



Thore og Jenny Lid Knarvik  
Knarvikgarden 69  
5955 LINDÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/940 - 19/14349

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:  
09.05.2019

## Avslag på dispensasjon for frådeling av bustadtomt med eksisterande bustadhus- gbnr 121/1 Knarvik (Lauvåssjøen)

**Administrativt vedtak. Saknr:** 276/19

**Tiltakshavar:** Thore og Jenny Lid Knarvik

**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad og søknad om frådeling av våningshus og naust.

Det vert elles vist til søknad motteken .

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad er definert som LNF, med hovudomsyn landbruk.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Ansvarleg søkjar har gjeve slik vurdering etter jordlova:

Før vi begrunner dispensasjonssøknaden vil vi foreta en vurdering etter jordloven. Jordloven kommer til anvendelse for hele landet for å sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, se jordloven §§ 1 og 2.

*Av jordloven § 9 fremgår det at «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida».*



---

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formål med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

I denne saken vil omsøkte tiltak ikke komme i konflikt med bestemmelsen. Bygget er plassert på areal som ikke er nyttet i jordbruksproduksjon.

Basert på dette vil en omdisponering av arealer, til andre formål enn jordbruk, ikke komme i konflikt med omdisponeringsforbudet i jordloven § 9.

Vidare er det søkt dispensasjon med slik grunngeving:

**Grunner for å gi dispensasjon**

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I denne saken er det snakk om fradeling av et hus med naturlig tilliggende tomt på en eiendom som allerede er bebyggt. Fradelingen vil med andre ord ikke komme i konflikt med allmennhetens tilgang til, eller medføre økt privatisering av, friluftsområdene. Fradelingen vil heller ikke medføre vesentlige endringer i det bestående miljø eller virke sjenerende for omgivelsene. Realiteten av fradelingen blir kun at arealet får et nytt bruksnummer. Det er ikke meningen at arealet skal benyttes på annen måte enn i dag.

Tiltaket vil heller ikke medføre synlige endringer i landskapet. Dette skulle tilsi at hensynene som ligger til grunn for formålet, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Fradelingen søkes gjennomført for å utnytte arealer som uansett ikke er nyttbare i jordbruksøyemed, jf. også ovenfor.

Konklusjonen er at de bakenforliggende hensyn ikke blir tilsidesatt på noen måte.

Av fordeler vil vi framheve at det blir bedre sikkerhet både juridisk og økonomisk å fradele det ene våningshuset slik at det kan være forskjellige eiere på husene. Gården i dag har drift i form av saueproduksjon, men det er for liten drift til at det vil være nødvendig med to våningshus på gården. Det blir da mer hensiktsmessig å fradele en liten del av gården slik at det blir et enklere generasjonsskifte på gården.

Det er et generelt fradelingsforbud for jordbrukseiendommer. Dette fradelingsforbudet blir vurdert i redegjørelsen til søknaden. Det er en ulempe å dele opp en gård, men samfunnet har endret seg og behovet er et annet i dag enn hva som var realiteten tidligere. Før var man avhengig av å ha to boliger på en gård for å drifte gården. I dag vil behovet være mindre for flere hus på gården og produksjonen er enklere å drifte for færre personer. Det bør også vektlegges at arealet som fradeles ikke blir brukt som ledd i produksjon på gården (Se utklipp fra [www.gårdskart.nibio.no](http://www.gårdskart.nibio.no) under).

Gården vil etter fradelingen fremdeles være i drift og det vil ikke forringe mulighetene for å drive i samme skala som i dag at det foretas en fradeling av det andre våningshuset.

**Uttale frå anna styresmakt**

Det er gitt slik uttale i saka i frå Fylkesmannen i Vestland:

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

Arealet det er søkt om ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tilkomstvegen gå igjennom store delar av landbrukseigedomen på gnr. 121 bnr. 1. Det omsøkte området vil ligge tett opptil dyrka mark på fleire sider. Begge delar kan potensielt føre til konflikhtar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane.

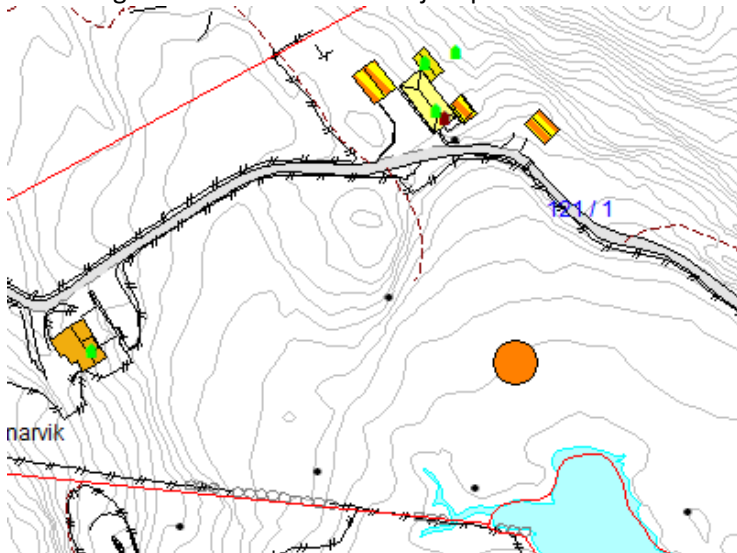
### **Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling av hus nr 2 på gnr. 121 bnr. 1.**

