

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
011/15	Plan- og miljøutvalet	PS	04.02.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	14/2360

## Dispensasjonssak - gbnr 173/79 og 80 Rydland - bustader i LNFR

### Vedlegg:

Søknad om konsesjon frå kommunen sin arealdel for oppføring av bustader  
Merknader til uttale frå Fylkesmannen - gbnr 173/79 og 80 Rydland - bustader  
Uttale til søknad om dispensasjon gbnr 173/79 og 173/80 Rydland - bustader  
Uttale til oppføring av bustader - Gbnr 173/79 og 80 Rydland  
Kart og teikningar til sak 14/2360  
Nabovarsel  
Søknad om fornying av løyve om utvida bruk av avkøyrsløse - Fv 401 - gbnr 173/79,80 Rydland

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen avslår søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §11-6 (kommuneplan) for oppføring av bustader, med heimel i pbl § 19-2.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

### Plan- og miljøutvalet - 011/15

#### PM - behandling:

#### Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

PMU gjev dispensasjon frå Pbl. §11.6 for oppføring av bustader, med heimel i Pbl §19-2.

#### Grunngeving:

- Arealet er ikkje nytta til landbruk og er ikke eigna til landbruk/matjord.
- Arealet ligg i naturleg bustadområde. Slik vil oppføring av bustader være naturleg i området.

PMU vurderer at fordelane med dispensasjon og oppføring av bustader er vesentleg større enn ulempene.

Framlegget frå Ingrid Fjeldsbø-H fekk 4 røyster og fall (Ingrid Fjeldsbø-H, Henriette Mjøs-Frp,

Torgeir Arne Lid-Sp, Henrik Lindås-H).

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 5 røyster (Espen Foseid Aakre-Ap, Astrid N. Sylta-Ap, Alf Angelskår-Krf, Kåre Romarheim-Krf, Jan-Erik Hope-H).

**PM - vedtak:**

Kommunen avslår søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §11-6 (kommuneplan) for oppføring av bustader, med heimel i pbl § 19-2.

Som grunngjeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

**Saksopplysningar:**

**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

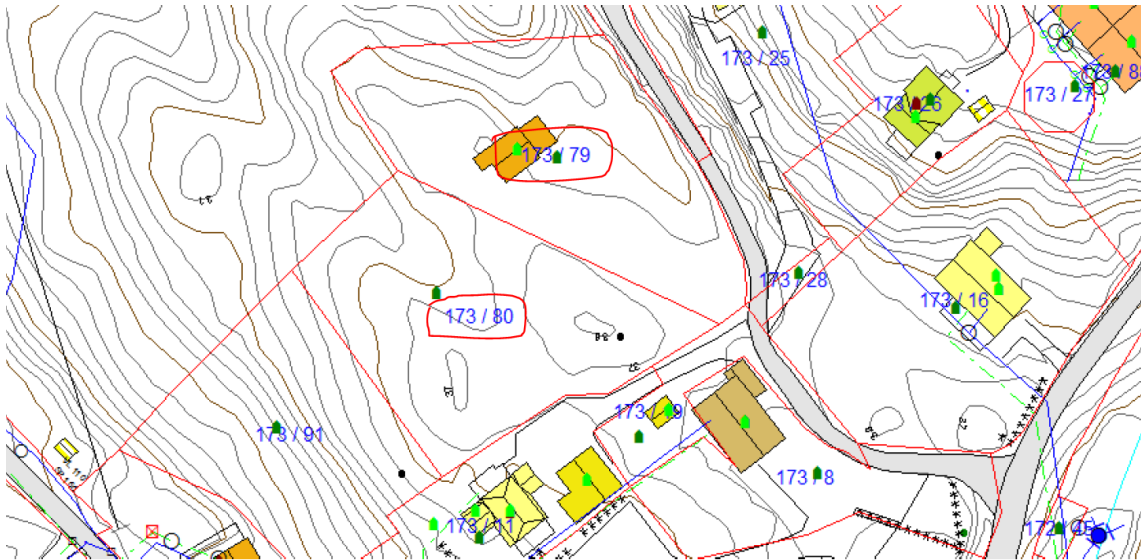
**Bakgrunn**

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av bustader på to tomter som vart frådelt til bustadforemål i 1994. På dette tidspunktet hadde ikkje kommunen nokon overordna plan til å styra arealbruken. Arealbruken i gjeldande kommuneplan er LNFR med omsynssone Landbruk. I 2010 avsla kommunen søknad om dispensasjon for bygging på tomtene.

