

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
085/17	Plan- og miljøutvalet	PS	30.08.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	17/1197

## Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av 2 einebustadar - gbnr 147/50 Sellevoll

### Vedlegg :

Søknad om løyve til tiltak - rammeløyve - gbnr147/50 SellevollVedlegg B-1  
DispensasjonssøknadVedlegg D SituasjonsplanVedlegg E TegningerVedlegg F - RedegjørelseVedlegg I  
Uttalelse fra Statens vegvesenVedlegg Q Andre vedleggOversikt - arealer74316173 - Nils Kristian  
Berge - enebolig og anneks # 474316173 - Picture # 274316173 - Picture # 374316173 - Picture #6VIS  
674316173 - Picture # 174316173 - Picture # 574316173 - Picture 7Kartutsnitt grunnkart gbnr  
147\_50Kartutsnitt KPA gbnr 147\_50Uttale frå Planavdelinga - søknad om dispensasjon får LNF-  
føremålet -gbnr 147/50 Sellevoll

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-  
føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av omsøkt einebustad med garasje og  
anneks på eigedom gbnr. 147/50. Søknaden vert avslått.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

### Plan- og miljøutvalet - 085/17

#### PM - behandling:

#### Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Ber om utsetting av saken, og at det blir synfaring.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (H, Frp)

#### Fellesframlegg frå H/Frp v/Andreas Dyngen-Frp:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i  
kommuneplanen sin arealdel for oppføring av omsøkt einebustad med garasje og anneks på  
eigedom gbnr. 147/50. Fordelene med å gi dispensasjon er større en ulempene.

Grunngjevinga for vedtaket:

1. Tomt frådelt i 1951
2. Bustaden ligg i eit område med einebustadar.
3. Tomten er ikkje brukt til landbruksføremål.
4. Det er gjennom prosjektet søkt å tilpasse bustaden best mogleg til terrenget, ein har vald å samle alle funksjonar på eitt plan for å redusere fjernverknaden av bustaden og unngå å

bryte horisontliner.

5. Naturleg fortetting i eit allereie etablert bustad området.

6. Skape tilflytting og levande bygder.

7. Tomten kan nytte eksisterande privatveg som tilkomst, tiltaket krev ikkje store inngrep utover eigedom gbnr. 147/50

Framlegget fekk 4 røyster og fall (H, Frp)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 6 røyster (Ap, Sp, Krf)

#### **PM - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av omsøkt einebustad med garasje og anneks på eigedom gbnr. 147/50. 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.

Søknad om utsleppsløyve og rammeløyve vert handsama administrativt dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon. Dersom det vert gjeve dispensasjon må det settast vilkår om at det må dokumenterast private rettar med omsyn til veg og bruk av privat avlaupsleidning til sjø.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: 147/50

Adresse: Skarsvegen 543

Tiltakshavar/eigar: Nils Kristian Berge

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

#### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppføring av 2 frittliggjande bustadar og garasje på eigedom gbnr. 147/50, søkjar omtalar bustad nr. 2 som «anneks». Samla bruksareal (BRA) for eigedomen etter gjennomført tiltak er i søknad opplyst til om lag 243,9 m<sup>2</sup> fordelt på opne overbygde areal, garasje, einebustad og «anneks». Samla bygd areal (BYA) for eigedomen er opplyst til 315,7 m<sup>2</sup>, jf. vedlegg «Oversikt- arealer». Grad av utnytting for eigedomen er opplyst til 13,98 % BYA.

#### **Nabovarsel**

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

## Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til privat brønn og avlaupsanlegg med ledning til sjø.

Det er søkt om utsleppsløyve. Søknad om utsleppsløyve vert handsama administrativt dersom det vert gjeve dispensasjon til dei omsøkte tiltaka.

Det må dokumenterast at eigedomen har naudsynte rettigheter med omsyn til påkobling til eksisterande avlaupsledning.

## Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Det ligg føre førehandsuttale frå Statens vegvesen med omsyn til løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløve til fylkesveg (fv) 404, uttale tek atterhald om at avkøyrsla vert utbetra.

