

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
088/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/1091

## **Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring og oppføring av tomannsbustad - GBNR 55/39 Bruvoll**

### **Vedlegg :**

Søknad om makebytte mellom - gbnr 55/2 og 55/39 BruvollKart arealoverføring Gbnr 55392004-18  
Situasjonskart A4 1603182004-18 BST 16.03.18Søknad om løyve til tiltak - gbnr 55/39 Bruvolla-1  
Tiltakets ytre rammerB-1 DispensasjonssøknadD-1 SituasjonsplanF-1 FølgebrevQ 1-6 Andre  
vedleggSøknad om Tillatelse til tiltak - originalGrunnkart matrikkel gbnr 55\_39kartutsnitt KPA gbnr  
55\_39kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 55\_39Uttale Teknisk Drift - VA- arealoverføring og oppføring  
av tomannsbustad - gbnr 55/39 BruvollUttale frå planavdelingaFørehandsuttale til utvida bruk av  
avkøyrsløve, tomannsbustad på Hundvin, gbnr 5539 BruvollUttale frå Landbruksavdelinga - gbnr 55/39  
BruvollAvslag. Søknad om deling gbnr 552 - Bruvoll. Areal til seniorbustad. (L)(21657)Avslag søknad  
om deling gbnr 552 Bruvoll. Areal til seniorbustad. Klage på avslag. (L)(46740)Gbnr 55/2 Bruvoll - Ny  
handsaming av frådeling av areal til seniorbustad.diverse vedlegg, veg, vatn, kloakkKart og foto

### **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 tomannsbustad på eigedom gbnr. 55/39.**

**Søknad om utsleppsløyve og løyve til oppføring av tomannsbustad vert handsama i eige vedtak.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for overføring av eit areal på om lag 291 m<sup>2</sup> frå gbnr 55/2 til gbnr. 55/39.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til overføring av eit areal på om lag 291 m<sup>2</sup> frå gbnr.**

**55/2 til eigedom gbnr. 55/39.**

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til overføring av eit areal på om lag 279 m<sup>2</sup> frå gbnr. 55/39 til eigedom gbnr. 55/2. Vedtaket er gjeve på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 16.03.18, jf. pbl. § 29-4.
- Endeleg storleik på areala som vert overført vert fastlagt ved gjennomføring av kartforretning.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

#### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

#### **Plan- og miljøutvalet - 088/18**

##### **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 tomannsbustad på eigedom gbnr. 55/39.

Søknad om utsleppsløyve og løyve til oppføring av tomannsbustad vert handsama i eige vedtak.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for overføring av eit areal på om lag 291 m<sup>2</sup> frå gbnr 55/2 til gbnr. 55/39.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d

vert det gjeve løyve til overføring av eit areal på på om lag 291 m<sup>2</sup> frå gbnr. 55/2 til eigedom gbnr. 55/39.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til overføring av eit areal på på om lag 279 m<sup>2</sup> frå gbnr. 55/39 til eigedom gbnr. 55/2. Vedtaket er gjeve på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 16.03.18, jf. pbl. § 29-4.
- Endeleg storleik på areala som vert overført vert fastlagt ved gjennomføring av kartforretning.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

#### **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.

**Saka er sendt på høyring 11.05.18 og høyringsfristen er 08.06.18. Eventuelle uttaler vert ettersendt utvalet.**

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: 55/39 og 55/2

Adresse: Bruvoll

Tiltakshavar/eigar gbnr. 55/2 og 55/39: Ottar Hopland

Tiltakshavar gbnr. 55/39: Bent Arne Rognaldsen ved fullmakt datert 14.02.18 frå Ottar Hopland

Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS ved fullmakt frå Bent Arne Rognaldsen datert 22.02.18

## **Saka gjeld**

Det er i sak 18/1091 søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og løyve til arealoverføring mellom gbnr. 55/2 og gbnr. 55/39, samt arealoverføring frå gbnr. 55/39 til gbnr. 55/2, sistnemnde krev ikkje dispensasjon.

