



NHB Vest AS
Hagelia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3767 - 18/13625

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

Dato:
23.05.2018

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - gbnr 233/6 Eide indre

Administrativt vedtak. Saknr: 193/18

Tiltakshavar: Ingebjørg Eide

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 398m² og bygd areal (BYA) ca. 221m². Gbnr 233/6 er ein landbrukseigedom på om lag 282 mål utan våningshus. Det er inga aktiv gardsdrift på eigedomen. Landbrukseigedomen vert lånt ut som beiteområde til naboar for at eigedomen ikkje skal gro igjen. Det er ingen bustadhus på eigedomen. Det er ein driftsbygning og vaskehus på eigedomen som ikkje er i bruk. Deira storleik er ikkje opplyst. Eigedomen er på ca. 282 mål.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering.

Det vert elles vist til søknad motteken og sist supplert 01.02.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.02.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 26.04.2018 med tillegg av 4 veker for den tid saka har vore på høyring som gjev dato 24.05.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen er definert som LNF-føremål med særleg omsynssone for landbruk.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAVENE I KOMMUNEPALNENS AREALDEL OM
OPPFØRING AV TILTAK I LNF-OMRÅDER.**

Tiltakshaver ønsker å føre opp en enebolig på eiendommen 233/6 - Ostereldet. Eiendommen ligger i LNF-område. Per i dag er det ikke bolighus på eiendommen, kun en driftsbygning og et vaskehus som ikke er i bruk. Eiendommen er 282 166,2 m2. Per i dag har eier lånt ut beiteområder til naboer. Dette for at ikke eiendommen skal "gro igjen".

Fordeler ved å gi dispensasjon:

- Eier vil kunne bosette fast seg på eiendommen.
- Eier ønsker en form for dyrehold for å kunne holde vegetasjonen nede. Ivaretagelse av kulturlandskapet er viktig for eier.
- Eier vil restaurere bygningene som står på eiendommen i dag. Dette vil gi eiendommen et velholdt og levende preg.

Ulemper ved å gi dispensasjon:

- Ansvarlig søker kan ikke se ulemper ved å gi dispensasjon fra kravene i kommuneplanens arealdel.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå Landbruk den 05.10.2017:

Vi har sett på og diskutert søknaden om å få føra opp nytt våningshus på bnr 233/6 som er ein lanbrukseigedom som er utan våningshus i dag.

Frå landbrukskontoret har vi ingen merknader til dette bortsett frå at ein bør sjå på vegframføringa til huset, slik at vegen til det nye huset ikkje vanskeleg gjer drift av jordbruksarealet den kryssa.

Vi vil og gjera merksam på at det ikkje trengst løyve til omdisponering etter jordlova då arealet ikkje er dyrka eller dyrkbar jord.

Det er henta inn uttale frå Fylkesmannen den 09.05.2018:

Uttale til dispensasjon til oppføring av einebustad på gnr. 233 bnr. 6, Eide indre, Lindås kommune.

Vi viser til brev frå kommunen datert 26.04.2018. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for oppføring av einebustad. Eignedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen er definert som LNF-føremål med særleg omsynssone for landbruk.

Eignedomen er ein landbrukseigedom utan aktiv drift. Den vert lånt ut som beiteområde til naboar. Eigjar ønskjer å busette seg fast på eignedomen og med eit dyrehald som skal holde vegetasjonen nede slik at kulturlandskapet vert ivaretake. Vi forstår det slik at det ikkje er eit dyrehald som inneber at eignedomen vert i aktiv drift som gardsbruk.

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempane, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Arealdelen av kommuneplanen skal vere styrande for kor ein skal tillate nye bustader. Det er i arealdelen av kommuneplanen sett av fleire område for bustader i nærleiken, deriblant på same eigedom. Det burde difor vere mogleg for søkjar å finne ein bustadtomt i nærleiken som er i samsvar med kommuneplanen.

