



Kålås & Sønn Byggevarehandel AS  
Sauvågen 83  
5915 HJELMÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/346 - 17/12943

Saksbehandlar:  
Tone Margrethe Berland Furustøl  
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:  
11.05.2017

## Dispensasjon for oppføring av einebustad - gbnr 142/18 Kvamme øvre

### Administrativt vedtak. Saknr: 208/17

**Tiltakshavar:** Ludvig Kvamme  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for oppføring av ein tradisjonell einebustad. Tomta vart frådelt den 23.06.2003, sak 02/365, til bustadføremaal.

Det vert elles vist til søknad motteken 31.01.2017 og supplert 24.04.2017.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til Ludvig Kvamme ved brev av 19.04.2017, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Manglande fullmakt frå tiltakshavar.

Manglande fullmakt stoppar ikkje saksbehandlingsfristen, men tidsfristen kan forlengast med den tida søker bruker på å komplettere søknaden, sjå veiledande pbl. § 21-8, jf. SAK10 § 7-2 første ledd. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 24.04.2017.

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland med fleir den 19.04.2017. Fylkesmannen kom med uttale den 21.04.2017. Siste uttale motteke 05.05.2017. Fristen løpar ikkje den tid søknaden ligger til uttale hos regionale og kommunale myndigheiter, jf. pbl. §§21-7 fjerde ledd annet punktum og 21-5.

Søknaden var klar for handsaming den 31.01.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker. I tillegg vert det lagt til den tid søknaden har vore på høyring. Frist for handsaming er 11.05.2017.

### Planstatus



Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF med særskilt omsynssone for landbruk.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet LNF.

Det er søkt dispensasjon frå arealformålet LNF med slik grunngjeving:

### **Søknad dispensasjon frå rettsverknaden av kommuneplanen for gbnr. 142/18**

#### **Tiltaket og plangrunnlag**

*Ein søker dispensasjon på vegne av eigar Ludvik Kvamme – Erstadvegen 38 – 5911 Alversund. Tiltakshavar i ei byggesak vil vera hans son, Kai-Olav Kvamme - Skarsvegen 289 - 5911 Alversund, som i så tilfelle vil overta heimel til gbnr. 142/18 på Kvamme.*

*Tomta det er tale om i dette tilfelle var skilt ut og godkjent som byggjetomt i sak 094/03 i år 2003. Den var skilt ut frå 142/1 som den gang, og framleis er, eigd av tiltakshavar sine foreldre. Den gang vart det utført ein del arbeid med å tilretteleggja veg, samt at det er tilrettelagt for vatn og avløp i etterkant av vedtaket. Sidan stoppa arbeidet opp grunna familiære forhold, og tomta har lagt urørt i nokre år.*

*Tiltakshavar har ikkje vore oppmerksom på at tidlegare løyve kunne gå ut, og at eigedomen sin status har gått tilbake til LNF.*

*Bilde viser den omtalte tomten – 142/18*

*Utskilt frå foreldra sin tomt – 142/1. Foreldra er busett på 142/12.*

*Tomta ligg i øst for gardstunet og litt høgare i terrenget. Veggen som går på vest sida av tomten er tilrettelagt for vidare bruk*

*for eigedomen, det er tilrettelagt for påkobling til kommunalt vatn og eigedomen har rettighet til påkopling av avløp til privat anlegg «Kvamme Felles».*

*I dag ligg tomta som ei delvis overgrodd byggjegrop, med ferdig tilrettelagt infrastruktur. Det er såleis begrensa med arbeid som skal til, og arealet slik det framstår i dag gjev ikkje inntrykk av å vera «urørt» mark, men framstår meir som ei overgrodd fylling og eit sår i terrenget som treng vidare utvikling.*

*Det er tiltakshavar sitt ynskje å bygja ein tradisjonell einbustad på tomten og busetja seg der saman med sin familie. Han har familieband til bruket og ynskjer å etablera seg permanent på staden for å skapa seg ein stad å bu for framtida.*

*Tiltaket kjem i konflikt med kommuneplanens arealdel med tanke på arealføremålet for tomta, som i kommuneplanen er sett av til LNF. Ein søker difor dispensasjon frå PBL §11-6 – «rettsverknad av kommuneplanen».*

*Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser. Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til stor nedbygging av landbruket eller medfører ei større privatisering av naturområdet. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv, og at landbruket sine interesser vert ivaretatt.*

### **Dispensasjon rettsverknad av kommuneplanen - vurdering / begrunnelse**

I denne saka vert det blant anna søkt dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om å busetta seg med sin familie i området han har vakse opp i, og med bakgrunn i at tomten tidlegare har vore skilt ut med dette som formål. Den gang vart prosjektet som nemnt sett på vent grunna familiære forhold, men no er det aktuelt igjen.