Tiltaket krev løyve etter særlov jf. plan- og bygningslova § 21-5, kommunen kan difor berre gje rammeløyve til tiltak på eigedomen.

Det må dokumenterast at gbnr. 147/50 har rett til å nytte privatveg fram til fv 404 over gbnr. 147/47.

## Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 er definert som LNF-føremål.

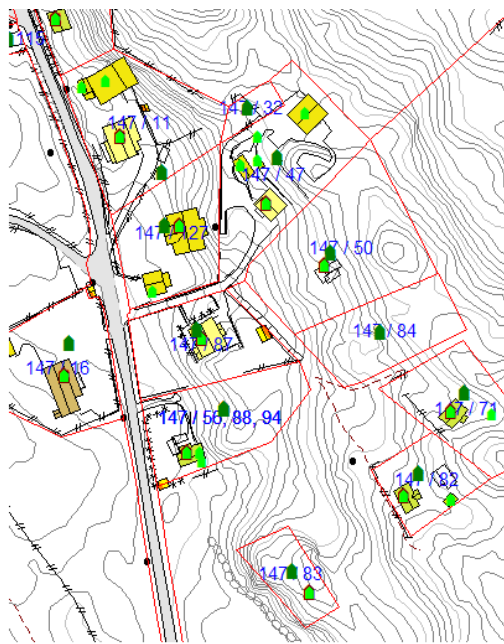
## Kart/Foto



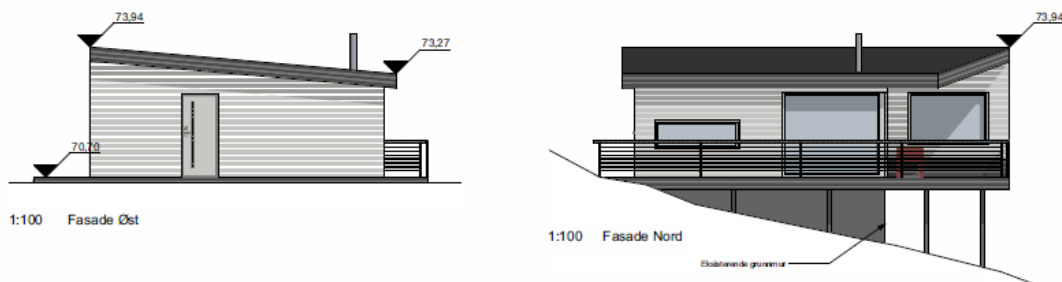
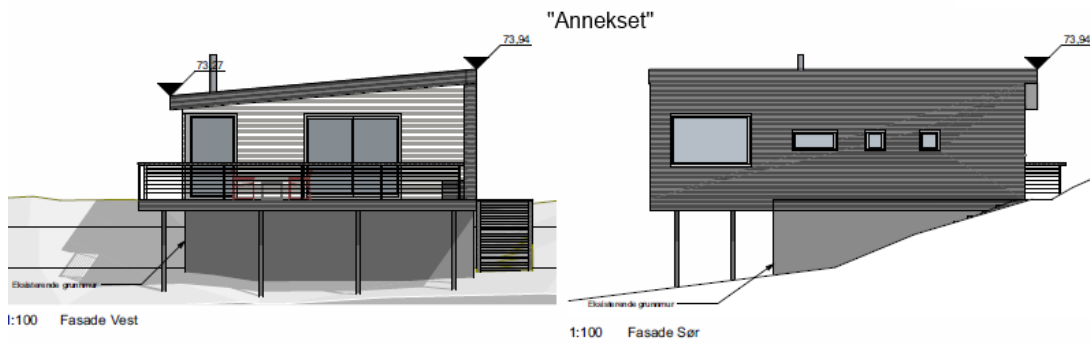
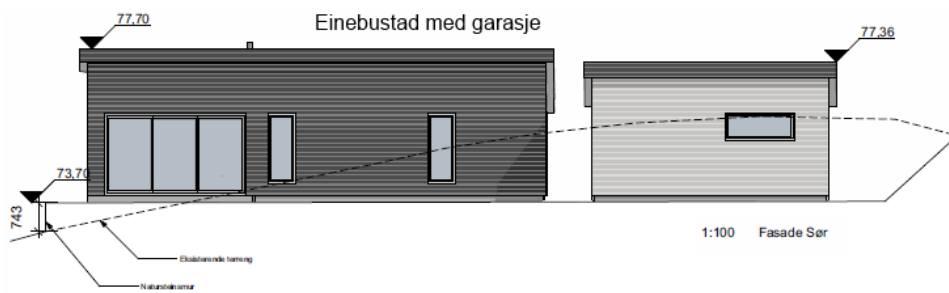
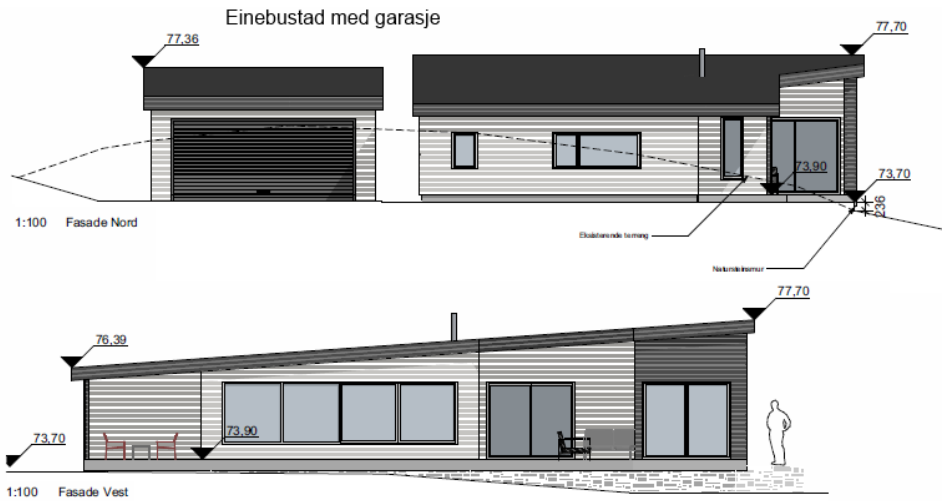
Kartutsnitt kommuneplanen sin arealdel 2011-2023



