

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
126/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/2399

## **Søknad om dispensasjon og oppretting av ny grunneigedom med eksisterande våningshus - gbnr 110/5 Syslak**

### **Vedlegg :**

Søknad om deling - gbnr 110/5 Syslak  
Søknad om dispensasjon  
Søknad om dispensasjon frå plan- og bygningsloven § 1-8  
NabovarselKartErklæring om rettighet i fast eiendom  
gbnr 110-5 Ortofoto  
2015  
Gbnr 110-5 KDP  
Gbnr 110-5 Grunnkart

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og plan- og bygningslova § 1-8 (byggjeforbodet i strandsona) for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 110/5 slik det er søkt om.**

**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 oppretting av ny grunneigedom på om lag 1 000 m<sup>2</sup> frå gbnr. 110/5 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:**

- 1. Grensene for den nye parsellen går fram av situasjonsplan datert 13.09.2018 som er journalført mottatt 19.09.2018, jf. pbl. § 29-4. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.**
- 2. Det vert sett krav om at restarealet av gbnr 110/5 skal samanføyast ved sal til gbnr 110/4, jf pbl § 21-4 femte ledd bokstav b).**
- 3. Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:**

**· Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett over gbnr 110/5 frå kommunal veg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. plan- og bygningslova**

## §§ 27-1 og 27-2.

- Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på gbnr 110/5, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.
- Vilkår i vedtaket om deling etter jordlova datert 05.10.2018 skal vera oppfylt.

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

## Plan- og miljøutvalet - 126/18

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og plan- og bygningslova § 1-8 (byggjeforbodet i strandsona) for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 110/5 slik det er søkt om.

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 oppretting av ny grunneigedom på om lag 1 000 m<sup>2</sup> frå gbnr. 110/5 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Grensene for den nye parsellen går fram av situasjonsplan datert 13.09.2018 som er journalført mottatt 19.09.2018, jf. pbl. § 29-4. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
2. Det vert sett krav om at restarealet av gbnr 110/5 skal samanføyast ved sal til gbnr 110/4, jf pbl § 21-4 femte ledd bokstav b).
3. Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:
  - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett over gbnr 110/5 frå kommunal veg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. plan- og bygningslova

## §§ 27-1 og 27-2.

- Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for

vatn og avløp på gbnr 110/5, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Vilkår i vedtaket om deling etter jordlova datert 05.10.2018 skal vera oppfylt.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering 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.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 110/5  
Adresse: Skornesvegen 44  
Tiltakshavar/eigar: Lars Hogne Syslak

#### **Saka gjeld**

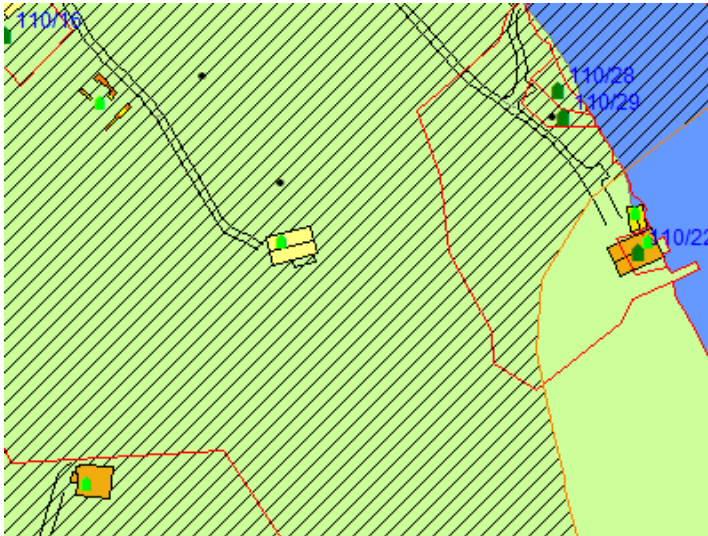
Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom med areal oppgitt til ca. 1 000 m<sup>2</sup> frå gbnr 108/2 slik det går fram av situasjonskart datert 13.09.2018 som er journalført mottatt 19.09.2018. På arealet som vert søkt frådelt står eit våningshus. Føremålet med frådeling er å nytta våningshuset på gardsbruket til bustadføremål medan resterande areal på eigedomen skal seljast som tilleggsjord til naboeigedomen gbnr 110/4.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8.



### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er avsett til LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Delar av parsellen ligg innanfor ein avstand på 100 meter til sjø.



## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngrjeving:

### LNF-føremålet

Den nye grunneiendommen skal fradeles fra gnr. 110, bnr. 5 i Lindås kommune. Eiendommen ligger i uregulert område innenfor det som i kommunens arealdel er definert som LNF. Jeg viser for øvrig til søknad med vedlegg.

Området som søkes fradelt utgjør en meget begrenset del av eiendommens totale areal. Området vil utgjøre ca. 1 mål og fremgår av kart vedlagt søknad om fradeling.

På arealet som søkes fradelt står et våningshus. Formålet med fradelingen er å benytte våningshuset som boligeiendom, mens resterende av arealet på bnr. 5 skal selges som tilleggsjord til naboeiendommen gnr. 110, bnr. 4. Størstedelen av bnr. 5 vil således fremdeles benyttes til landbruk sammen med bnr. 4.

Eier av bnr. 4 ønsker å kjøpe resterende areal på bnr. 5 for å disponere større areal til sitt landbruk. Bnr. 4 er naboeiendommen til bnr. 5, og det anses hensiktsmessig og fornuftig at landbrukseiendommene drives sammen.

Våningshuset på arealet som søkes fradelt har behov for omfattende rehabilitering. Bnr. 4 har allerede nødvendige hus på eiendommen for å kunne drive landbruk, og ønsker ikke å overta arealet hvor våningshuset ligger. Eier av bnr. 5 ønsker på sin side å overta og oppgradere våningshuset slik at det kan benyttes som boligeiendom, enten selv eller ved et fremtidig salg. Det ansees urimelig og uhensiktsmessig å påføre bnr. 4 de ekstra utgifter rehabiliteringen medfører for å kunne kjøpe bnr. 5.

Videre ligger Våningshuset i skillet mellom slåttemark og beitemark. Det vil ikke medføre ulempe for jordbruksdriften på eiendommen dersom arealet fradeles.

Våningshuset har i dag tilkomst fra kommuneveien Skornesveien og videre over privat vei frem til eiendommen. Våningshuset har også vanntilgang via brønn beliggende på bnr. 5, samt avløp via sandfiltergrøft beliggende på eiendommen. Disse rettighetene vil sikres videreført ved fradelingen.

Jordloven § 12 fastsetter at deling av eiendom som er brukt eller kan brukes til jordbruk krever godkjenning.

### 3. Rettslige betraktninger

I arealdelen av kommuneplanen, «Føresegner og retningslinjer», side 4 er det fastsatt at fradeling av landbrukseiendom skal håndteres i samsvar med jordloven § 12.

I bestemmelsens tredje ledd presiseres hva som skal tas hensyn til i vurderingen:

*«Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»*

Siden området som søkes fradelt ligger i LNF-regulert område, kreves i tillegg dispensasjon fra kommuneplanen for Lindås. Hensynene som skal vektlegges er langt på vei overlappende, og gjennomgås samlet i det følgende.

Hvilke hensyn kommunen skal vektlegge i dispensasjonssaker er nærmere presisert i plan og bygningslovens § 19-2.

Dispensasjon kan for det første ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak regulering til LNF-formål er ivaretagelse av hensynet til landbruk, natur og friluftformål, jf. pbl. § 11-7, punkt 5. Fradelingen gjelder et begrenset område av eiendommen, og medfører at naboen får et større område til å drive landbruksvirksomhet på. Fradelingen vil ikke vesentlig tilsidesette disse hensynene, men snarere muliggjøre best mulig utnyttelse av landbruksjorden i området.

