

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
155/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/2156

## **Dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad og garasje - 233/177 Eide indre**

### **Vedlegg :**

Søknad om dispensasjon - gbnr 233/177 Eide indre  
NabovarselTegningarUttale frå planavdelinga - bustad og garasje - gbnr 233/177 Eide indre  
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 233/177 Eide indre  
Situasjonsplan og teikningNabovarselMottatt tilleggsdokumentasjon - gbnr 233/177 Eide indre  
Erklæring om avstand til nabogrense 001Løyve til deling av grunneigedom - Gbnr 23312 Eide Indre. (L)(129982)Løyve til omdisponering av dyrka jord til bustadformål - jordlova §9 - gbnr 233/177 Eide indre

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

**Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), vert det gjeve dispensasjon for oppføring av einebustad og garasje på gbnr 233/177. Vedtaket er fatta på vilkår av at:**

- 1. Einebustaden held seg innanfor føresegnene i KPA punkt 5.14.**
- 2. Privatrettslege høve må vere dokumentert før sjølve byggjesaka.**
- 3. Løyve til utvida bruk av avkøyrsel til kommunal veg skal ligge føre før sjølve byggjesaka.**

**Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkleidningar for vatn og avløp, intern veg og parkeringsareal.**

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

## **Plan- og miljøutvalet - 155/18**

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), vert det gjeve dispensasjon for oppføring av einebustad og garasje på gbnr 233/177. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

1. Einebustaden held seg innanfor føresegnene i KPA punkt 5.14.
2. Privatrettslege høve må vere dokumentert før sjølve byggjesaka.
3. Løyve til utvida bruk av avkøyrse til kommunal veg skal ligge føre før sjølve byggesaka.

*Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkleidningar for vatn og avløp, intern veg og parkeringsareal.*

*Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.*

### *Bortfall av løyve*

*Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.*

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Før det kan gjevast løyve til deling etter plan- og bygningslova, må det ligga føre vedtak om utvida bruk av avkøyrse til kommunal veg og søknad om utsleppsløyve etter forureiningslova. Søknaden vert sendt til aktuelle mynde for vedtak dersom det vert gjeve dispensasjon.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 233/177

Adresse: -

Tiltakshavar/eigar: Martine Cecilie Holmen Fureli og Kim Robert Fureli

Ansvarleg søkjar: Seim Bustad AS

### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad og

garasje på ubygd grunneigedom.

Det er gjeve dispensasjon frå LNF og løyve til deling av grunneigedom til bustadtomt i vedtak datert 30.11.2015. I vedtaket er det ikkje spesifisert kva slags bustad som skal byggast. Eigedomen er 1510,2 m<sup>2</sup>.

Løyve til delingsvedtak frå 30.11.2015 følgjer vedlagt sin heilskap.

Heimelshavarane ønskjer å bygge bustad og garasje på eigedomen for å busette seg der. Dei viser til annan eigedom i vest som har fått løyve til oppføring av bustad. Naboiegdom - gbnr 234/34- er gjeve dispensasjon frå LNF for oppføring av einebustad som erstatning for fritidsbustad, utsleppsløyve for slamavskiljar med leidning til sjø og løyve til oppføring av bustad, datert 12.11.2009.

#### **Nabovarsel**

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

#### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er ikkje sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Det er ikkje kommunal vatn- eller avløpsleidning i området. Avløpshandtering vil skje ved påkopling til privat anlegg før utsleppet vert kopla på eksisterande avlaupsleidning til gbnr 234/34. Vatn handtering vil skje ved påkopling til privat vassleidning som tilhøyrar gbnr 234/34.

#### **Tilkomst, avkøyrsele og parkering**

Eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Tilkomst til eigedomen må skje frå privat veg via kommunal veg, Heltveitvegen, for så å køyre ut på Fv 394. Det er ikkje søkt eller gjeve uttale om avkøyringsløyve frå vegavdelinga i kommunen.

Eigedomen har vegrett over gbnr 233/1.

