

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
117/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.11.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	17/2138

## Søknad om dispensasjon og løyve til etablering av reiskapshus - gbnr 140/7 Erstad

### Vedlegg :

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 140/7 Erstad  
Søknad om dispensasjon NabovarselSituasjonskart og teikningarOrtofoto 2015, gbnr 140\_7Kommuneplankart, gbnr 140\_7Kommuneplankart oversikt, gbnr 140\_7Grunnkart matrikkel, gbnr 140\_7Kvittering for nabovarsel - gbnr 140/7 Erstad  
Uttale til dispensasjonssøknad - gbnr 140/7 Erstad  
Uttale til dispensasjonssøknad gbnr 139\_4 Tveiten nedre

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av reiskapshus.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-3, jf. pbl. §§ 20-2 og 20-1 vert det gjeve løyve i eitt trinn for etablering av reiskapshus på eigedom gbnr 140/7. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 23-1, 5.ledd vert det gjeve fritak frå krav om bruk av ansvarleg føretak.

### Plan- og miljøutvalet - 117/17

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av reiskapshus.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-3, jf. pbl. §§ 20-2 og 20-1 vert det gjeve løyve i eitt trinn for etablering av reiskapshus på eigedom gbnr 140/7. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 23-1, 5.ledd vert det gjeve fritak frå krav om bruk av ansvarleg føretak.

**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.

**Saksopplysningar**

Eigedom: gbnr. 140/7

Adresse: Eigedomen har ikkje bygningar og har ikkje eige adresse.

Tiltakshavar/eigar: Svein Gunnar Arne Tjore.

**Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av reiskapshus. Bygget er opplyst å ha eit bruksareal (BRA) på om lag 63 m<sup>2</sup>. Reiskapshuset er planlagt plassert delvis på eksisterande grunnmur som er opplyst å ha eit omriss på om lag 17 m<sup>2</sup>. Bygd areal (BYA) er opplyst til om lag 69 m<sup>2</sup>. Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta. Det vert elles vist til søknad motteken 04.07.2017 og supplert 19.09.2017.

Eigedomen, gbnr. 140/7 Erstad, er etablert 30.05.1900 og ifølgje matrikkelen registrert med annan landbruksbygning. Eigedomen er består av to deler som ifølgje matrikkelen til saman

utgjør ca. 63 mål. I følge tiltakshavar er det ingen bygninger igjen på eiegdomen forutan grunnmuren frå det opphavlege våningshuset som står igjen.

### Nabovarsel

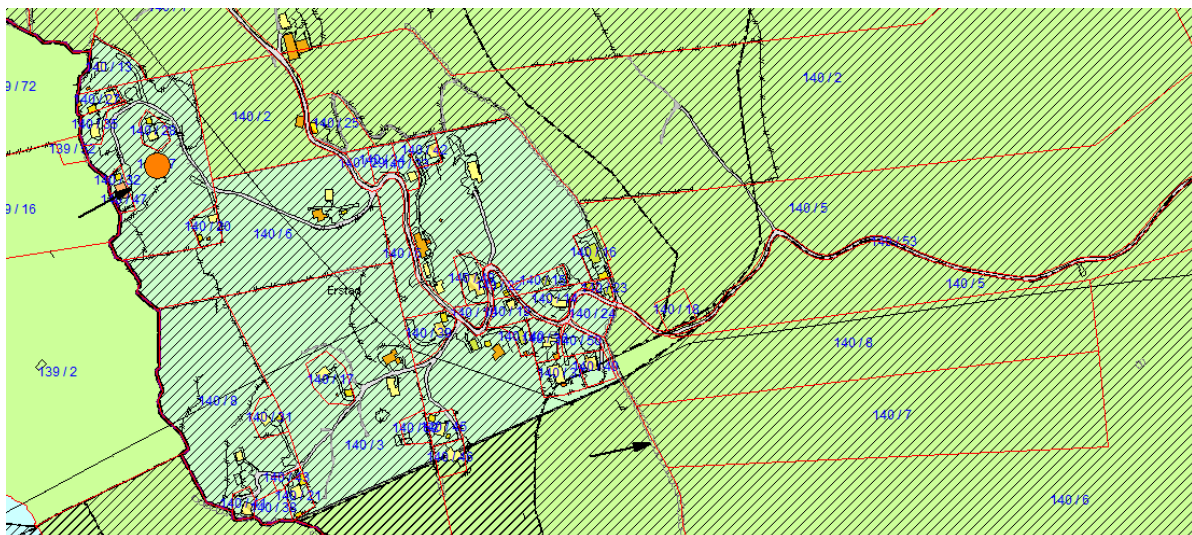
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Planstatus

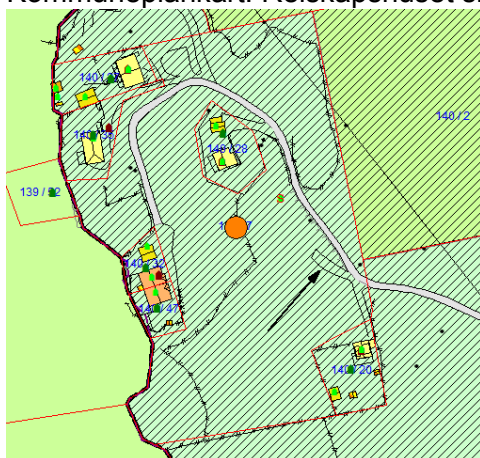
Eiegdomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) er avsett til arealføremålet LNF med spreidd bustadbygging.