Det er viktig for tiltakshavar å kunne busetje seg på garden for å sikra at den vert ivaretatt på ein god måte og ikkje vert ståande til «forfall» igjennom foreldra sin alderdom. Foreldra har eit sterkt ynskje om bu heime så lenge som mogleg, og eit tiltak for å sikra dette er at familien er busett i nærleiken. Sjølv om korkje tiltakshavar eller foreldra driv marka på garden sjølv i dag, er det likevel naudsynt med eit jamleg vedlikehald av bygningsmassen, innmark og utmark på garden. Dette kan best utførast og følgjast opp når ein bur i området.

På sikt er det planlagt at tiltakshavar skal overta garden og ivareta den vidare.

Det vil etter vår meining vera samfunnsmessig viktig, og riktig, å bidra til at dei kan etablere seg «på» familien sin gard. Dette vil i sin tur bidra til å oppretthalda kulturlandskapet og sikra at gardsbruket ikkje forfell. Det vil på den måten bidra til å unngå unødvendig forfall i landbruket, samstundes som det bidrar til at ein oppnår lokale og nasjonale målsettingar om at folk skal bu lengre i eigen bustad gjennom at familien har naudsynt hjelp i nærleiken.

Tiltaket vil ikkje medføre særleg behov for større terreng-inngrep all den tid tomta var delvis tilrettelagt i 2003 / 2004 når førre løyve var gitt. Tomta vil verta tilrettelagt for, og bebygd med, ein tradisjonell einebustad.

Tiltaket vil slik vi ser det ikkje medføre nedbygging av landbruksareal, eller bidra til privatisering av naturområdet all den tid tomta allereie er skilt ut og tilrettelagt for formålet. Plassering av tomta var nøye vurdert av landbruksmyndigheita ved frådelling, og det er for eigedomen tilrettelagt med veg, vatn og anna infrastruktur.

Tomta er skilt ut og tidlegare godkjent for oppføring av bustad, og er allereie tilrettelagt med nødvendig infrastruktur, det er derfor ikkje tale om ny frådelling og / eller nye omfattande terrenginngrep i denne saka. Med bakgrunn i dette ser vi ikkje at ein dispensasjon i dette tilfellet skulle skapa presedens for eventuelle seinare saker.

Etter vår syn oppfyller saka dei krav som må oppfyllest for å kunna gje dispensasjon.

### **Oppsummering**

Tiltaket er tenkt på ein tomt som tidlegare har vore godkjent til formålet og tiltaket vil etter vårt syn ikkje bidra til nedbygging av landbruks- eller natur interesser. Arkitekturen vert utført på ein slik måte at tradisjonell byggeskikk vert ivareteken.

Det vil bidra til busetjing i nærleiken til nær familie, og sikra at nokon «ser etter» garden slik at den ikkje står til forfall, samt bidra til utnytting av ein allereie frådelt eigedom. Infrastruktur er i stor grad opparbeid og det er begrensa terrenginngrep i forbindelse med tiltaket. Me kan ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil skapa uheldig presedens.

Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak reglane vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempene - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen den 21.04.17:

*Uttale til søknad om dispensasjon til oppføring av bustad på gnr./bnr. 142/18 på Kvamme Øvre, Lindås*

*Vi viser til kommunen si oversending i saka datert 17.04.17.*

*Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for oppføring av bustad på gnr./bnr. 142/18 på Kvamme øvre. Frådeling av bustadtomta vart godkjent i 2003. Fylkesmannen legg til grunn at frådeling til føremålet allereie er godkjent.*

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksmyndiheitane den 05.05.17:

*Dette er ein tomt og ikkje ein landbrukseigedom. Sjekk om ikkje delingssaka vart handsama etter jordlova når tomten vart frådelt.*

Delingssaka vart handsama etter jordlova den 23.06.2003.