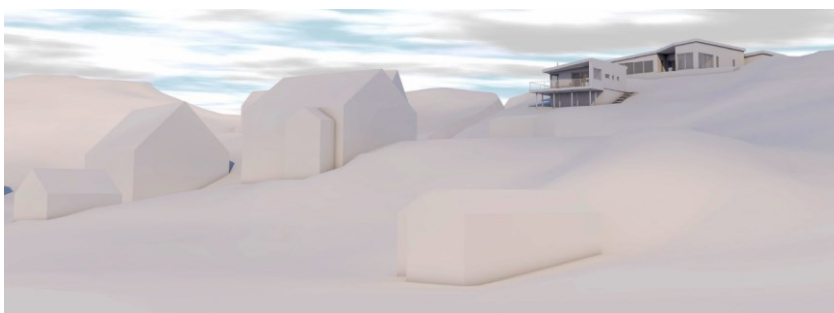
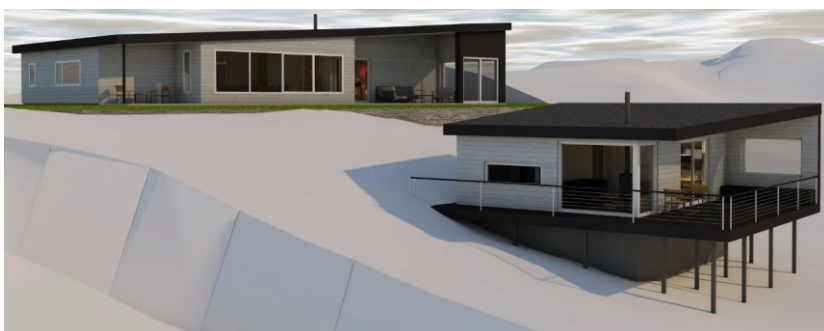
Orthofoto 2015



Oversiktskart grunnkart matrikkel



Aksionometriske teikningar



### Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA), jf. søknad om dispensasjon datert 22.12.16.