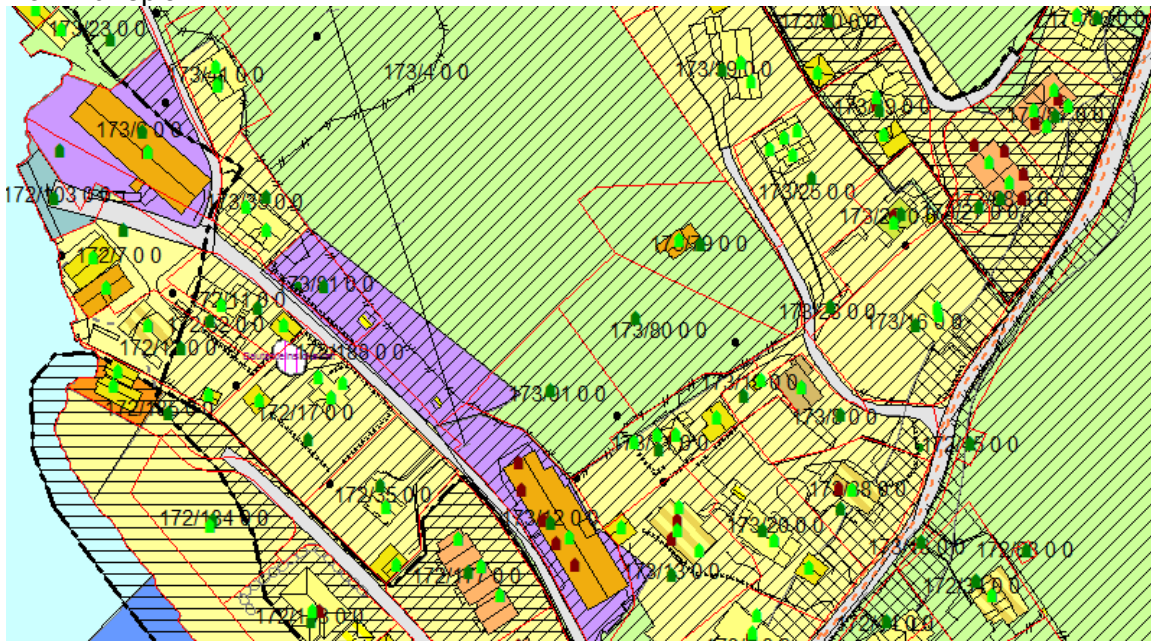
Administrasjonen rår ifrå å gje dispensasjon. Det gjer også fylkesmannen.

**Saksutgreiing:**

Situasjonskart



Kommuneplan



Skråfoto



### **Planstatus**

Eigedommene ligg i eit område som i kommuneplanen er sett av til LNFR med omsynssone landbruk.

Arealet ligg mellom jordbruksareal i drift og eksisterande uregulerte bustadområde. Arealet var også LNF i den gamle kommuneplanen som var gjeldande frå 2003 til 2011.

**Dispensasjonssøknaden** frå Bente og Terje Seim, datert 09.12.2013:

**Jeg vil med dette søke dispensasjon fra Arealdelen kommuneplanen 2011-2023 for oppføring av boliger i LNF - område.**

**Søknaden gjelder et område med to bruksnummer 173 / 79 & 173 / 80 som i 1994 ble fradelt fra hovedbruket med formål: Bustadtomter ifølge målebrev.**

**Tomtene var i tidligere kommuneplan avsatt til boligformål.**

**Området hvor tomten ligger er utbygget med Eneboliger og et bedehus / forsamlingshus og grenser delvis mot landbrukseiendom, men dei omsøkte tomten blir ikke driftet som landbruk og er således ikke knyttet til landbruk.**