Slik vi forstår saksdokumenta så har kommunen vurdert at det ikkje er naudsynt med løyve til omdisponering etter jordlova fordi arealet ikkje er dyrka eller dyrkbart. Etter det vi kan sjå så skal bustaden i hovudsak ligge på innmarksbeite ifølge markslagkart frå NIBIO.

Omdisponering av innmarksbeite krev samtykke etter jordlova § 9, jf. rundskriv M-1/2013 punkt 6.2. Fylkesmannen stiller difor spørsmål ved denne vurderinga og ber om at den vert grunngjeve.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til oppføring av einebustad i denne saka.

Det er henta inn slik uttale frå planavdelinga den 16.05.2018:

Uttale frå planavdelinga – gbnr 233/6 Eide indre

Eigedomen ligg som ein del av eit samanhengande landbruksområde på Ostereidet, innanfor det som i kommuneplanen er definert som LNF-føremål med særleg omsynssone for landbruk. Det vert opplyst om at eigedomen er ei landbrukseigedom utan aktiv drift, men at areala vert lånt som beiteområde til naboar.

Planavdelinga meiner at omsynet til landbruksinteressene blir vesentleg tilsidesette ved å gi dispensasjon i denne saka, og at ulempane vil vere langt større enn fordelane. I tillegg er det som Fylkesmannen peiker på fleire område for bustader i nærleiken, og slik mogleg for søkjer å finne ein bustadtomt som er i samsvar med kommuneplanen. Planavdelinga rår difor ifrå dispensasjon til oppføring av einebustad på gbnr 233/6 Eide indre.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.11.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense, gbnr 233/8, vist til å vere 18 meter.

Avstand frå bustad til offentlig veg er opplyst å vere lengre enn 40 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentlig vass- og kloakkanlegg.

Det er kommunal vatn- og avløpsledning i området. Det føreligg uttale frå teknisk drift –vatn og avløp, datert 19.12.2017, der det vert uttalt at det er uproblematisk å få kopla bustaden til kommunal vatn- og avløpsledning.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Utvida bruk av avkjørsle til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 02.01.2018. Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett over gbnr 233/8 til gbnr 233/6 av 13.12.2017.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle. 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 skjønn 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

Tiltakshavar 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:

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 tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor 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.

For å kunne gje dispensasjon må dei omsyna som ligg bak føresegna til LNF-føremålet ikkje verta vesentleg sett tilside.

Søknaden om dispensasjon er i grunngitt i at eigar ønskjer å busette seg fast på eigedomen og med eit dyrehald som skal holde vegetasjonen nede slik at kulturlandskapet vert ivaretake. Administrasjonen legg til grunn at det ikkje er eit dyrehald som inneber at eigedomen vert i aktiv drift som gardsbruk.

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 tillat 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 233/6 er ein landbrukseigedom på om lag 282 mål utan våningshus. Det er inga aktiv gardsdrift på eigedomen. Landbrukseigedomen vert lånt ut som beiteområde til naboar for at eigedomen ikkje skal gro igjen. Det er inga bustadhus på eigedomen. Det er ein driftsbygning og vaskehus på eigedomen som ikkje er i bruk. Desse skal i følgje tiltakshavar restaurerast.

Oppføring av einebustaden kan nytte eksisterande avkjørsle og påkopling til kommunalt vatn og avløp er i nærleiken. Vi legg til grunn at eigedomen er av ein slik storleik at den kan ha eit dyrehald som kan halde vegetasjonen nede slik at kulturlandskapet vert ivaretake og innebere at eigedomen fortsatt kan nyttast som beiteområde.