### **Grunner for å gi dispensasjon**

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Denne saken omhandler en allerede fradelt tomt i et felt med flere andre eneboliger. Tomten er ikke benyttet til jordbruksformål og vil heller ikke ha en fremtidig verdi som ressurs i landbruket. Det er ikke registrert fritidsinteresser knyttet til eiendommen, og tiltaket vil ikke, slik vi vurderer saken, innskrenke eller redusere allmennhetens tilgang til friluftsområder.

Vi vil også nevne at boligen søkes tilpasset terrenget på best mulig måte. Tiltakshaver har valgt å ha alle funksjoner på ett plan for å redusere fjernvirkningen av bygget. I tillegg planlegges bygget oppført med svakt hellende tak. Disse forhold medfører at man unngår å bryte horisontlinjer eller endre landskapsbildet nevneverdig.

Basert på det ovenfor nevnte kan vi ikke se at noen av de hensyn som LNF-formålet søker å ivareta, blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Av fordeler vil vi poengtere at tiltaket er en naturlig fortetting av allerede eksisterende boligområde. Det er bygd eneboliger på de tilgrensende eiendommene ved gbnr. 147/47, 147/127 og 147/87. Gjennom dette tiltaket søker man kun å utvikle feltet med en ny enebolig med anneks og på den måten gi området et mer helhetlig preg.

Tomten, hvor tiltaket omsøkes, ble fradelt fra gbnr. 147/4 i 1951. Siden den gang har tomten ikke vært benyttet. Det er oppført en grunnmur, mest sannsynlig rundt tiden tomten ble fradelt, men det prosjektet ble ikke fullført. Ved at man nå søker å ta tomten i bruk imøtekommer man hensynet til å skape tilflytting og således det å skape levende bygder. Her har man en tomt godt egnet til boligformål og en eier som er villig til å bruke tid og penger på å utvikle den. Det er lagt mye vekt på arkitektur og terrengtilpassing. Sammenholder man dette med det faktum at tomten ikke er egnet til landbruk eller friluftformål, jf. ovenfor, mener vi at hensynet til fortetting og utvikling av boligmassen bør være tungtveiende argumenter til støtte for dispensasjon.

Et annet vesentlig poeng er at tomten kan benytte eksisterende privat vei som tilkomst til sin tomt. Det må med andre ord ikke gjøres store terrenginngrep i eksisterende utenforliggende terreng for å sikre tilkomst. I sammenheng med utbyggingen er også planen at gbnr. 147/47 får en ny tilkomst til sin tomt, over gbnr. 147/50. Opparbeiding av denne veien blir gjort i forbindelse med opparbeiding av tomt og påvirker således ikke øvrig infrastruktur eller andre tomter. Det vises til vedlagt situasjonsplan.

Bakgrunnen for denne endringer er at gbnr. 147/47 i dag har en svært dårlig tilkomstløsning. Eiendommen grenser til en skjæring ned mot gbnr. 147/127. Gjennom omsøkt tiltak vil man kunne rette på dette og sørge for at sikkerheten rundt tilkomsten til gbnr. 147/47 bedres betraktelig.

Av andre fordeler vil vi nevne at tiltakshaver vil få utnyttet tomten i tråd med sin eierinteresse. Tiltaket vil heve eiendommens markeds- og bruksverdi vesentlig, samtidig som eiendommens nyttebarhet som sted for rekreasjon, hvile og atspredelse vil bli realisert. Selv om dette i utgangspunktet er private interesser er det også forhold som kan påvirke samfunnsinteresser. Vi tenker da på at tiltaket representerer et moderne boligprosjekt som vil heve boligstandarden i området i tråd med langsiktige ønsker om vekst i kommunen.

Vi vil helt avslutningsvis anføre at tiltaket, dersom godkjent, ikke vil føre til presedensvirkninger som påvirker byggesaksbehandlingen for andre nærliggende ubebygde tomter. Vi mener at denne tomten skiller seg ut i den forstand at man her har direkte tilkomst ved at man kan benytte eksisterende vei helt frem til tomten. Man må med andre ord ikke beslaglegge annet areal, som også er regulert til LNF, for å sikre tilkomst.

