

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

16.11.2017

SØKNAD OM DISPENSASJON GNR 107, BNR 5, KOLÅS

Tiltakshaver er Jan-Tore Kolås. Hjemmelshaver er Anne-Sofie Kolås.

Planstatus

Eiendommen er ikke regulert.

I Kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i arealformål LNF.

Omsøkt tiltak

Det søkes om fradeling av en parsell til boligformål. Parsellen som ønskes fradelt ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og er ca. 3000m² stor.

Dispensasjoner

1. Kommuneplanens arealdel – Plankart, arealformål LNF

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 5.1, arealformål LNF

Det følger av plan- og bygningsloven § 20-1 at «tiltak» ikke kan settes i verk før søknad, og eventuell dispensasjonssøknad er innvilget. Det skal søkes dispensasjon når et tiltak, eller deler av et tiltak, ikke er i tråd med gjeldene formål eller lover og bestemmelser.

Omsøkt eiendom ligger i kommuneplanens arealdel i arealformål LNF. Etter kommuneplanens § 5.1 gjelder formålet «landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.» Omsøkt tiltak, fradeling av tomt til boligformål, kan vanskelig sies å være nødvendig for landbruket. Tiltaket krever følgelig dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen.

Paragraf 19-2 i plan- og bygningsloven, regulerer kommunens adgang til å gi dispensasjon. Det følger av bestemmelsens andre ledd at «dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenserer fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.» Videre må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Hensynet bak bestemmelsen om arealformål LNF vil blant annet være å ta vare på areal brukt til, eller egnet for, landbruks-, natur- og friluftsmål. Dette både for å bevare areal som i dag er brukt til landbruk og friluftsmål for fremtiden, og for å sikre at ikke for mye areal egnet for fremtidig bruk til landbruksareal, blir oppstykket og bebygd.

Omsøkt eiendom er en landbrukseiendom. Parsellen som søkes fradelt er plassert i utkanten av eiendommen, og i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse på eiendommen og på naboeiendommen.

Tiltakshaver ønsker å bygge seg en bolig på Kolås. Han har fått bekreftet fra tomteselskapet at det i dag ikke er noen ledige tomter i Kolåsfeltet. Det er derfor ønskelig å dele fra en tomt fra familiens landbrukseiendom. Tiltakshaver har i forkant av søknaden vært i kontakt med landbruksavdelingen i kommunen vedrørende sin søknad om fradeling, og har fått en forhåndsuttale fra dem. Forhåndsuttalen er vedlagt. I uttalen skriver landbruksavdelingen om det omsøkte området «Det aktuelle arealet for bustadtomt er eit innmarksbeite av dårleg kvalitet. Delar av arealet er dårleg drenert og noko er veldig grunnlendt. Eksisterande gardsveg vil verta rusta opp og nytta som tilkomst til tomten og det omkringliggende landbruksarealet. Det er positivt for gardsbruket. Landbrukskontoret har ikkje innvendingar til at det aktuelle arealet vert omdisponert og frådelt til bustadtomt»

Som landbruksavdelingen skriver, er det omsøkte arealet et innmarksbeite av «dårlig kvalitet». Det er dårlig drenert og delvis veldig grunnlendt. Dette arealet er derfor ikke å regne som viktig for gårdsbruket, og har i realiteten begrenset nytteverdi slik det fremstår i dag. Eiendommen omfatter andre areal mer egnet til landbruksdrift. En fradeling av omsøkte parsell vil etter dette ikke båndlegge areal som er viktig for landbruksdrift, eller særlig egnet for fremtidig landbruksdrift. Dette taler for at hensynet bak arealformål LNF ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