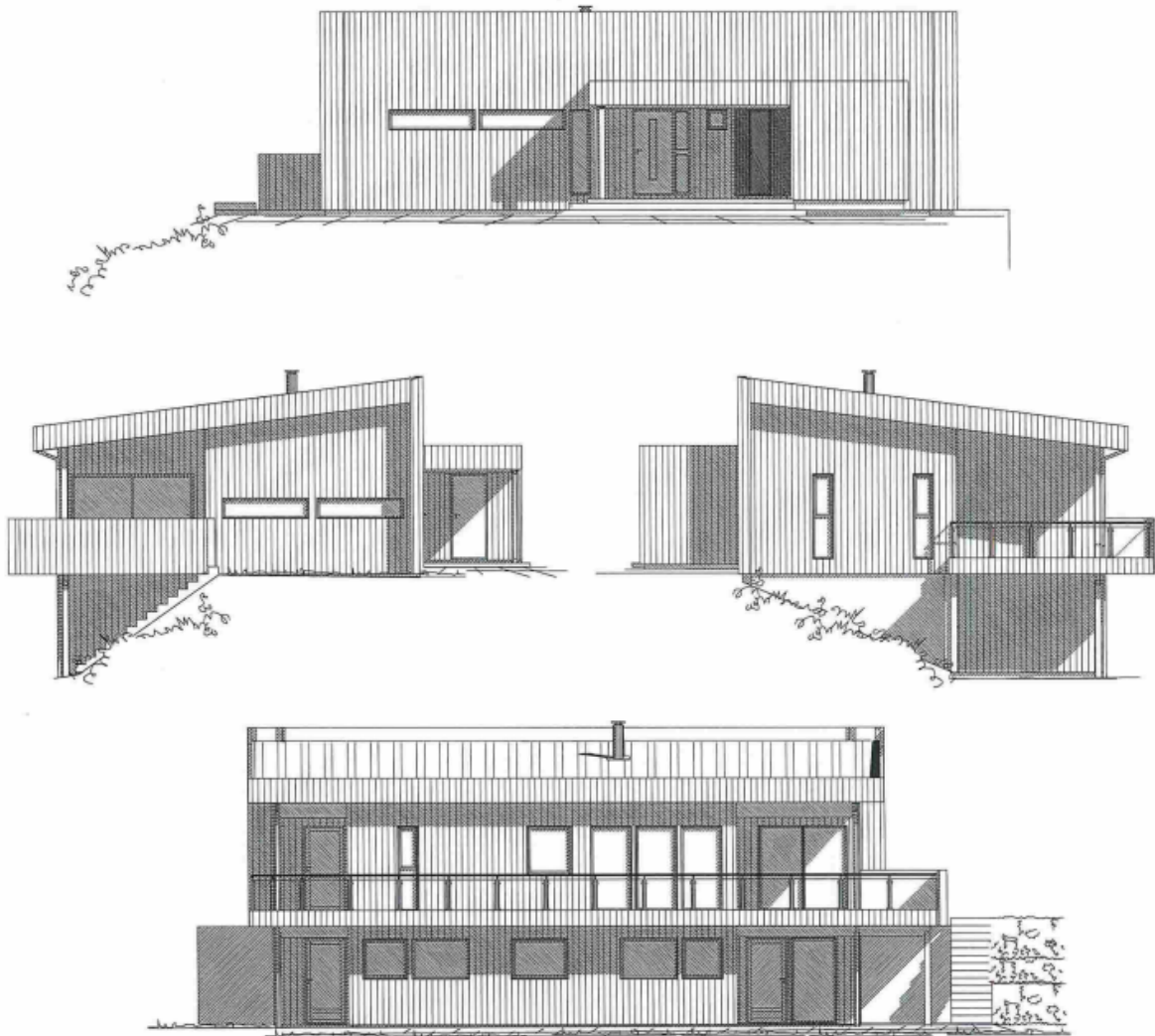
#### **Plassering av tiltaket**

Plassering av tiltaket er vist i oppdatert situasjonsplan datert, 29.10.2018. Det ligg føre erklæring frå gbnr 233/1 til gbnr 233/177 for plassering av garasje over 50m<sup>2</sup> 1 meter frå grense, datert 07.11.2018. Garasje er plasser 16,5m frå midten av fylkesveg.

#### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) er definert som LNF. Rett ved sidan av eigedomen ligg feltet Eidatræet som er satt av til spreidd bustadbygging med ein eining i planperioden.