**Ved vurdering av denne dispensasjons søknaden må følgende momenter vektlegges:**

- **Området er utbygget med eneboliger og forsamlings hus som i dag har felles utkjørsel til fylkesvei 401. Denne avkjørselen tilfreds stiller ikke Veidirektoratets regler om avkjørsler. Den 09.06.2010 fikk tidligere eiere av 173 / 79 & 80 tilsagn om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel mot å opparbeide etter krav gitt i vedtak. Ved possetiv innstilling til denne søknaden forplikter søker seg til å opparbeide avkjørselen og området får således en klar forbedring og gi økt trafikk sikkerhet til alle som ferdes på FV 401 forbi den aktuelle avkjørselen. Fordelene ved å gi dispensasjon blir således klart større en ulempene. PBL § 19-2 er da oppfylt.**
- 
- **Omsynet bak byggeforbudet i LNF-område er bla. å sikker et sammenhengende landbruks, natur og friluftsområde. Disse tomtene var allerede fradelte når kommuneplanen ble vedtatt og dermed er ikke dette et sammenhengende landbruksområde og dermed blir ikke omsynet bak planen vesentlig sett til side. PBL §19-2 andre ledd er således oppfylt.**
- **Det må vektlegges at tomtene er fradelte med formål om boligbygging og at det ikke foreligger typiske turstier eller lignende, slik at forholdet for allmenheten ikke blir endret som følge av en dispensasjon.**

#### **Kommentar:**

Tomtene har ikkje vore inne som byggeområde i nokon av dei 3 kommuneplanane vi har hatt (1999, 2003, 2011).

#### **Nabovarsel:**

Søknad om løyve til tiltak med dispensasjon er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader.

#### **Forhold til andre styresmakter:**

Søknaden er sendt på høring internt og eksternt.

#### **Fylkesmannen** har komme med uttale i saka :

Fylkesmannen syner til brev dagsett 25.11.2014 med uttalefrist 29.12.2014. Saka gjeld søknad om dispensasjon til oppføring av to bustader. Eigedomane er i kommuneplanen synt med arealføremålet LNFR, og krev såleis dispensasjon i frå kommuneplanen sin arealdel.

Søklar ønskjar å oppføre bustader på to tomter som vart frådelt til bustadforemål i 1994. Kvar av tomtene er på ca. 1,6 daa, og på den eine tomte står det ein gammal driftsbygning. I markslagkartet AR5 er areala klassifisert som innmarksbeite, og ligg i Lindås si omsynssone for landbruk. Areala var også synt som LNF i den gamle kommuneplanen som var gjeldande frå 2003 til 2011.

Det er ei klar regional og nasjonal målsetting at det skal takast omsyn til landbruksinteressene i plan- og dispensasjonssaker. Ettersom arealet er kartlagt som dyrka mark, og ligg i eit kulturlandskapsområde på Rydland, meiner vi at ulempene frådelinga vil ha for det å kunne drive landbruksdrift i området, og ulemper for landskapet er mykje større enn fordelene dispensasjonen kan gje etter ei samla vurdering.

Fylkesmannen rår på bakgrunn av dette i frå at det vert gjeve dispensasjon.

**Terje Seim** kommenterer fylkesmannen sin merknad i brev datert 22.11.2014:

Vi stiller oss svært undrende til dette rådet om å ikke gi dispensasjon i denne saken.

Intensjonen den gangen tomtene ble fradelt i 1994 var at det skulle være tomter til boligformål og helt fram til rulleringen av Kommuneplanen i 2003 var dette også tilfelle.

Pga. Av at tidligere eiere bor på østlandet har de ikke oppfattet at Lindås Kommune uten varsling har gjort om tomtene til LNF område.

Fylkesmannen i Hordaland mener at fradeling vil gi ulemper for landbruket og ulemper for landskapet.

Det er tydelig at Fylkesmannen ikke har oppfattet at det ikke er snakk om ny fradeling, men om å få tomtene fra LNF tilbake til boligformål slik dei var fram til 2003 og som var hele intensjonen ved fradelingen i 1994.