Dernest må det nevnes at alle byggesaker må behandles konkret og individuelt. Vi er klar over at det i nærområdet er gått avslag på utbygging av en tomt i nyere tid. Dette kan imidlertid ikke automatisk være avgjørende for vår søknad. For det første er det ikke slik at byggesak skal behandle alle saker likt. Likebehandlingsprinsippet tilsier kun at det er den usaklige forskjellsbehandlingen som ikke er tillatt. Det er med andre ord fullt mulig å vurdere saker ulikt så lenge vurderingen er saklig begrunnet. Og i denne saken mener vi det er både rettslige og faktiske argumenter til støtte for at det her kan gis dispensasjon, jf. ovenfor.

Basert på redegjørelsen ovenfor finner vi at de beste argumenter taler for dispensasjon i denne saken. Vi kan ikke se at de hensyn som ligger bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt. Videre er fordelene klart større enn ulempe.

For dispensasjonsøknad i heilskap vert det vist til vedlegg «*Vedlegg B1 Dispensasjonssøknad*».

### **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, landbruksavdelinga og planavdelinga.

Søkar har i forkant av søknad henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 06.04.17: Statens vegvesen konkluderer med at det er pårekeleg å gje utvida avkøyrsløyve til eigedom gbnr. 147/50 så framt eksisterande avkøyrsløye vert utbetra slik at den tilfredsstillar krav til sikt, svingradius, helling, lengdeprofil og drenering.

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg «*Vedlegg I uttalelse frå Statens vegvesen*».

Det ligg føre slik uttale frå planavdelinga datert 14.08.17:



*Den omsøkte tomte ligg i tilknytning til eit etablert og delvis utbygd einebustadområde på Sellevoll, området er ikkje regulert og ligg i sin heilskap som LNF-formål i kommuneplanen.*

*Tomta grensar mellom anna til ei frådelt tomt i aust som ikkje er utbygd og det ligg ein del ubebygd restareal mellom eksisterande bebyggelse. Med bakgrunn i dette meiner planavdelinga at det må gjerast ei heilskapleg vurdering av området, gjennom ein reguleringsprosess, før ei eventuell utbygging av dei to einebustadane.*

*Eigedommen ligg langs Fv 404. Fylkesvegen har ikkje tilbod for mjuke trafikanter. Strekninga Fv. 404 Kvamme-til kryss med kommunal veg til Fossevatnet er regulert til 2 felts veg med fortau i reguleringsplan med planID 1263-201112, vedteken i 2016. Regulering og utbygging av nye bustadområder langs fylkesvegen er sett på vent til vegstrekninga er utbeta med fortau.*

*Planavdelinga vil ikkje tilrå at det vert gjeve dispensasjon til 2 nye bueingar som vil auka trafikkbelasninga på fylkesvegen samstundes som fleire reguleringsplanar for nye bustadsområder er sett på vent.*

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

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for etablering av einebustad med garasje, samt eit anneks som med alle hovudfunksjonar vert å rekne som bustad nr. 2 på eigedomen.

Søkjjar har i søknad datert 22.12.16 kome med følgjande fordelar i høve det å gje dispensasjon for omsøkt tiltak:

1. Tomt frådelt i 1951
2. Ligg i eit område med einebustadar.
3. Tomten er ikkje brukt til landbruksføremål.
4. Det er gjennom prosjektet søkt å tilpasse bustaden best mogleg til terrenget, ein har vald å samle alle funksjonar på eitt plan for å redusere fjernverknaden av bustaden og unngå å bryte horisontliner.
5. Naturleg fortetting i eit allereie etablert bustad området.
6. Skape tilflytting og levande bygder.
7. Tomten kan nytte eksisterande privatveg som tilkomst, tiltaket krev ikkje store inngrep utover eigedom gbnr. 147/50

Prosjektet er godt tilpassa eigedomen, og det er søkt å dempe fjernverknaden av tiltaka på eigedomen. Ein har vald bygg med kun eit plan og har plassert byggingar i terrenget for å

unngå at dei bryt horisont.