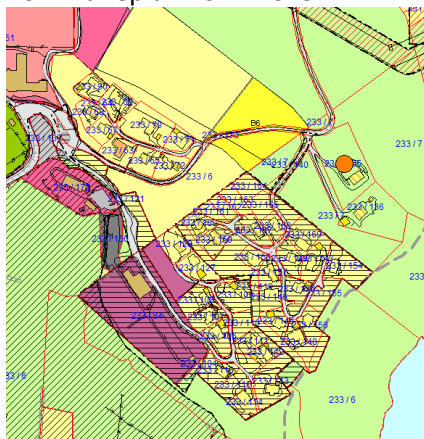
Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved å oppføre einebustad slik det er søkt om.

For å kunne gje må dispensasjon må også føremonene ved tiltaket vera klart større enn ulempene.

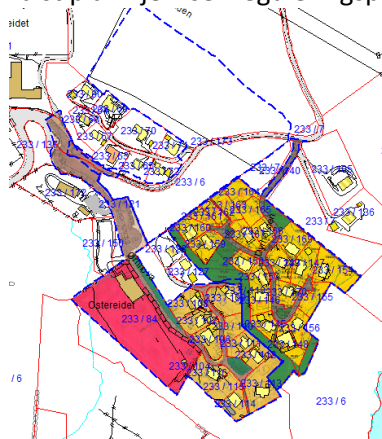
Administrasjonen har i vurderinga av fordelar og ulemper lagt særleg vekt på at det i nærliggande område er avsett store areal for bustadbygging. Størstedelen av dette området inngår i dag i godkjende reguleringsplanar, jf. reguleringsplan for Dyrhovden og Eikhovden. Sistnemnde plan vart godkjend i mai 2017. I denne planen er det lagt til rette for etablering av 22 frittliggjande egebustadar, der 10 av desse kan etablerast med sekundæreining, og 3 tomannsbustadar. Tilgangen på tomtar i området vert såleis vurdert som god. I tillegg er og områdeplanen for Ostereidet under arbeid, der det og vert lagt til rette for bustadar.

Det er og sett av byggeområde i kommuneplanen sin arealdel i dette området.

Kommuneplan 2011-2023



Blå stipla linje viser reguleringsplanar



Å gje dispensasjon for etablering av bustadtomtar i område som ligg nært opp til område der det nyleg er godkjend reguleringsplan og der det er område sett av til bustadbygging, vil gje presedens for andre saker, uthole planane og på sikt kunne undergrava planen som styringsverktøy. Administrasjonen er av den oppfatning at utviding av eksisterande byggjeområde og avsetting av nye område i dette området må skje gjennom ein overordna plan og ikkje som dispensasjon i enkeltsaker.

Vi viser også til sak 16/2812 - gbnr 105/33 som gjaldt søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny bustadparsell. Plan- og Miljøutvalet sa nei til dispensasjon med saksnr. 70/17 i vedtak datert 28.06.2017. LNF føremål var ikkje vesentleg satt tilside. Fordelane med dispensasjon var ikkje klart større enn ulempene. Det var større byggeområder i nærleiken. Tilgang på tomter var god. Utbygging skal skje gjennom ein planprosess og ikkje enkeltstående dispensasjonar. Dei same argumentane gjer seg gjeldande i vår sak. Det er nærleik i tid mellom sakene. Dette gjer at sak 16/2812 er relevant å vise til.

Det ligg føre klar negativ uttale frå både planavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland der dei viser til at det er bustadområde i nærleiken, kor det er mogleg å finne seg ein bustadtomt. Administrasjonen er einig i planavdelinga og Fylkesmannen si vurdering om at det er eigna bustadtomter i nærleiken. Det følgjer av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er klart negativ til tiltaka.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at fordelane med å gje dispensasjon til oppføring av bustad 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.

På denne bakgrunn vert søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for oppføring av einebustad avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF for oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 398m² og bygd areal (BYA) ca. 221m².

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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.: 17/3767

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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ingebjørg Eide	Kalvatræ 5	5911	ALVERSUND
Ingebjørg Eide	Kalvatræ 5	5911	ALVERSUND
Nhb Vest AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

NHB Vest AS	Hagelia 6	5914	ISDALSTØ
-------------	-----------	------	----------