Vi viser til vedtak av 23.09.2013 for G.nr 191 B.nr 7 som også søkte om å få endret fra LNF til boligformål og til dette uttaler Fylkesmannen at selv om eiendomen grenser til en landbrukseiendom så vil ikke den omsøkte tomten påvirke driften av landbruket og tomten er derfor ikke knyttet til landbruk.

Vår klare oppfattning er at her har Fylkesmannen gitt et dårlig råd og ber administrasjonen se vekk fra dette rådet og tilbakeføre tomtene til boligformål slik de var opprinnelig.

**Statens vegvesen** har gjeve førehandstilsegn om godkjenning av avkjørsle i brev datert 04.03.2014, og uttale til dispensasjonssøknad i brev datert 18.12.2014:

Vi har ingen merknader til saka utover det vi har sagt tidligare. Vi viser her til vårt brev datert 04.03.2014 der vi handsama søknad om fornying av løyve til utvida bruk av avkjørsle.

Frå landbruk og plan i kommunen er følgjande uttalar lagt fram:

#### **Synspunkt frå landbruk:**

Gnr.173 bnr.2 og 4 er det landbruket som grenser til tomtene. Denne eigedommen er ikkje lenger i sjølvstendig drift, men jorda vert for ein stor del hausta ved bortleige.

Området der ein vil bygge er omsynssone landbruk oL 30 – «10000 da meir eller mindre samanhengande jordbruksareal. Det største i Lindås. Vesentleg fastmark. Mange aktive bruk. Utsett for utbyggingspress.»

I gardskart for eigedommen er området der tomtene ligg innmarksbeite – i alt om lag 3,2da slikt areal.

Isolert sett er sikkert verknaden for gnr.173 bnr.2 og 4 av mindre omfang. Reint jordbruksmessig er areala alt «avskrive» då tomtene er delt frå for lenge sida.

Truleg vil bygging ikkje skape nemnande ulemper for drifta då det ikkje er slåtteareal, og tomtene ligg i eit hjørne av eigedommen som alt er bygget inn på tre sider.

For landbruket som næring må ein konkludere med at bygging slik det er søkt om ikkje vil føre til negative verknadar.

Området der tomtene ligg er vurdert som del av ein større heilskap der omsynet til ressursbruk, kulturlandskap og jordvern veg tungt. Då tomtene vart delt frå i 1994 var fokus på desse tema ikkje så klart. Det var dessutan slik at føremålet den gongen var ledd i noko større: eit bruk i full drift (173/2) skulle få tilleggsareal og ved det verte eit betre grunnlag for økonomisk inntening. Deling av tomter var «smørjing» av denne prosessen.

Det er nå heilt andre interesser som søker om å få bygge, og omsynet til dei føremåla som ligg bak omsynssone landbruk, kan få ei større tyngd.

### **Synspunkt frå plan:**

Det går fram av søknaden om løyve til bygging, at for to kommuneplanar sidan var området det tomtene ligg, sett av til bustadføremål. Dette er ikkje rett.

Både i planen frå 2003, i planen som galdt før 2003, samt i gjeldande plan frå 2011 er areala sett av til LNF. Dette må tyde at kommunen etter desse omfattande arealplanprosessane, finn at området bør halde fram som landbruk.

I grunngevinga for å sette området til omsynssone landbruk går det fram at området har gode forhold for landbruk. Det er stort press på areala i Seim for utbygging.

Planføremålet skal take vare på dei overordna måla for arealbruken i kommunen. Når området der tomtene ligg er teke ut som bustadområde, ligg det ei sterk føring i dette som tyder at desse områda ikkje bør nyttast til bustadbygging.

Det kan vere at det ligg til rette for å bygge bustadar i området der tomtene ligg, men det bør ikkje skje som enkeltsaker.

Slik avdeling for plan vurderer det, bør ein ikkje gje løyve til enkeltsøknadar om bygging, men ta vidare utvikling opp i samband med rullering av kommuneplanen.