### **Nabovarsel**

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

### **Veg**

Vegen som går på vestsida av tomten er tilrettelagt for vidare bruk for eigedomen.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen har tilrettelagt for påkobling til kommunalt vatn. Eigedomen har rettighet til påkopling av avløp til privat anlegg «Kvamme Felles».

### **Terrenghandsaming**

Bilde i søknad viser tomta i relasjon til nærliggande bygningar og veg som grensar opp mot eigedomen.

Tomta vart delvis tilrettelagt for bustadbygging ifm. med frådelinga av tomta. Tomta vil bli tilrettelagt for ein tradisjonell einebustad.

### **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 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 innafor 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.

I vår sak er det søkt om dispensasjon frå arealføremålet LNF i KPA (kommuneplanens arealdel) for oppføring av ein tradisjonell einebustad. For å innvilge dispensasjon må omsyna bak LNF-føremålet ikkje settast vesentleg til side og fordelane med einebustaden må vere klart større enn ulempene.

Omsyna bak LNF-føremålet er å bevare landbruksareal. Eit anna viktig omsyn er å unngå oppstyking av jordbruksareal. Tanken er at områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv og oppstyking av jord og/eller tap av kulturlandskap skal unngåast. Landbruksinteresse skal vektast tungt ved søknad om tiltak innafør desse områda.

Eigedomen ligg i eit område satt av KPA i ei omsynssone for landbruk, med følgjande retningslinjer:

*7.10 Omsyn landbruk. Sona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi, og som er avsett til kjerneområde jordbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafør områda. Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.*

Ved frådelinga blei områdets kvalitetar etter jordlova vurdert i eit langsiktig perspektiv. Tomta tok av eit areal av mindre verdi og som ikkje ville føre til nemneverdige ulemper for drifta. Ved å føre opp ein tradisjonell einebustad med mindre terrenghandsaming og utført med tradisjonell byggjeskikk, så oppfyller ein delingsvedtaket sine anvisningar om ein bustad som er tilpassa terreng og følgjer lokal byggjeskikk. Dette medfører at kulturlandskapet ikkje vert råka. I tillegg har Landbrukssjefen uttalt eigedomen ikkje er ein landbrukseigedom, men ein tomt. Det talar for dispensasjon at eigedomen er tidlegare vurdert etter jordlova samtidig som kulturlandskapet ikkje vert råka ved bygginga.

Fylkesmannen har i sin uttale ingen innvendingar mot tiltaket, der de legg til grunn at frådelinga til føremålet allereie er godkjent. Det talar for dispensasjon at Fylkesmannen, som regional styresmakt, ikkje er negativ til dispensasjonen.

Ein tradisjonell einebustad vil vere godt tilpassa tomta si storeik på ca. 1 mål. Det talar for dispensasjon at tomta er tilpassa ein einebustad.

Ein dispensasjon i vår sak vil ikkje skape presedens for seinare tilsvarande saker. Det er svært få frådelte tomter i området som det ikkje er bygd på. Nokre av dei ligg delvis på areal satt av til bustad. Verknaden vedtaket vil få for området er såleis avgrensa.

På denne bakgrunn vil ikkje ein oppføring av einebustad på bustadtomta ikkje sette omsyna bak LNF-føremålet vesentleg tilside. Fordelane med tiltaket vil vere klart større enn ulempene.

Etter i samla og konkret vurdering, så finn kommunen at vikåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av ein tradisjonell einebustad på følgjande vilkår:**

- **Utbygging skal skje innanfor rammene av punkt 5.14 i kommuneplanen.**

**Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

**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, jf. fvl § 29 (1). 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. § 27b.

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.: «ArkivSakID»

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Fylkesmannen i Hordaland  
Ludvig Kvamme

Postboks 7310 5020  
Erstadvegen 38 5911

Bergen  
ALVERSUND

**Mottakarar:**

Kålås & Sønn Byggevarehandel AS

Sauvågen 83 5915

HJELMÅS