Arealet som er søkt overført frå gbnr. 55/2 til gbnr 55/39 har ein oppgjeve storleik på om lag 291 m<sup>2</sup>, medan arealet som er søkt overført frå gbnr. 55/39 til 55/2 har ein storleik på om lag 279 m<sup>2</sup> (samla 570 m<sup>2</sup>) og er i søknad omtala som makebyte.

I sak 18/1100 er det søkt om dispensasjon frå frå LNF-førmålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) og løyve til oppføring av tomannsbustad med tilhøyrande anlegg på eigedom gbnr. 55/39.

Den omsøkt tomannsbustaden har eit samla bruksareal (BRA) oppgjeve til om lag 234,4 m<sup>2</sup> og eit samla bygd areal (BYA) oppgjeve til om lag 362,8 m<sup>2</sup>, inkludert opne overbygde areal og parkering på terreng. Grad av utnytting for eigedomen er oppgjeve til 23,96%.

## **Nabovarsel**

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

## **Planstatus**

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

Arealoverføring mellom gbnr. 55/2 og 55/39 og oppføring av tomannsbustad med tilhøyrande anlegg krev at det vert søkt om og gjeve dispensasjon frå LNF-førmålet.

## **Historikk**

Eigedom gbnr 55/39 er oppretta frå gbnr. 55/2, eigedomen var godkjent frådelt ved vedtak datert 29.04.15. I søknad om frådelling går det fram at bruk av eigedomen var tiltenkt bustad med to bueiningar. Ved handsaming av søknaden vart det kun gjeve dispensasjon for deling.

**Kart/Foto**

Ortofoto 2015



Kommuneplanen sin aeraldel for 2011-2023





## Fasadeteikningar tomannsbustad gbnr 55/39



## Dispensasjon

Vi ønsker å søke dispensasjon fra bestemmelsen i Kommuneplan

Arealdel av Kommuneplan 2011-2023:

§ 1.1 Krav om regulerings plan.

§ 5.6 Mindre Tiltak på bebygget eiendom, 20% BYA.

Årsaken til dispensasjoner er at vi finner det urimelig å utarbeide en regulerings plan for 2-Mannsbolig på tomten.

Det vi være en svært kostbar og tidkrevende prosess om det må utarbeides en regulerings plan for denne tomten som er fradelt fra hovedbruket med tanke på oppføring av 2-Mannsbolig. PMU har 29.04.2015 gitt dispensasjon for oppføring av 2-Mannsbolig på tomten.

Prosjektert utbygging er således i samsvar med gitt dispensasjons vedtak.

Vi overskrider Max BYA med kun 3,9% og mener denne overskridingen er marginal.

Fordelen med å gi dispensasjon er klart større en ulempene og hensikten med bestemmelsen kan heller ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt, verken for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet og er i tråd med gitt dispensasjon fra PMU.

Søker om dispensasjon for å kunne monter ned et renseanlegg til 2 mansboligen på gnr. 55 bnr 39

Skal bygge en 2 mansbolig på denne tomten og må da ha avløp, da er de krav om renseanlegg i kommunen på et utslipp der de ikke kan gå til sjø eller er kommunalt avløp så er dette eneste løsningen.

Biovack renseanlegg er et godt alternativ da de har 90 % reduksjon i fosfor

og 90 % rensing i BOF5 . legger med tegning og

Etter rensingen vert de sluppet ut grovt vann og dette går da i grøft i et myrområde.

Renseanlegget og rør vert gravd ned så de vert ikke noe større inngrep på terrenget,

en at de vert synlig lokkene til anlegget.

