

Lindås Kommune
Byggesak

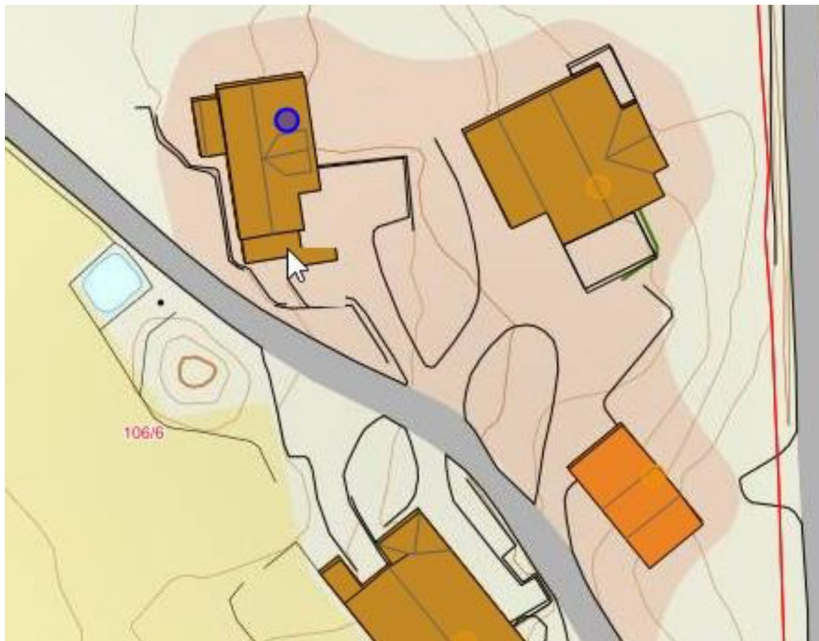
Eikangervåg, 06.12.2018

Søknad dispensasjon rettsverknaden av kommuneplanen for deling – gbnr 106/6 – Fonnebostvegen 168/170

Tiltaket og plangrunnlag

Ein søker dispensasjon på vegne av eigar Lars Arne Kolås – Fonnebostvegen 170 – 5955 Lindås.

Tomta / arealet ein ynskjer å skillje frå er vist på vedlagte kart D-1, det er tenkt eit omtrentleg areal på 1100 m², minste avstand til nabo vil vera 13 meter og avstand til midt offentlig veg er 43 meter målt frå eksisterande bustad.



Tiltakshavar bur i dag i dag på eigedomen i bustaden lengst mot øst (9879420)

Bustaden lengst mot vest (176235462) har vore ubebyggd i over 10 år og ber breg av det. Dette er eit eldre hus som ikkje har takhøgde eller konstruksjon som gjer det aktuelt å oppgradera det til dagens standard. Tanken er difor at ein riv dette huset og

etablerer ny bustad på den då frå skilte tomte. Kartutsnitt av tunt er vist over.

Riving og etablering av ny bustad kjem ein tilbake til i eigen søknad, ein ynskjer likevel å gjera kommunen merksam på at det allereie starta dialog / planlegging av ei forsiktig riving for gjenbruk av eksisterande bustad. Dette vil vera i samarbeid med eit firma som har spesialisert seg på gjenbruk og renovering av gamle trebygningar.

Det er ikkje drift på garden i dag men deler av arealet vert slått og drifta av andre bønder i området. Arealet som ligg på vestsida av vegen, altså tunet og området rundt, er lite og ikkje del av slåtteverdig areal. Driftsgrunnlaget for landbruket på garden ligg primært på austsida av vegen, samt på ein parsell med utmark lengre mot nord.

Infrastruktur for den parsellen som vert frådelt er ivareteke, det er sikra vegrett som vist i vedlegg Q-1, offentleg vatn og avløp ligg i tomtegrensa. I og med at det i dette tilfelle er tale om å riva eksisterande bustad og erstatta med ny anser me det ikkje som utvida bruk og at avkjøring til offentleg veg difor er sikra.