Videre er det etter loven et hensyn at fordelene ved dispensasjonen må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er svært få ulemper ved fradelingen. Tiltaket vil i hovedsak ikke ha praktiske konsekvenser. Det foreligger allerede et våningshus på bnr. 5, og det vil fremdeles drives

jordbruk på størstedelen av eiendommen. Den eneste praktiske konsekvensen er at det blir ulike eiere for arealet med våningshuset og resterende areal.

Fordelene med fradelingen er derimot store. Fradeling sikrer at våningshuset blir ivaretatt, oppgradert og brukt. Samtidig legger fradeling til rette for en bedre og en helhetlig utnyttelse av landbruksarealet.

Det vises i denne forbindelse til jordlovens § 12, fjerde ledd som fastsetter at samtykke kan gis selv om forholdene ikke ligger til rette for samtykke etter tredje ledd, dersom deling vil ivareta hensynet til bosetningen i området. En fradeling vil trolig gjøre det fradelte arealet mer attraktivt for kjøp til boligformål.

Endelig skal det ved dispensasjon legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. En fradeling vil bedre sikkerheten og tilgjengeligheten for våningshuset, all den tid det trengs større oppgraderinger. Fradeling vurderes til å ikke ha noen øvrige merkbare konsekvenser.

Området som søkes fradelt, består i all hovedsak ikke av dyrket eller dyrkbar jord. Det vurderes å ikke være nødvendig med samtykke til omdisponering, jf. jordloven § 9. Området kan verken alene eller sammen med eiendommen for øvrig gi grunnlag for jordbruksproduksjon (Rundskriv M-1/2013, s. 9).

#### **4. Konklusjon**

Ansvarlig søker ber med bakgrunn i det ovennevnte om at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, samt godkjenning etter jordlovens § 12 for fradeling av ovennevnte eiendom.

Søker med dette om dispensasjon for PBL § 1-8 for opprettelse av ny grunneiendom.

Ny eiendom skal frådelast frå Grnr. 110 brnr. 5. Denne eiendommen skal selges som tilleggsjord til Grnr. 110 brnr. 4

På den nye grunneiendommen står det et våningshus bygget i 1977. Plassering av dette huset ble den gang godkjent av Hordaland Landbrukskontor og Lindås kommune. Avstand fra strandlinjen til ny grunneiendom er ca 85 meter og delen av eiendommen ligger mer enn 100 meter fra strandlinjen. Eiendomsgrensen mot strandlinje ligger på en høy skrent.

Den nye grunneiendommen vil ikke være til hinder for ferdsel og tilkomst til strandlinje.

### **Nabovarsel**

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

### **Uttale**

Saka ha vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune, samt planavdelinga, landbruksavdelinga og vegavdelinga i kommunen. Det ligg ikkje føre uttalar.

Det ligg føre løyve til deling etter jordlova på vilkår i administrativt vedtak datert 05.10.2018 i sak 18/2737.

### **Vatn og avløp (VA)**

Området er ikkje utbygd med kommunalt vass- og/eller kloakkanlegg. Våningshuset har private anlegg for vassforsyning og avløp som er plassert på gbnr 110/5.

Kommunen legg til grunn at den nye parsellen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Våningshuset har tilkomst til kommunal veg via privat veg over gbnr 110/5.

Kommunen legg til grunn at den nye parsellen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med

pbl. § 27-4.

### **Privatrettslege forhold**

Den nye parsellen vil verta sikra rett til tilkomst og plassering av anlegg for vatn og avløp på hovudbruket i samsvar med forslag til erklæring som ligg i saka. Det er opplyst at erklæringa



vil verta tinglyst når den nye parsellen er oppretta.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 innafør 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 dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

### LNF-føremålet

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.