Håper på positivt svar på denne dispensasjonen for å kunne bygge bolig på gnr 55/39

For søknad om dispensasjon i heilskap vert det vist til vedlegg. Administrasjonen forstår søknaden slik at den og gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for arealoverføring mellom gbnr. 55/2 og 55/39, samt for å føre opp tomannsbustad med tilhøyrande anlegg på gbnr. 55/39

## Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Planavdelinga, Landbruksavdelinga og Teknisk drift v/VA-avdeling. Saka vart oversendt 11.05.18 og høyringsfrist er 08.06.18. Ein eventuell merknad frå Fylkesmannen vert ettersendt utvalet når den ligg føre.

Det er henta inn slik uttale frå Planavdelinga den 30.05.18:

*Saka gjeld søknad om arealoverføring mellom gbnr. 55/2 og gbnr. 55/39. Tiltaket krev søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023. Planavdelinga ber om at landbruksavdelinga tar særskilt stilling til om ei slik arealoverføring er hensiktsmessig i forhold til drift av landbruksareala. Ut over dette har ikkje planavdelinga særskilt merknad til søknad om arealoverføring.*

*I tillegg er det søkt om dispensasjon og løyve til etablering av vertikaldelt tomannsbustad i eit område som i gjeldande kommuneplan er avsett til LNF-område. Eigedom gbnr. 55/39 ligg delvis innanfor eit LNF-område med henssynssone landbruk. Det vert opplyst om at tomannsbustaden er søkt etablert på eigedom gbnr. 55/39, og at delar av tiltaket ligg på arealet som er søkt overført frå gbnr 55/2 til gbnr 55/39. Planavdelinga stiller seg kritisk til etablering av bustad i strid med kommuneplanen sin arealdel, og vil ikkje tilrå ei oppføring av omsøkt tomannsbustad.*

*Kommuneplanen sin arealdel er under rullering, og det vil no vere mogleg å kome med arealinnspeil til dette planarbeidet.*

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg.



Det er henta inn slik uttale frå Teknisk drift v/VA-avdelinga den 01.06.18:

*(...)Denne tomannsbustaden ligg teoretisk innafor nedslagsfeltet til Storavatn, men av renning frå hundvinnvassdraget går mot det nordre del av Storavatn, og vidare mot Kjøggjavatn. Slik eg ser det er det ikkje noko problem med bustadbyggjing på Bruvoll. Reknar med at dei får krav om minirensanlegg, og i tillegg krav om å kople seg til avløpsanlegg, dersom dette kjem i forbindelse med utbygging Bruvoll bustadområdet. (...)*

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg.

I samband med søknad om utvida bruk av eksisterande avkøyrsla er det henta inn slik førehandsuttale frå Teknisk drift v/vegavdeling den 04.06.18:

*(...)Då det no ligg føre vegrett på den private vegen via Tveitarås, vil vegavdelinga kunne gi utvida bruk av avkøyrsla mot Trælandsvegen.*

*Vegavdelinga ser at det kan bli problem for større køyretøy å nytte Trælandsvegen. Det vil difor vere mogleg å få dispensasjon til bruk av vegen forbi barnehagen i byggeperioden.*

*Ein slik dispensasjon vil krevje tett samarbeid med barnehagen for å unngå trafikk til byggeplass i dei mest trafikkerte bringe-/hente periodane.*

*Dette for å unngå farlege situasjonar i krysset mellom dei 2 kommunale vegane og fv57, samt uønska situasjonar utanfor barnehagen.*

*Vegen vert og nytta av dei små til og frå aktivtetar, så alle som arbeider ved og har leveransar til byggeplass, må gjerast merksam på at det på vegen i periodar kan vere mange små born.*

*Det bør og samkøyrast med barnehagen dersom det i periodar vil vere mykje eller auka trafikk.*

*Ynskjer i tillegg å gjere merksam på at vegen forbi barnehagen er gang- og sykkelveg med tilkomst langs den kommunale vegen.*

*Dersom det vert oppdaga auka trafikk etter innflytting, kan alternativet bli å stenge den private avkøyrsla ved barnehagen for køyretøy.(...)*

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga den 04.06.18:

*(...)Utifrå arealet sin status treng den ikkje jordlovbehandling.(...)*

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedom gbnr. 55/39 er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er søkt om utsleppsløyve for etablering av minireinseanlegg i sak 18/1100 i samband med søknad om etablering av tomannsbustad på eigedom gbnr. 55/39. Søknad om utsleppsløyve vert handsama i eige vedtak dersom det vert gjeve dispensasjon.