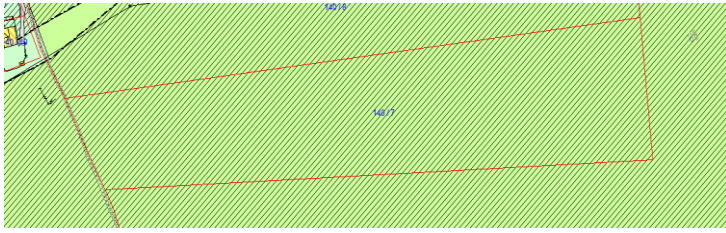
### Kart/Foto

Kommuneplankart oversikt. Den todelte eiegdomen er markert med pil i kartet:

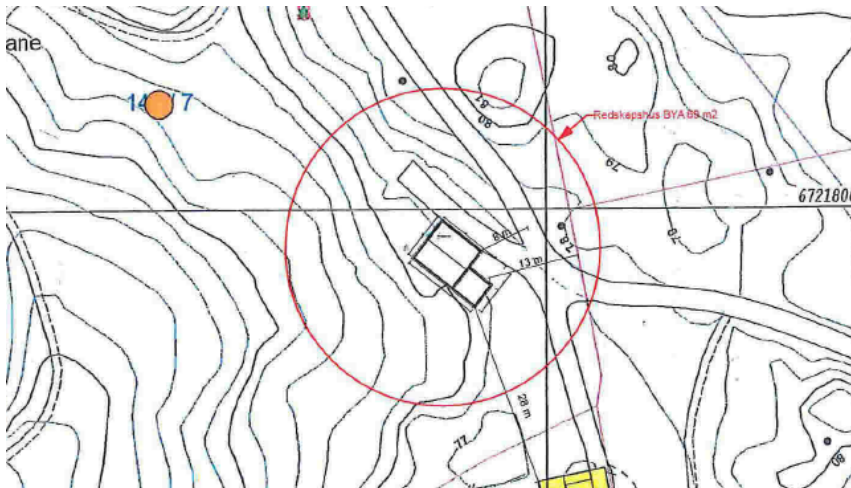


Kommuneplankart. Reiskapshuset si plassering er markert med pil:

