



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon  
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato  
12.10.2018  
Dykkar dato  
19.09.2018

Vår referanse  
2018/11699 421.3  
Dykkar referanse

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

### **Uttale til dispensasjon for oppretting av grunneigedom på gnr. 58 bnr. 7, Lygre Indre, Lindås.**

Vi viser til brev frå kommunen datert 19.09.2018. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny grunneigedom og etablering av ny tilkomstveg på gnr. 58 bnr. 7.

Omsøkt parsell er opplyst til å vere ca. 5 mål. Eigedomen gnr. 58 bnr. 7 er kjøpt av søkjar som tilleggsgjord til eigedomen gnr. 58 bnr. 2. Det er i følgje matrikkelen, som er det sentrale eigedomsregisteret i landet, registrert eitt våningshus på gnr. 58 bnr. 7 og tre våningshus på gnr. 58 bnr. 2.

Eigedomen ligg i område som er omfatta av kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vedtatt 27.11.2015. Området er i planen sett av til LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Tiltaket er i strid med gjeldande plan og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå LNF-føremålet. Omsøkte tomt er om lag 95m frå strandlinja. Tiltaket kjem i konflikt med det generelle byggje- og deleforbodet i strandsona og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå pbl. §1-8 før tiltaket ev. kan godkjennast.

#### **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 ulempene, 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 kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 242.

Området som er søkt frådelt er stort (ca. 5 daa) og består av skog med høg bonitet og innmarksbeite, jf. markslagkart frå NIBIO. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering. Stortinget har også skjerpa måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien.

Frådeling vil også føre til ei oppsplitting av samanhengande jordbruksareal i eit område som i kommuneplanen er vist med omsynsone landbruk. Når bustadhus ligg nær opp til landbruksareal, kan dette føre til driftsmessige ulemper samt konflikter kring lukt og støy frå landbruksdrifta.

Det vert argumentert med at det er viktig å finne bustader til dei som ynskjer å busetja seg fast i området. Etter det vi kan sjå så ser det ut til å vere ledige tomter i reguleringsplan for Lygra indre og på andre sida av vegen frå reguleringsplanen er det sett av område for spreidd busetnad i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Fylkesmannen meiner difor at det er gjeve alternative moglegheiter for ein yngre generasjon å busetja seg på Lygra.

Kommunen legg til grunn at det er tre ulike alternativ for deling:

- 1) Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom utan oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr. 58/7 til 58/2.
- 2) Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr. 58/7 til 58/2.
- 3) Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2, med vilkår om riving av eksisterande bustad på det tidspunkt livsvarig burett går ut og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr. 58/7 til 58/2.

Fylkesmannen rår primært ifrå dispensasjon i denne saka. Om kommunen likevel vel å gje dispensasjon rår vi til at kommunen vel alternativ 1, med ein vesentleg reduksjon av storleiken på tomta.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Med helsing

Egil Hauge  
fagdirektør

Hege Brekke Hellesøe  
rådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*