Kommunen vurderer det slik at det er pårekeleg at det vert gjeve utsleppsløyve for eigedom gbnr. 55/39, på vilkår som nemnd i uttale frå Teknisk drift.

Det ligg føre avtale mellom gbnr. 55/2 og gbnr 55/39 som gjev rett til å etablere vass- og avlaupstrase, avtale datert 22.02.18.

### **Tilkomst, avkøyrsløve og parkering**

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

Det ligg føre førehandsuttale datert 04.06.18 med omsyn til søknad om utvida avkøyrsløyve til kommunal veg, av uttale går det fram at det er pårekeleg at det vert gjeve avkøyrsløyve for tomannsbustad på eigedom gbnr. 55/39.

Det ligg føre erklæring om vegrett over gbnr. 55/2 dagsett 04.05.18 i vegsak, arkivid 18/749.

### **Vurdering**

#### **Vurdering etter pbl § 26-1:**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det føl vidare av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik,

form eller plassering.

Arealoverføringa inneber ei endring i eigedomsgrensane for begge eigedomane. Bustadtomta er etablert. Eigedomen er satt av til LNF-føremål, men det er søkt om dispensasjon. Eigedom gbnr. 55/2 er ikkje i drift. Spørsmålet er om arealoverføringa inneber at eigedomane vert ueigna som bustadeigedom og som landbrukseigedom, jf. pbl. § 26-1 annet punktum. Moment i vurderinga er eigedomanes storleik, form og plassering.

I utgangspunktet må arealoverføringa sikre at eigedomane ikkje kjem i konflik med gjeldande regelverk i høve storleik og utforming. Eigedomane må vere tilstrekkeleg store og med ein slik form at utearealet sikrar forsvarleg opphaldsstad og muliggjer leik, rekreasjon, parkering mv. for bustadar og muliggjer landbruksdrift for landbrukseigedom, jf. pbl. § 28-7 annet ledd.

Plassering av arealet tilpasser eigedomsgrensane til noverande bruk, både for bustadeigedom og landbrukseigedom. Tiltaket gjev bustadeigedom ein beter geometri, vidare vært vert arealreiknskapen for begge eigedomane uendra som følgje av arealoverføringa.

Konklusjonen er at arealoverføringa er i samvar med pbl. § 26-1 sine krav til storleik, form og plassering.

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

Tiltaka krev at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan. Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

### **Arealoverføring**

Eigedom gbnr. 55/39 vart godkjent frådelt og etablert ved vedtak 29.04.18. I kommuneplanen sin arealdel er det gitt retningsliner knytt til tilleggsareal til etablerte eigedomar, der det vert opna opp for at ein kan gje dispensasjon til frådeling av tilleggsareal på inntil 200 m<sup>2</sup> jf. retningsline pkt. 5.6 i KPA. Eit av vilkåra for dispensasjon er at tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremona elles er klart større enn ulempene.

Det er søkt om dispensasjon for arealoverføring av eit areal på om lag 291 m<sup>2</sup> frå gbnr. 55/2 til gbnr. 55/39 og overføring av eit areal på om lag 279 m<sup>2</sup> frå gbnr. 55/39 tilbake til gbnr. 55/2.

Ein konsekvens av arealoverføringa er at gbnr. 55/39 får meir hensiktsmessig geometri. Tiltaket fører ikkje til yttarlegare oppstykkning av landbruket og heller ikkje til vesentleg reduksjon av areal i landbruket.

