

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
069/17	Plan- og miljøutvalet	PS	28.06.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	17/1409

## Søknad om dispensasjon for etablering av bustad nr to på garden - gbnr 141/5 Kvamme nedre

### Vedlegg :

Søknad om dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 141/5 Kvamme nedre170508 vedlegg til soknad om dispGbnr 141-5 Oversiktskart KPGbnr 141-5 Grunnkart

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen til oppføring av sekundærbustad på gbnr 141/5. Søknaden vert avslått.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

.....

### Plan- og miljøutvalet - 069/17

#### 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 kommuneplanen til oppføring av sekundærbustad på gbnr 141/5. Søknaden vert avslått.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

## 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.

Vi gjer merksam på at eventuelle uttalar i saka og/eller vurderingar kan verta ettersend og lagt fram i møtet.

## Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 141/5

Adresse: Kvamsvegen 58

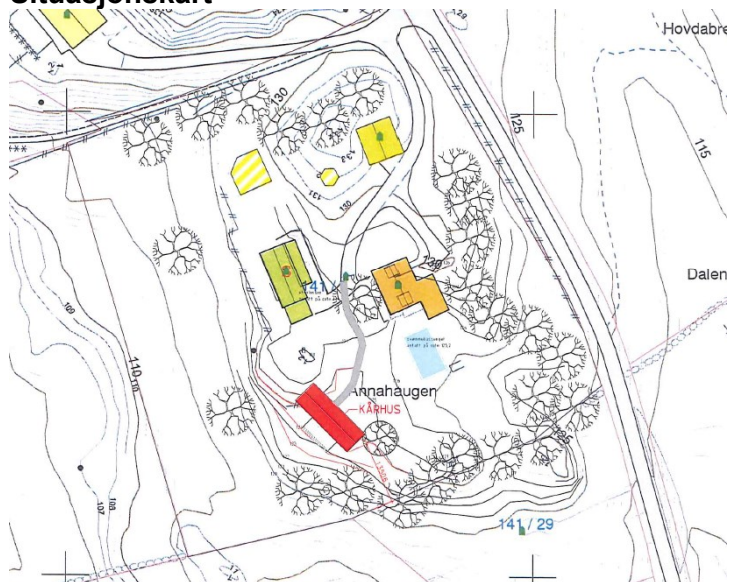
Tiltakshavar/eigar: Signe Agnethe Gullestad Håland

## Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå punkt 5.2 i kommuneplanen sine føresegner for etablering av sekundærbustad på gbnr 141/5 Kvamme nedre. Søkjar skriv at eigedomen er eit lite småbruk på om lag 30 mål. Bustadmassen på garden omfattar våningshus, løe, hagestove, lysthus og garasje. Våningshuset på eigedomen sto opprinneleg i eit klyngetun på Kvamme og vart flytta etter utskiftinga.

Eigar ønskjer no å etablera eit sekundærhusvære på eigedomen for å leggja til rette for at fleire generasjonar kan bruka staden samstundes og for å få eit husvære med fullt tilgjenge i alle rom.

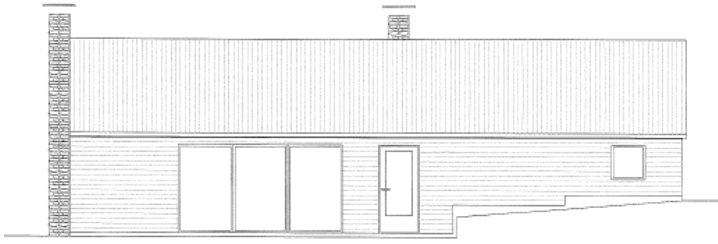
## Situasjonskart



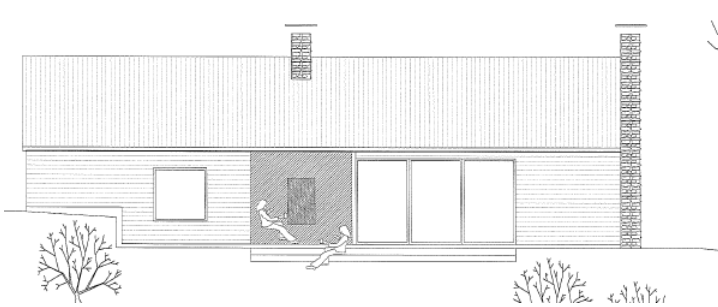
## Teikningar

Omsøkte bygg har ei tradisjonell hovudform og proporsjonar. Det er relativt smalt og langt og har saltak. Det skal oppførast i tre og får ein natursteinsmur mot sør. Bygd areal er omlag 75 m<sup>2</sup>.