### Teikningar over planlagt einebustad

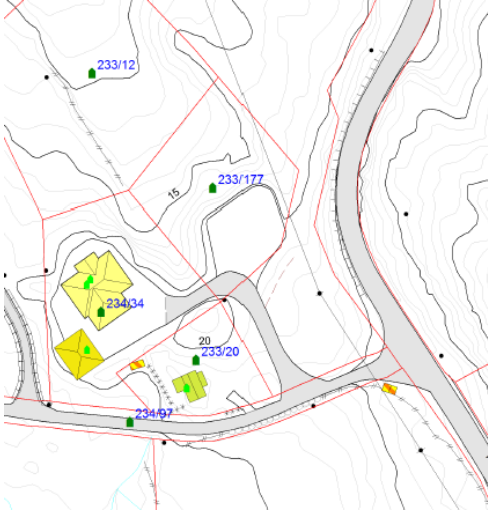


Det er lagt ved plan- snitt og fasade teikningar av bustad og garasje. For bustad er BYA opplyst til å vere 173,4m<sup>2</sup>. BRA 1.etasje er opplyst til å vere 96,7m<sup>2</sup>. Underetasje er opplyst til å vere 93,7m<sup>2</sup>. Samla BRA er 190,4m<sup>2</sup>. Mønehøgde er 6,2m. For garasje er BYA er opplyst til å vere 51,8m<sup>2</sup>. BRA er opplyst til å vere 48,8m<sup>2</sup>. Utrekna %BYA vert  $173,4 + 51,8 / 1510,2 * 100 = 14,9 = 15\%$  BYA.

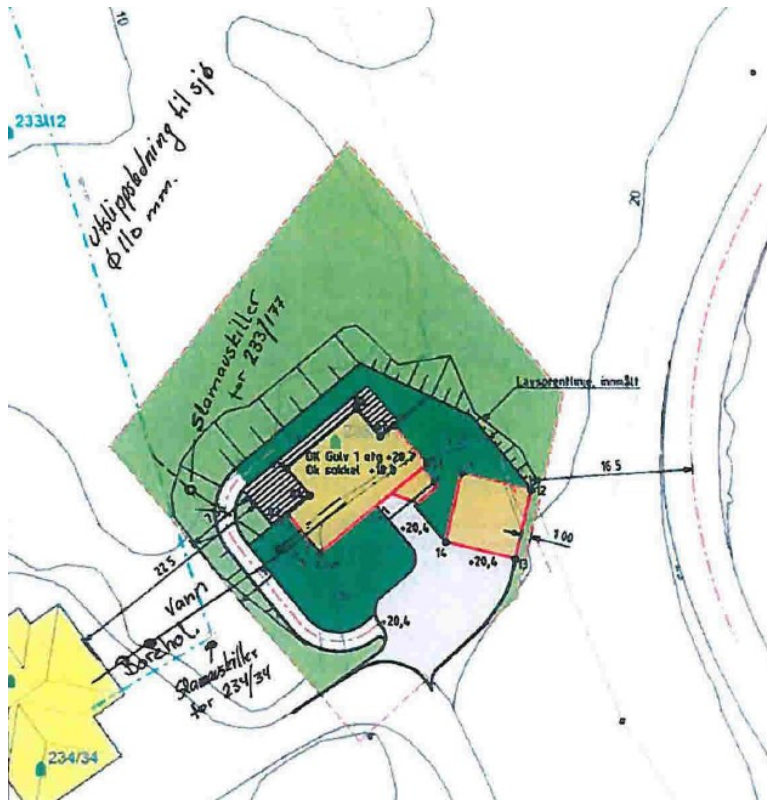
**Kart/Foto**  
Utsnitt av KPA



Utsnitt grunnkart



Situasjonskart oppdatert, datert 29.10.2018



Ortofoto 2015



### **Dispensasjon**

Heimelshavarane ønskjer å bygge bustad og garasje på eigedomen for å busette seg der. Det vert vist til dispensasjon frå LNF og løyve til deling av grunneigedom til bustadomt, datert 30.11.2015 – gbnr 233/12 Eide. Naboiegdom er gjeve dispensasjon for bygging av einbustad samt utsleppsløyve til eigedomen. Feltet Eidatræet, som er satt av til spreidd bustadbygging med ein eining i planperioden, er rett i nærleiken av eigedomen.