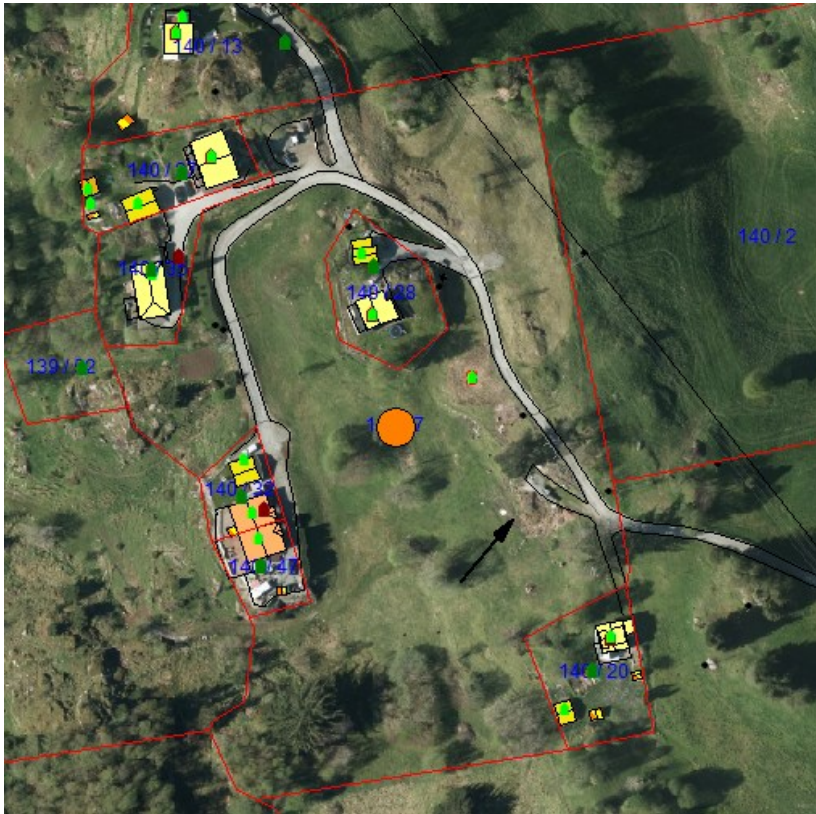




Situasjonskart, datert 22.06.2017

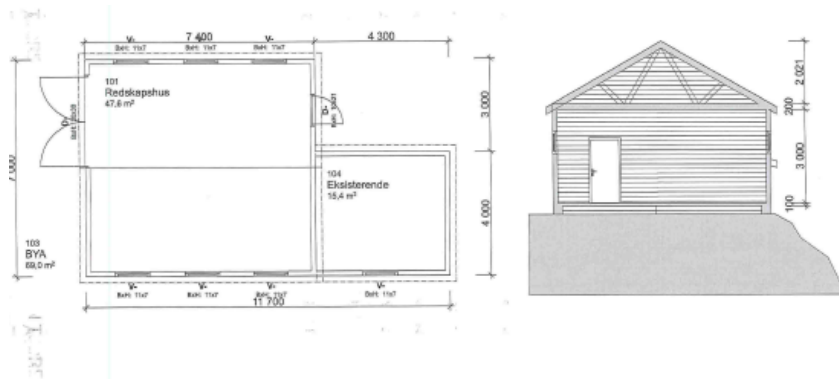


Ortofoto. Reiskapshuset si plassering er markert med pil:



Fasade, snitt og planteikningar





Planer  
Plan og snitt

SVEIN TJORE gnr 140 bnr 7

Tegn.nr  
A20-1

Målt: 1:100 Dato: 22.06.17 Tegn.: atf Kontr.: Godkj.: Annr.:

## Dispensasjon

### Søknad om dispensasjon om oppføring av redskapshus på G.nr 140/ B.nr 7 i Lindås Kommune.

Jeg, Svein Gunnar Arne Tjore, søker med dette om dispensasjon for oppføring av redskapshus på G.nr 140/ B.nr 7 i Lindås Kommune fra LNF område i kommuneplanen. Det er i dag ingen bygninger på eigendomen, Bygningene ble revet av tidligere eier. Jeg søker med dette om og bygge på eksisterende grunnmur som hørte til hovedhuset på eiendommen før. Dette for at jeg ønsker å ha traktor med tilhørende redskaper i hus. Jeg har et ønske om å oppgradere gården, da den er misligholdt over mange år av tidligere eier. Legger ved tegninger og dokumenter.

Håper på positivt svar.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

## Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på uttale til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga og planavdelinga i Lindås kommune. Det ligg føre uttale frå planavdelinga i skriv datert 11.10.2017. Dei skriv mellom anna:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF- spreidd bustadbygging i arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 for oppføring av reiskapshus på gbnr 140/7 Erstad. Det er tiltakshavar, Svein Gynnar Tjore, som søker.

Eigedomen, gbnr 140/7 Erstad, er etablert 30.05.1900 og i følgje matrikkelen registrert med annan landbruksbygning. Eigedomen er på 9 mål. I følgje tiltakshavar er det ingen bygningar igjen på eigedomen, men grunnmuren frå det opprinnelig hovedbustad er i behald. Reiskapsbustaden skal byggjast på eksisterande grunnmur og utvidast slik at samla BYA blir 69m<sup>2</sup>.

Etter Planavdelinga si vurdering vil ikkje tiltaket være i strid med formålet LNF-spreidd, og me vil med bakgrunn i dette tilrå at det vert gjeve dispensasjon for tiltaket.

## **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 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 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.

LNF-føremålet skal ivareta jordvernet, landbruket og vidare sikre naturområde med betyding for friluftslivet og sikre ålmenta si rett til fri ferdsel i utmark.

I vurderinga om føresegna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett , har kommunen lagt særleg vekt på at tiltaket byggjer opp under landbruksføremålet. Reiskapshuset skal nyttast til å traktor med tilhøyrande reiskaper under tak slik at tiltakshavar kan oppgradere garden. Garden er ikkje halde i hevd og ligg no brakk utan å vere i drift. Føremønet ved tiltaket er at ein får nyttegjort landbrukseigedommen med det føremål at garden skal kunne nyttast til gardsdrift igjen. Dette kan på sikt styrke landbruksdrifta i området. Eigedomen ligg i eit område med store landbrukseigedomar i nærleiken.

Samstundes vil det alltid vere ein viss fare for at dispensasjonar frå plan vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrava planen som styringsverktøy. Det mindre tiltaket er i vår sak så nært knyta opp til landbruksføremålet at verknaden for andre saker vil vere mindre.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet i omsøkte tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side, då reiskapshuset vil byggje opp under landbruksføremålet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje krev løyve etter jordlova. Reiskapshuset skal byggjast på eksisterande grunnmur og vil soleis ikkje leggje beslag på ytterligare dyrka eller dyrkbar mark og vil ikkje føra til ytterlegare fragmentering av jordbruksareal.

I tillegg ligg det føre positiv uttale frå planavdelinga i kommunen.

Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil gje vesentlege ulemper i forhold til omgjevnadane eller arealbruken sett i forhold til dagens bruk av eigedomen. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF føremålet for oppføring av reiskapshus.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.06.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 13 meter.

Avstand til privat veg er opplyst å vere 8 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltaket får ikkje innverknad på vatn- og avløp (VA).

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

I søknaden er det opplyst at tomta har tilkomst til privat veg som er opparbeidd og open for alminnelig ferdsel, der tinglyst erklæring ligg føre.

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



## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst og avkøyrslø.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

## **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

## **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

## **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

## **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=2017002138&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017002138&)