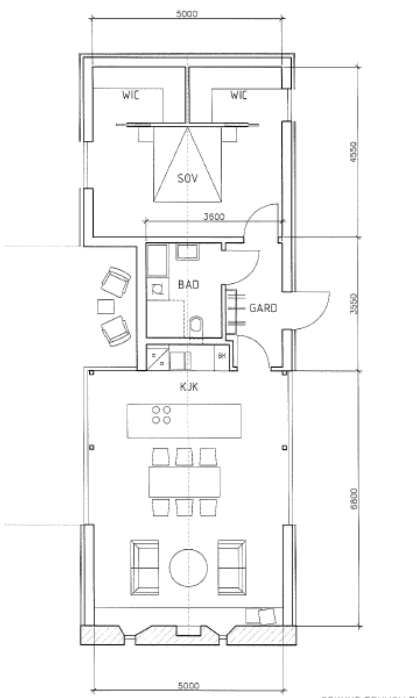
Fasade aust



Fasade vest



Planskisse



### Nabovarsel

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

### Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje offentleg vass- og avlaupsanlegg i området.

Eigedomen har i dag privat vassforsyning. I samband med ein eventuell søknad om oppføring av nytt bygg på eigedomen må det dokumenterast at vassforsyninga har tilstrekkeleg kvalitet og kapasitet.

Det er søkt om nytt utsleppsløyve for eigedomen der utsleppet skal reinast i minireinseanlegg før det vert ført i tett leidning til bekk.

### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har avkjøring til kommunal veg. Ved etablering av sekundærbustad på eigedomen må det søkjast om utvida bruk av avkjørsla. Det vert vurdert at eigedomen har tilstrekkeleg areal til parkering.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Omsøkte tiltak er i strid med arealføremålet og krev at det vert gitt dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel.

### Kart/foto

Utsnitt frå grunnkart



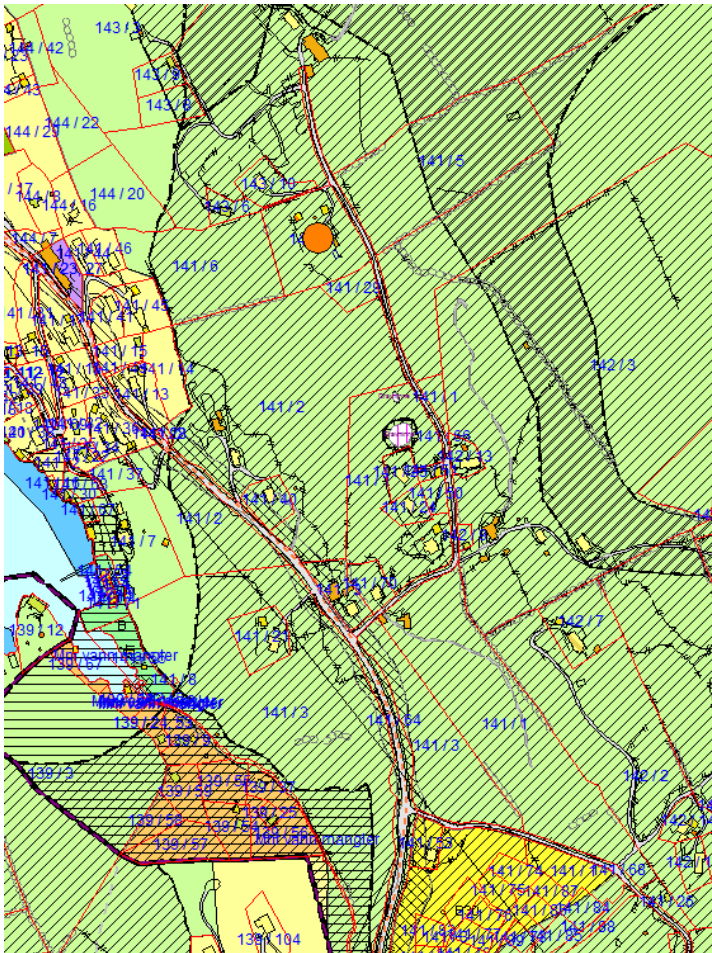
Utsnitt frå kommuneplanen



Utsnitt frå ortofoto 2015



### Oversiktskart



### Dispensasjon

Søknaden om dispensasjon er grunngitt med at dei ønskjer å leggja til rette for at fleire generasjonar kan bruka staden og at dei får eit husvære med fullt tilgjenge i alle rom. Søkjar skriv at tiltaket vil gje ein vesentleg auka bruksverdi for eigarane og at tiltaket vil gje ei føremøn for kommunen i og med at det vert etablert ei buening med fullt tilgjenge som gjer at den som bur i bustaden potensielt kan bu der lenger. Tiltaket kjem heller ikkje i konflikt med omsyna bak føremålet i kommuneplanen. Landbruksaktiviteten, naturopplevelsen og friluftsliv vil ikkje verta påverka av tiltaket.