Det er eit overordna mål å take vare på produksjonsareala i landbruket. Når areala ligg i område med særleg vern, bør ein ikkje dispensere før det eventuelt er gjort heilskapleg vurdering av arealbruken i dei sentrale områda av Seim, som tilseier at det området der tomtene ligg, er eigna til bustadbygging.

### **Konklusjon:**

Både frå landbruket og kommuneplanen sin synsstad, ser det ut til at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon til bygging på gnr.173 bnr.79 og 80.

## **Dispensasjonsvurdering:**

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova (pbl), kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vera klart større enn ulempene. Det skal leggst særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensera når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. I denne saka har fylkesmannen rådd ifrå dispensasjon med grunngjeving i omsyn til landbruk og kulturlandskap.

Kommunen avsto ein identisk dispensasjonssøknad for desse to tomtene i delegert sak datert 14.09.2010. Søkarar var dåverande eigarar av tomtene, som ønskte å ha tomtene klare for utbygging før vidarealg.

Administrasjonen har vore på synfaring, vurdert forholda på plassen og sett nærmare på den dokumentasjonen som er lagt ved søknaden og tidlegare handsaming som gjeld desse eigeedomman.

Dei to tomtene ligg på eit høgdedrag, som medfører at bygningar på desse to tomtene kjem på eit nivå litt høgare enn den gamle busetnaden bak. Dette vil gje ein silhuettverknad og ei dominerande plassering i landskapet, særleg sett frå sjøen og landområdet nordvest for tomtene. I staden for å tillata bygging på tomtene ved dispensasjon, bør tomtene vurderast i ein planprosess, saman med kringliggande areal for å oppnå best mogeleg arealbruk og bygningsplassering.

### Fordelar:

- Den eksisterande avkjørsla blir oppgradert etter vegvesenet sine krav
- Tomteeigar får utnytta tomtene til bustadbygging

### Ulemper:

- Tiltaket er i strid med kommunedelplanen
- Dispensasjon vil vera til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og omsynet til landbruksinteresser og kulturlandskap, jf fylkesmannen sin uttale
- Administrasjonene finn det ikkje synleggjort i søknaden at ein dispensasjon vil tilføra området fordelar eller kvalitetar som det ikkje har i dag
- Utbygging av tomtene vil etter administrasjonen si vurdering peika seg markant ut og vera særleg synleg i kulturlandskapet: Det gjeld spesielt fjernverknad frå sjøen og frå land frå områda nord og nordvest for eigeedommane.
- Etter administrasjonen si vurdering peikar ikkje tomtene seg naturleg ut til ytterlegare nedbygging, men framstår som eit område med tydelege kvalitetar som naturområde og buffer mellom eksisterande busetnad og aktivt jordbruk.
- Fylkesmannen har gått imot dispensasjon

### Konklusjon:

Administrasjonen meiner at godkjenning av søknaden fører til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak føremålet *LNFR-område med særskilde kulturlandskapinteresser.*



Vert det gjeve løyve i denne saka, kan det skapa uheldig presedens for framtidig handsaming av dispensasjonssøknader. Administrasjonen meiner at søknaden har vesentlege ulemper, og at godkjenning av søknaden kan skapa uheldig presedens eller på annan måte svekka kommuneplanen som styringsreiskap. Administrasjonen konkluderer difor etter ei samla vurdering med at fordelane ikkje er større enn ulempene, jf. kravet i plan- og bygningslova § 19-2 for å gje dispensasjon.

Dersom utvalet likevel vil gje dispensasjon, mot rådmannen si tilråding, må det stillast følgjande krav:

- Ved bygging på tomtene skal tomteutnyttinga følgja pkt 5.13 og 5.14 i kommuneplanen (det same som gjeld for område med spreidd bustadbygging i LNFR)
- Eigedommane skal knytast til offentleg vatn og avløp
- Tilknytting til offentleg og privat leidningsnett skal dokumenterast
- Avkjørsle frå fylkesveg skal vera opparbeidd og godkjent før byggearbeid kan settast gang

### **Gebyr.**

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Faktura vert sendt til tiltakshavar.

9.1.2	Dispensasjonsvurdering – arealformål i plan	Kr 8.500,-
-------	---	------------