



HORDALAND FYLKESKOMMUNE  
Postboks 7900  
5020 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/2081 - 18/25922

Saksbehandlar:  
Tone Margrethe Berland Furustøl  
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:  
28.09.2018

## Oversender søknad om dispensasjon for oppretting av bustadeigedom til uttale - gbnr 170/4 Vatne

Tiltak: Dispensasjon for oppretting av bustadeigedom og tilkomstveg  
Byggjestad: Gbnr: 170/4 Vatne 15  
Tiltakshavar: Jan Ole Seim  
Ansvarleg søkjar:

Saka gjeld dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av bustadeigedom og tilkomstveg. Utskilt parsell er på situasjonskart opplyst å vere ca. 1,8 mål. Det er opplyst frå tiltakshavar at det skal førast opp ein einebustad med to bueiningar, der den eine bueininga skal vere kjellarleilegheit. MUA er vist til 550m<sup>2</sup>, BRA er 292m<sup>2</sup>, BYA 200m<sup>2</sup> og 16% BYA. Tilkomstveg er på profildekning vist å vere ca. 155m. Det er ca. 39m frå einebustad til driftsbygning på naboeigedom gbnr 170/5. Landbrukseigedomen er i følge matrikkelen på 235 mål. Det er son, Jan Ole Seim, på vegne av heimelshavar, Johannes Seim, som fremjar dispensasjonen.

Kommunen forutsett at einebustad er innafor KPA pkt. 5.14:

**5.14 Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m<sup>2</sup>. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reservertast minst 36 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje. Etter utbygging skal det vere eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bueining. Maksimal gesimshøgder 6,0 m. Maksimal mønehøgder 9,0 m. Høgden vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.**

Ønskje om våningshus nr. 2 eller ny bustadtomt har vore gjennom fleire rundar hos kommunen og hos høyringsinstansar, herunder Fylkesmannen, Hordaland Fylkeskommune og Statens Vegvesen:

1. Sak 14/4312 – våningshus
2. Sak 15/3250 – frådeling av tomt
3. Sak 16/3239 – førehandskonferanse.

Frå vårt historiske arkiv:

1. Løyve til å opprette bustadtomt. Gbnr 170/14 i sak 292/74, datert 20.08.1974.  
Det er ført opp ein einebustad på eigedomen som ikkje er eigd av heimelshavar av gbnr 170/4 eller tiltakshavar.

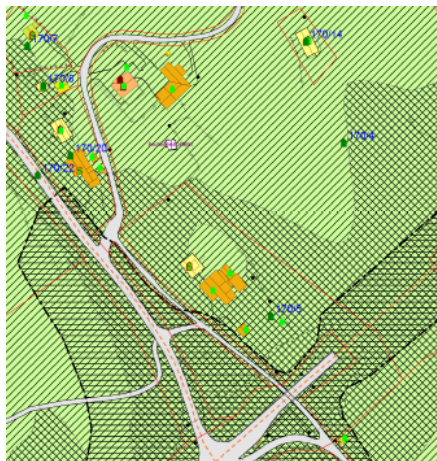


2. Det gamle våningshuset vart reven og løyve til oppføring av våningshus med kjellarleilegheit på landbrukseigedomen som generasjonsbustad i sak 138/82, datert 29.03.1982. I matrikkelen er våningshuset registrert som horisontalt delt 2 manns-bustad.

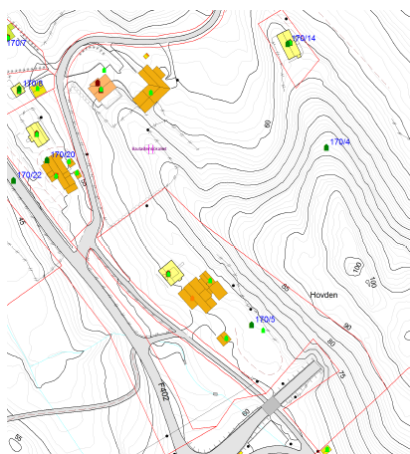
### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særleg omsynsone landbruk i kommuneplanen (KPA) 2011-2023.