Det er i søknaden lagt vekt på at utforminga av tiltaket er i samsvar med kommuneplanen sin bestemmelse i punkt 1.20 om at nye tiltak skal innordna seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen, at det vert bygd på det etablerte tunet og ikkje på jordbruksland, beitemark eller utmark og at eksisterande bygg ikkje vert endra, jf punkt 1.22 i føresegnene til kommuneplanen.

Tiltakshavar har vurdert å byggja ut eksisterande bustad eller å integrera ein ny bustad i løa, men dei har gått frå dette på grunn av uheldige verknader i form av format og proporsjonar. Det er viktig for eigar å ta vare på den historiske kulturen og kulturlandskapet på eigedomen.

Det vert vidare vist til at tiltaket er i tråd med retningslinjene i punkt 5.6 i føresegnene (retningslinjer for å gje dispensasjon for mindre tiltak i LNF-områda) og punkt 5.13 i føresegnene (bestemmelsar for utbygging i LNF-område avsett til spreidd bustadbygging) når det gjeld storleik på sekundærhusvære, utnytting m.m.

Søknaden om dispensasjon følgjer vedlagt i sin heilskap.

### **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og til landbruksavdelinga og vegavdelinga i kommunen der frist for tilbakemelding er sett til 20.06.2017.

Det ligg per dato berre føre uttale frå vegavdelinga. Dei skriv i notat datert 14.06.2017 uttalt at det kan påreknast utvida bruk av avkjørsla dersom det vert utført mindre utbetringar i forhold til sikt.

Eventuelle andre uttalar vil verta ettersend og lagt fram i møtet.

### **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 ulemperne, 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 samanheng 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.

Området er i kommuneplanen sett av til LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Desse områda representerer dei mest verdfulle landbruksareala i kommunen både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Interessene knytt til landbruk skal ha eit særskild vern innanfor sona.

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.

I LNF-områda er det berre tilltatt å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Søkjjar omtalar eigedomen som ein liten landbrukseigedom. Arealet er oppgitt til omlag 30 mål. Det er ikkje drift på bruket, men det er opplyst at innmarka vert nytta som beitemark for nabobruket sine hestar, kalvar og sauar.

Eigedomen er i matrikkelen registrert som fritidseigedom og bustadhuset på eigedomen er registrert som «våningshus benyttes som fritidsbolig». Ut frå søknaden forstår vi at eigedomen er i bruk som fritidseigedom.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert **vesentleg** sett til side ved omsøkte tiltak når ein isolert sett ser på eigedomen sine potensielle ressursar som landbruksområde. Det nye bygget vil verta plassert i tunet og vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord. Bygget er også godt tilpassa eksisterande bygningsmasse og kulturlandskap. Eksisterande avkjørsle vil kunne godkjennast for utvida bruk og etablering av anlegg for vassforsyning og avlaupshandtering vil vera nedgravne og ikkje leggja beslag på nemneverdig areal.

For å kunne gje må dispensasjon må også føremonene ved tiltaket vera klart større enn ulempene. Administrasjonen har i vurderinga av fordelar og ulemper lagt særleg vekt på at å gje dispensasjon slik det er søkt om vil kunne skapa presedens for andre liknande saker. Det fins mange tilsvarande eigedomar i kommunen der mindre gardsbruk er i bruk til fritidsføremål. Deg å opna for ein praksis med oppføring av bustad nr 2 på eigedomen som på sikt kan byggja ned landbruket er etter administrasjonen si vurdering svært uheldig.

Søknaden om dispensasjon er i hovudsak grunngitt i personlege forhold som auka bruksverdig for eigar og ønskje om å leggja til rette for at fleire kan nytta staden samstundes. Dette er forhold som berre unntaksvis kan vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege forhold. Det vert vurdert at dei personelege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggjast avgjerande vekt.

Administrasjonen forstår søkjjar sin trong for større plass og betre tilgjengelighet, men vi er av den oppfatning at dette bør løysast innanfor eksisterande bygningsmasse og ikkje ved etablering av ny bueining.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering av føremonene med omsøkt frådeling ikkje er klart større enn ulempene.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf pbl § 19-2 2. ledd. Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene er ikkje vilkåret i § 19-2 2. ledd 2. punktum stetta. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Dersom Plan- og miljøutvalet kjem til ei anna vurdering og gjev dispensasjon, skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

### **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=journalpost\\_detaljer&journalpostid=2017014830&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2017014830&)

.....