Et annet hensyn som kan spille inn ved spørsmål om fradeling av areal fra jordbrukseiendommer er hensynet til å beholde sammenhengende jordbruksareal, og unngå oppstykkning som gjør det vanskelig å komme til, og mellom jordbruksarealer. Den omsøkte parsellen er plassert i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og boligbebyggelse her vil fremstå som en naturlig forlengelse av eksisterende bebyggelse. Videre vil tiltakshaver oppruste eksisterende gårdsvei og bruke denne til tilkomstvei til eiendommen. Denne gårdsveien vil også kunne benyttes som tilkomst til jordbruksarealet. At man får bedret tilkomsten til jordbruksarealet vil være positivt for gårdsdriften, slik også landbruksavdelingen påpeker i sin uttale. Hensynet bak arealformålet vil etter dette ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

Tiltakshaver ønsker å dele fra en parsell for å bygge bolig der. Det er ikke ledige tomter i Kolåsfeltet. For å kunne realisere sitt ønske om å bygge bolig her er tiltakshaver derfor avhengig av å få dele fra en tomt til boligformål. Den omsøkte parsellen er plassert i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og på en del av eiendommen som har liten verdi som jordbruksareal. Landbruksavdelingen har gitt positiv uttale til omsøkt deling. Det er søkt om utvidet bruk av avkjørsel, og det foreligger positiv forhåndsuttale for utvidet bruk av avkjørsel, og for muligheter til påkobling til offentlig vann og avløp. Ved opprusting av gårdsveien som tilkomstvei til parsellen, vil man også få bedret tilkomsten til jordbruksarealet. Tiltaket vil derfor ikke bare være positivt for tiltakshaver, men også for gårdsdriften.

Tiltakshaver opplyser videre at det nordvest for den omsøkte parsellen ligger et areal som er opparbeidet for barn som ønsker å leke i skog og utmark. I dette skogholtet er det flere dissler, «klatrenett», balansestokker, mulighet for å sette opp lavvo, samt et lite bygg med muligheter for å grille og brenne bål. Dette området var ifølge tiltakshaver tidligere mye brukt av barnehager og lignende. På grunn av mye overvann og svært bløt myr har det den siste tiden blitt vanskelig å ta seg frem til området. Ved innvilget tillatelse til fradeling opplyser tiltakshaver at de i forbindelse med opparbeidelse av tomt og vei, samtidig ønsker å ruste opp en bedre gangvei bort til dette lekeområdet, slik at området igjen kan bli attraktivt for barnehager og andre som ønsker å bruke naturen.

Ettersom det omsøkte arealet er lite egnet for jordbruksdrift er det vanskelig å se at omsøkte fradeling og dispensasjon vil medføre negative konsekvenser. Gjennom fradeling til boligformål vil arealet kunne utnyttes til boligformål, og man får en naturlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Dette gir en god utnyttelse av ressursene. Videre vil både tilkomsten til jordbruksarealet og lekearealet i skogholtet nordvest for parsellen bli bedret. Fradelingen kan derfor heller ikke sies å medføre oppstyking med negative konsekvenser for friluft- eller jordbruksareal.

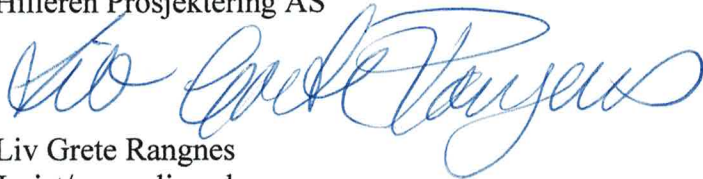
Etter en helhetlig vurdering vil fordelene med innvilgelse av dispensasjon klart overveie ulempene.

Avsluttende merknader

De bakenforliggende hensyn bak bestemmelsen om arealformål LNF vil her ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon. En samlet vurdering tilsier videre at fordelene med dispensasjon her vil være «klart større enn ulempene», jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Vilkårene for innvilgelse av omsøkte dispensasjon er dermed innfridd. Vi håper derfor bygningsmyndighetene ser positivt på saken og innvilger omsøkte dispensasjon.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes på e-post liv-grete@hillerenprosjektering.no eller pr. telefon 55 50 03 60.

Med vennlig hilsen
Hilleren Prosjektering AS



Liv Grete Rangnes
Jurist/ansvarlig søker