Utsnitt KPA



Utsnitt grunnkart



Utsnitt revidert situasjonsplan, datert 14.09.2018



### Grunngjeving for dispensasjon:

Det er ønskeleg å ha ny einebustad på garden som ledd i eit generasjonsskifte. Kommunen forstår det slik at det er einebustad med ein bueining. Einebustaden skal huse ein familie på 6 stk. Det er opplyst at tiltakshavar har odell til garden og ønskjer å drifte denne vidare med hjelp frå hans far. Dette fordi tiltakshavar er i full jobb og garden aleine ikkje gjev nok inntektsgrunnlag for tiltakshavar og hans familie. Kommunen forstår det slik at far og son skal drifte garden saman. Til dette formålet treng tiltakshavar sitt eige «våningshus» då noverande gardbrukar, hans far, nyttar etablert våningshus. For å få moglegheit til å finansiere einebustaden, må tiltakshavar ha ein fast eigedom som banken kan ta pant i. Med eigen bustad på eigen styrkar dette moglegheita for at den nye generasjonen kan overta drifta av garden på sikt.

### Tilkomst

Tilkomst til eigedomen må skje via kommunal veg for så å nytte regulert avkøyrsel frå Fv.402 Lurevegen ved Seim.

### Vatn og avlaup

Det er ikkje kommunal vatn- og avløpsleiding i området. Vatn handtering vil skje via privat borehol. Avløpshandtering vil skje via privat anlegg. Det ligg føre revidert situasjonsplan, datert 14.09.2018, som viser korleis vatn- avløp og veg er planlagt løyst.

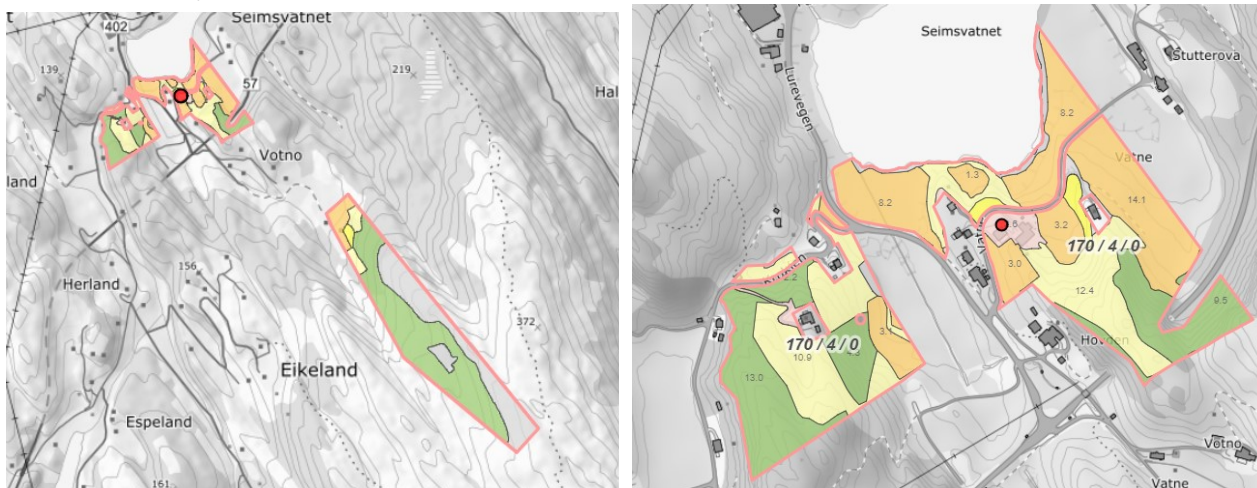
### LNF føremålet

I følge tiltakshavar har det tidlegare vore dialog med Landbruk. Arealet har svært lite jord, fjell er synleg og arealet er lite egna til landbruk utan at det er lagt ved skriftleg dokumentasjon frå Landbruk i høve dagens situasjon. Søkanden sendast landbruk for uttale i høve LNF-føremålet.

## Jordlova

Garden er ikkje registrert med aktiv drift pr. 01.01.2018. Arealet er registrert sin innmarksbeite (gul farge) og ein mindre del som produktiv skog (grøn farge), pr. 23.08.2018. Deler av tilkomstvegen går over fulldyrka jord (oransje farge) og innmarksbeite. Dispensasjon for frådeling av ny grunneigedom, krev uttale i høve jordlova §9 og 12. Søknaden er sendt Landbruk for uttale etter jordlova.