Orthofoto frå 2015 syner at arealet som no er søkt arealoverført til gbnr. 55/39 frå 55/2 er skogdekt, ikkje dyrka mark.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealoverføringa er ei gjensidig arealoverføring som ikkje reduserer storleik på landbrukseigedomen. Vidare er det lagt vekt på at tiltaket ikkje fører til yttarlegare oppstykkning av landbruket og at tiltaket ikkje yttarlegare legg beslag på dyrka eller dyrkbar mark. Ein finn at omsyna som LNF-føremålet skal ivareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkt arealoverføring mellom gbnr. 55/2 og gbnr. 55/39 og at tiltaket ikkje krev jordlovshandsaming.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin areadel for overføring av eit areal på om lag 291 m<sup>2</sup> frå gbnr. 55/2 til gbnr. 55/39 og tilsvarande overføring av eit areal på om lag 279 m<sup>2</sup> frå gbnr. 55/39 tilbake til gbnr. 55/2 er oppfylt.

## **Etablering av tomannsbustad med tilhøyrande anlegg**

Det ligg føre negativ uttale frå planavdelinga med omsyn til omsøkt tiltak.

Plan- og miljøutvalet fatta følgjande vedtak ved hansaming av frådelling av dagens gbnr. 55/39:

### ***PM – vedtak, datert 29.04.15:***

*Plan og miljøutvalet er positiv til frådelling av areal til seniorbustad som omsøkt.*

- Med heimel i Pbl. §19-2 vart det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande kommuneplan for å føre opp tomannsbustad på gbnr. 55/2, slik det er søkt om og synt i kart stempla inn i kommunen 03.05.2013.*
- Med heimel i Pbl. §20-1 bokstv m, jmf. §26-1 vert det gjeve løyve til deling av gnr. 55 bnr. 2 slik det er søkt om.*
- Med heimel i jordlova §12, vert det gjeve løyve til frådelling av ein parasell på omlag 2000 m2 frå gnr. 55 bnr. 2, slik det er søkt om.*
- Etter synfaring har Plan- og miljøutvalet gjort ei konkret vurdering. Utvalet vurderer at fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene, samt at VVA er sikra.*

*Vilkåra for å gje dispensasjon ihht Pbl. §19-2 er etter utvalets meining tilstades*

For vedtak i heilskap vert det vist til vedlegg.

Eigedomen er etablert i inneværande planperiode under føresetnad av at det kan førast opp tomannsbustad på eigdommen. Slik administrasjonen vurderer saka har heimeshavar og tiltakshavar inretta seg etter kommune sitt vedtak og ordlyden i nemnde vedtak.

I sakshandsaminga ved søknad om frådelling var vurderinga at det aktuelle arealet er utmark/skogmark og ligg ved ein skrent og soleis må sjåast som eit marginalt areal for eventuell landbruksdrift. Eigedomen ligg tilbaketrekt og ikkje eksponert i terrenget. Området ligg ikkje i areal som er registrert som friluftareal og det går ingen turstiar ut i terrenget. Omsyna som vart lagt til grunn i vurdering i saka ved søknad om frådelling er uendra.

Omsøkt tomannsbustad er prosjektert med flatt tak og vil ikkje verte ruvande eller framtrudande i terrenget. Tiltaket er plassert med ein åsrygg som bakgrunn og vil ikkje komme i «himmelsjå».

På bakgrunn av dette er det administrasjonen si vurdering at omsyna bak LNF føremålet ikkje vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon til bygging av tomannsbustad på denne eigedommen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedomen er etablert i inneverande planperiode under føresetnad av at det kunne førast opp tomannsbustad på eigedomen. Vidare er det lagt vekt på at arealet har marginal verdi for landbruksdrift. Omsøkt tiltak ligg lavt i høve bakanforliggjande terreng og vil ikkje verte ruvande i kulturlandskapet. Vidare er det lagt vekt på at arealet ikkje ligg i område med registrerte friluftsiinteresser.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av tomannsbustad med tilhøyrande anlegg er oppfylt.

#### **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:** sak [18/1091](#) (arealoverføring) og sak [18/1100](#) (byggesøknad)