Bilde eksisterande bustad



Bilde eksisterande bustad

Det er tiltakshavar sitt ynskje å sikra seg eige areal for bustad med tanke på overdraging og vidareføring av garden. Det vil vera naturleg at det som i praksis er hovudhuset vert høyrande til garden med tanke på standard på huset og i forhold til plassering mot driftsbygning og landbruksarealet på øst sida av vegen.

Tiltaket kjem i konflikt med kommuneplanens arealdel med tanke på arealføremålet for tomte som i kommuneplanen er sett av til LNF. Etter PBL §19-1 vert det søkt om dispensasjon frå PBL §11-6 – «rettsverknad av kommuneplanen».

Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser. Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til nedbygging av landbruket eller medfører ei større privatisering av naturområdet. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv, og at landbruket sine interesser vert ivaretatt i et lengre perspektiv.

Dispensasjon rettsverknad av kommuneplanen - vurdering / begrunnelse

I denne saka vert det søkt om dispensasjon til deling, med det formål å deretter riva samt etablere ny bustad på den fråskilte eigedomen.



Tiltakshavar vil med dette leggja til rette for at garden med gjennståande bygning kan overdragast til neste generasjon slik at arealet og bygningane vert sikra samstundes som tiltakshavar sjølv ivaretek bustad til seg sjølv.

Finansiering ved ein overdragelse vil vera eit avgjerande punkt for dei som overtek, på same måte vil det vera viktig for tiltakshavar å kunna finansiera ein ny stad å bu. Skal ein oppnå reell moglegheit til å kunna ta separate pant i begge tilfelle vil det vera naudsynt at eigedomane har separate bruksnummer.

Det vil nok ikkje vera særleg aktuelt for dei som overtek at pante til tiltakshavar er registrert på garden, det vil i praksis fungera dårleg samstundes som det begrensar moglegheita til finansiering av sjølve overtakinga og til eventuell utvikling / nyetablering av gardsdrifta.

Ei frådelling basert på planlagt delelinje vil etter vår vurdering ikkje bidra til nedbygging av landbruksareal eller friluftsområdet. Det er allereie etablert bustad med tilhøyrande infrastruktur på staden, og området er avgrensa mot veg på eine sida, og mot eksisterande einestad på andre sida. Mot nord grensar arealet opp mot ein anna gard, tilhøva her vil ikkje forandra seg.

Det vil slik vi ser det vera samfunnsmessig riktig, og i tråd med LNF formålet, å bidra til at overdraging av garden vert sikra gjennom eit løyve til deling. Dette vil i sin tur bidra til å oppretthalda kulturlandskapet og sikra at gardsbruket ikkje forfell. På den måten bidreg ein til å unngå unødvendig forfall i landbruket og ivaretek landbruksarealet i området på ein måte som gjer at det kan etablerast eigen drift på eit seinare tidspunkt dersom nokon skulle ynskje det.

Tiltaket vil ikkje medføra særleg behov for større terreng-inngrep all den tid tomta er bebygd, det er kun justeringar og mindre endringar frå dagens situasjon som skal til for å tilpasse tomta til ny situasjon.

Oppsummering

Arealet som er søkt frådelt er allereie bygd med bustad, og er sikra rett til veg. Det ligg offentleg vatn og avløp i tomtegrensa, og avkjøring til offentleg veg er ivareteke. Det vil bidra til å sikra tiltakshavar eigen bustad samstundes som ein kan overdra garden slik at den ikkje står til forfall og bidra til utnytting av ein allereie bebygd eigedom. Infrastruktur er i stor grad opparbeid og det vil vera behov for svært begrensa terrenginngrep i forbindelse med tiltaket.

Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak reglane vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempene - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Med vennleg helsing
Kålås Bygg AS



Lars Alvær Hagesæter
Ansvarleg søkjar