Dispensasjonssøknaden følgjer vedlagt i sin heilskap.

### **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune, Landbruksavdelinga, planavdelinga og vegavdelinga. Det er henta inn slik uttale frå planavdelinga den 15.10.2018:

Eigedommen gnr/bnr. 233/177 er ubebygd og satt av til LNF i arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 (KPA). Oppføring av einebustad og garasje er i strid med arealføremålet, jf KPA § 5. Planavdelinga er negativ til dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad og garasje. Ved eventuell dispensasjon, ber planavdelinga om at byggegrensa på 15 meter blir overheldt mot FV 394, jf. KPA § 1.6.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova §9 i vedtak datert 25.09.2018 i sak 18/2805.

Uttalane og løyve etter jordlova følgjer vedlagt sin heilskap.

### **Vurdering Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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).

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 innanfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng 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.

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



Omsyna til landbruk vert ikkje skadelidande når en ser på eigedomen sine ressursar som landbruksområde. Administrasjonen viser særleg til Landbruk sitt løyve etter jordlova:

Omdisponeringa er uheldig for landbruket i området. Det er eit aktivt husdyrhald på fleire bruk i umiddelbar nærleik til den omsøkte arealet. Desse må hauste fôr med store transportavstander fordi dei har for lite dyrka mark å hauste på i nærleiken.

Det er uheldig med bustadhus tett på eit aktivt landbruk, men det er allereie etablert ei klynge med hus i nærområdet. Så ulempen for landbruksdrifta er der allereie.

På ei anna side har eigedomsstrukturen, med alle frådellingar av tomtar, gjort det vanskeleg å handheva driveplikta på så små og oppdelte areal. På bakgrunn av dette vert det gjeve løyve til omdisponeringa.

Miljø og dei interesser som naturmangfaldslova skal ivareta vert ikkje råka i denne saka.

I løyve til deling av eigedom frå 2015 vart det framheva at arealet til omsøkte eigedom - gbnr 233/177- ikkje var eit viktig landbruksareal. Presedensverknaden vart difor mindre. Ny grunneigedom førte ikkje til ulemper for drift for tilgrensande landbrukseigedomar. Området var prega av fortetting med Feltet Eidatræet for spreidd bustad i nærleiken.

På den annan side er det ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvise dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Ein dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad og garasje vil kunne skape forventningar om at det vert gitt dispensasjon til eigedomar for tilsvarande bygg. Dette vil kunne skape større press på dei store eigedomane i området, der det kan vere aktuelt å fortette (presedensverknad). Ein slik praksis svekker kommuneplanen som styringsdokument.

I vår sak er det nyleg gjeve delingsvedtak med dispensasjon frå LNF-føremålet. Det er skapt ein forventning om at det skal kunne byggast på denne eigedomen. Presedensverknaden vert liten med tanke på at forventninga til å kunne bygge gjeld kun denne konkrete eigedomen. Fortetting i området skal skje ved bruk av Feltet Eidatræet som er satt av til spreidd bustadbygging med ein eining i planperioden. Omsøkte tiltak held seg innanfor byggegrensa på 15m mot midten av fylkesveg slik planavdelinga tilrår.

Administrasjonen vurderer at omsynet til LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

På bakgrunn av at det er nyleg gjeve løyve er gjeve delingsvedtak for denne konkrete eigedomen, som gjer presedensverknaden mindre samt at landbruksavdelinga er positiv til tiltaket, er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for ein einebustad er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-

føremålet for oppføring av ny einebustad og garasje på ubyggd tomt er oppfylt.

Dispensasjon vert gitt for oppføring av einebustad på vilkår av at einebustaden held seg innanfor føresegnene i veieldande KPA punkt 5.14, privatrettslege høve må vere dokumentert før sjølve byggjesaka og løyve til utvida bruk av avkøyrsel til kommunal veg skal føreligga før sjølve byggjesaka.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkleidningar for vatn og avløp, intern veg, og parkeringsareal.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **Lenke til innsyn:**

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2018002156&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002156&)