Eigedomen grensar mot etablert privat køyreveg eigd av gbnr. 147/47. Etablering av bustad på eigedomen legg soleis ikkje beslag på areal utover eigedomen med omsyn til vegtilkomst.

Rett nord for eigdommen er det i KPA lagt ut ei stort areal til bustadføremål på gnr. 147/5 og 6 som i hovudsak ligg realisert. Vidare er det i KPA rett sør for eigedomen ved krysset til Fosse vidareført areal til spreidd bustadbygging, men det er for planperioden sett 0 nye einingar då utbygging i området har blitt så stor at det ikkje er ønskeleg med meir spreidd busetnad. Ein valde, gjennom planprosessen å la områda liggje som spreidd bustadbygging for å forenkle saksbehandling knytt til etablering av mindre tiltak på eksisterande bustadar i området.

Det er i planprosessen for gjeldande kommuneplan avsett areal til bustadbygging i nærleik til Sellevoll, samstundes som ein gjennom planprosessen valde å la område avsett til spreidd LNF ligge utan høve til auka utbygging i planperioden.

Planavdelinga har i si uttale opplyst at fleire reguleringsplanar i området er sett på vent i påvente av utbetring av FV 404 i samsvar med gjeldande reguleringsplan «*FV 404 parsell kvamme – til kryss ved veg til Fossevatnet*»/planid. 1263-201112. At ein då skal opne for spreidd utbygging gjennom dispensasjon vert rådd i frå.

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 tillatt 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.

Gbnr 147/50 er ein ubyggd eigedom frådelt i 1951 med oppgitt bruk av grunn som fritidseigedom. Arealet er avsett til LNF-føremål. Det er frå før oppført ein grunnmur på eigedomen som er tenkt nytta til fundamet for "annekset".

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert **vesentleg** sett til side som følgje av omsøkt tiltak. Bygging på eigedomen medfører ikkje oppstyking av landbruket og legg ikkje beslag på areal nytta til landbruksføremål. Eigedomen kan nytte eksisterande privat veg og det er opplyst at ein skal koble seg på eksisterande avlaupsleidning som går til sjø. Vidare er det planlagt borehol for vatn på eigen grunn.

For å kunne gje må dispensasjon må også fordelane ved tiltaket vera klart større enn ulempe.

Administrasjonen er samd i søkjar si vurdering av at ein har planlagt to tiltak som vil tilføre området kvalitetar, med godt tilpassa bygningsmasse på eigdommen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at det i nærområdet ligg areal avsett til bustadbygging og at det i område avsett til arealføremål LNF-spreidd i planperioden ikkje opnar for spreidd utbygging. Vidare har ein lagt vekt på at planavdelinga rår frå å gje dispensasjon frå LNF-føremålet. Det vert og lagt til grunn av kommuneplanen sin arealdel er under rullering, og endra arealbruk i dette området bør vurderast i ein større plansamheng, slik at alle aktuelle interesser vert vurdert.

I sak 14/1516 vasom gjaldt gbnr 147/83, vart det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet for bruk av eigdommen til bustadføremål (heilårsbustad), og for å få dela frå eit areal frå gbnr 147/4 som tilleggsareal til gbnr 147/83. Denne eigdommen ligg i same område som omsøkte eigedom. Dispensasjonssøknaden vart avslått av Plan- og miljøutvalet



i møte 02.04.2014. Grunngevinga for vedtaket var at vidare utvikling av dette området må skje gjennom ein styrt planprosess.

Administrasjonen er einig i uttale frå planavdelinga som oppmodar om at vidare utbygging i området må skje gjennom ein styrt planprosess der infrastruktur og FV 404 kan avklarast nærare.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel ikkje er oppfylt.

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. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknad om løyve til oppføring av bustad med garasje og "annekset" avslått.

Dersom Plan- og miljøutvalet kjem til ei anna vurdering av saka og gjev dispensasjon skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering. Det må settast vilkår om at det må dokumenterast vegrett samt rett til å koble seg på eksisterande avlaupsleidning til sjø.

Administrasjonen vil gje løyve til tiltak dersom dispensasjon vert gjeve og vegrett og rett til bruk av eksisterande avlaupsleidning er dokumentert sikra.

#### **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/2017001197>