Gbnr 110/5 har i følge gardskartet ein storleik på ca 336 dekar. Gardsbruket har i fleire år vore drifta av nabogarden gbnr 110/4 som no skal kjøpa restarealet som tilleggsjord. Eigedomane har felles grense.

Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet i dette tilfelle ikkje vert vesentleg sett til

side

ved frådelling av våningshuset. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på vurderinga som er gjort ved jordlovshandsaminga av søknaden. Landbruksavdelinga skriv følgjande:

*(...)Huset som står på eigedomen er det einaste huset som er på eigedomen, då det berre er steinmurane som står att av løebygningen. Bnr 4 har hausta og beita denne eigedomen i minst 20 år og den har lang felles grenselinje. Når det gjeld sjølve delinga så vil ein frådelt tomt med bustad som ligg som ein holme i eit landbruksområde generelt vera uheldig. Det kan oppstå konflikhtar med omsyn til beitane dyr, spreining av husdyrgjødsel og liknande. Når ein likevel går inn for deling så er det ut frå ut frå ei samla vurdering om at fordelane med deling er større enn ulempene. Sjølve eigedomen har begrensa arealressursar og det er ikkje tenlege bygningar for jordbruksproduksjon. Ved at eigedomen vert lagt til bnr 4 vil dette styrkja og sikra ressursgrunnlaget på dette bruket som og er i samsvar med gjeldane landbrukspolitik. Ein vil gjera merksam på at før deling kan gjennomførast så må det ligga føre kjøpskontrakt for bnr 5 og det må sikrast at parsellen får bruksrett og ikkje eigedomsrett til til veggen. (...)*

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at eigedomen gbnr 110/5 framleis vil verta nytta til landbruksføremål og at ei deling der arealet vert overført til nabobruket gbnr 110/4 vil styrka ressursgrunnlaget for denne eigedomen. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt.

#### Plan- og bygningslova § 1-8

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho fri for tiltak for å sikra ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Den omsøkte parsellen gjeld eit areal på om lag eitt mål rundt eksisterande våningshus der delar av parsellen ligg innanfor ein avstand på 100 meter til sjø. Å gje løyve til frådelling slik det er søkt om vil etter kommunen si vurdering ikkje endra forholda til strandsonevernet verken når det gjeld arealbruk, privatisering eller ferdsle. Bruken av arealet vil framleis vera knytt til bruken av bygget som bustadhus og det skal ikkje etablerast nye tiltak i form av bygningar eller anlegg. Kommunen vurderer at omsynet bak strandsonevernet ikkje vert vesentleg sett til side ved å dela frå parsellen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den nye parsellen er bygd ut med bustadhus og at bruken av parsellen ikkje vert endra som følgje av frådellinga. Når frådellinga i seg sjølv ikkje får konsekvensar for dei omsyna som ligg bak byggjeforbodet i strandsona kan kommunen ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større

enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 1-8 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.

#### **Vurdering av plan- og bygningslova § 26-1**

Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting/ending 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.

Det går fram av saksutgreiinga at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå arealføremålet for oppretting av ny grunneigedom. Den omsøkte parsellen er vurdert tilstrekkeleg stor og eigna til bustadføremål.

Den nye parsellen har tilkomst til offentleg veg via privat veg over gbnr 110/5, og vassforsyning og avløp via private anlegg som er plassert på gbnr 110/5. Det vert sett vilkår om at tinglyst erklæring, som sikrar den nye parsellen vegrett frå kommunal veg og fram til tomtegrensa og løyve til å plassera anlegg for vatn og avløp på gbnr 110/5 ligg føre, før oppmålingsforretning og oppretting av parsellen kan gjennomførast.

Søknaden om frådelling vert godkjend i samsvar med situasjonsplan datert 13.09.2018 som er journalført mottatt 19.09.2018. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

[Lenke til innsyn](#)