/50 Erstad	198938	10.01.2018
Uttale til dispensasjonssøknad - gbnr 140/50 Erstad	198159	10.01.2018