Kartutsnitt NIBIO, 27.03.2019:



## Hordaland Fylkeskommune

Det er funne kulturminne på eigedomen i form av bautastein med Askeladden-id 55192), sjå vidare utgreiing i skriv frå Hordaland Fylkeskommune, datert 12.12.2014. I skrivet vert det presisert at planlagt vegtrasè kan tilrås slik den vart teikna inn på kart vedlagt søknad til fylkeskommunen. Fylkeskommunen ber i same skriv under oppsummering på side 2 om at planar for vatn/avløp, straum og liknande vert førelagt fylkeskommunen når desse ligg føre. Det vert også presiser at fylkeskommunen føreset at stolpe for straum eller telefon inne på den automatiske freda lokaliteten, ikkje vert nytta for straum eller telefon.

Vatn handtering vil skje via privat borehol. Avløpshandtering vil skje via privat anlegg. Det ligg føre revidert situasjonsplan, datert 14.09.2018, som viser korleis vatn- avløp og veg er planlagt løyst.

Det er plassert 2 master i nærleiken av tilkomstveg og våningshus. Desse kan vere i konflikt med tiltaka. Tiltakshavar må sjølv avklare tiltaka mot BKK.

## Vegavdelinga – Lindås kommune

Det er lagt ved søknaden løyve frå vegavdelinga for etablering av avkøyrsl frå kommunal veg for 2 bueiningar etter veglova, datert 09.09.2015. Bygging av avkøyrsla treng eige løyve frå byggesak etter pbl. Dette føreligg ikkje. Dersom arbeidet med avkøyrsla er ikkje satt i gang innan 3 år, fell løyvet etter veglova bort. Søknaden sendast vegavdelinga for uttale.

## Statens Vegvesen

Der einebustaden er ønska plassert, så er det innanfor støysone. FV402 er plus minus 75 m frå plassering av våningshus. Det ligg føre uttale frå Statens Vegvesen i skriv frå 24.11.2015 for opparbeiding av regulert avkøyrsl i samsvar med planen. Søknaden vert sendt Statens Vegvesen for uttale.

**Frist**

Frist for uttale er 4 veker frå oversendinga, jf. pbl. § 21-5 (3).

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Dispensasjonssøknad frå kommuneplanen om frådelling på LNF- området til bustadtomt - gbnr 170/4 Vatne  
Dispensasjonssøknad frå kommuneplanen om frådelling på LNF- området til bustad tomt - gbnr 170/4 Vatne  
Vedlegg nr. 1 - Dispensasjonssøknad om stigningsforhold på veg  
Vedlegg nr. 2 - Løyve om frådelling av ein tomt  
Vedlegg nr. 3 - Løyve til tilkomstveg, borehol og reinseanlegg  
Vedlegg nr. 4 - Hordaland Fylkeskommune, Tilbakemelding etter synfaring  
Vedlegg nr. 5 - Svar på søknad om avkjørsle frå kommunal veg  
Vedlegg nr. 6 - Uttalelse om finansiering til ny bolig  
Vedlegg nr. 7 - Situasjonsplan  
Vedlegg nr. 8 - T-profiler grunn og terreng, ny bolig  
Vedlegg nr. 9 - 03-1 L-PROFIL Adkomstveg\_ M500 A3  
Grunnkart matrikkel - gbnr 170\_4  
Kommuneplankart oversikt - gbnr 170\_4  
Kommuneplankart - gbnr 170\_4  
Ortofoto 2015 - gbnr 170\_4  
Svar på tilleggsdokumentasjon 2 - gbnr 170/4 Vatne  
Tilleggsdokumentasjon 2 - gbnr 1704 - Referanse 182018 - 1828290  
Vedlegg A-1  
Vedlegg A-2  
Vedlegg D-1  
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 170/4 Vatne  
Dispensasjonssøknad  
Minireanseanlegg for hus og hytter  
Opplysningar gjeve i nabovarsel  
2 stk. løyve vedk. frådelinga  
Andre vedlegg

**Kopi til:**

Jan Ole Seim	Vardane 119 B	5911	ALVERSUND
Jan Ole Seim	Vardane 119 B	5911	ALVERSUND

**Mottakarar:**

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
Irene Wilhelmsen			

**Mottakarar:**

Planavdelinga

Statens vegvesen Region vest

Askedalen 4

6863

LEIKANGER