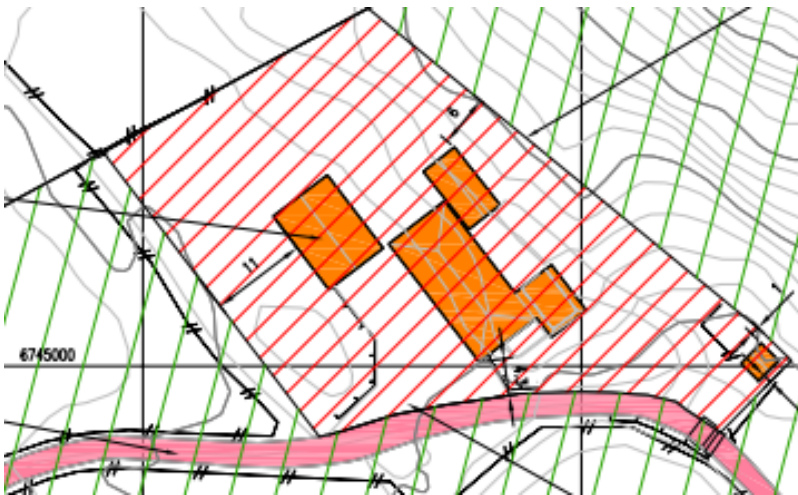
#### **Nabovarsel**

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

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.03.2019.





På situasjonsplanen er omsøkte eigedomsgrense vist fram til eksisterande tilkomstveg. På situasjonskartet er eksisterande avkjørsle teikna inn og tilkomstvegen siste stykke fram til eigedomen. Eigedomen er omsøkt med garasje, våningshus og mindre bygg på eigedomen.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Våningshuset er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Eigedomen er knytt til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.

#### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Det er gjeve løyve til utvida bruk av avkjørsle inn på kommunal veg i administrativt vedtak datert 14.03.2019.

#### **VURDERING:**

##### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere 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 verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, 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 setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

For grunngjeving av dispensasjonsøknad sjå under «Dispensasjon».

Det er i denne saka gjeve negativ uttale i frå Fylkesmannen i Vestland, og denne skal vektleggast særskilt. Vi er i stor grad samd med Fylkesmannen sin vurdering, men ynskjer å supplere med noko moment utifrå lokale omsyn og praksis.

Det er for så vidt riktig at frådeling gjeld for uendra bruk. Samstundes vert det etablert ein fritt omsetteleg eigedom til reint bustadføre mål inne på ein landbrukseigedom. Eigedomsgrensa vil ligge om lag 80 meter i frå driftsbygning på garden. I føresegn 5.12 i kommuneplana er det sett krav til minimum 100 meter i frå eigedom til nærmaste driftsbygning. Eigedomen i denne saka er forvalta av kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, men omsynet bak dette føresegna må likevel vere gjeldande i denne saka. Den skal ivareta landbruksdrifta på den eine sida og bustadføre mål på den andre sida.

Vi har i denne saka også vektlagt tilkomstvegen fram til eigedomen. Den går tett inntil driftsbygning, vidare over tunet til hovudhuset og langs eksisterande garasje.

Det er ikkje eit ynskje i kommunen å etablere nye eigedomar med tilkomst over tun, der vi ser klare interessekonfliktar og utfordringar knytt til trafikktryggleik.

Vi har forståing for at ein ynskjer denne frådelinga, og ser ein arealet isolert sett fremstår den som ei etablert eigedom.

Vi må likevel sjå på sak både i eit lengre perspektiv og utifrå landbruksmessige omsyn.

Men denne vurderinga til grunn finn vi ikkje å kunne gje dispensasjon i denne saka.

#### **Vidare saksgang:**

Når dispensasjon ikkje vert gitt er det ikkje grunnlag for å gje delingsløyve og søknad om løyve til frådeling vert avslått. Kommunen vil fakturera fullt gebyr også når ein søknad vert avslått. Vi gjer merksam på at de kan trekka søknaden om løyve til frådeling. Saka vert då avslutta og de vil berre verte fakturert for dispensasjonshandsaming og eit mindre gebyr for sjøve delingssaka.

#### **VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad for frådeling av eigedom til bustadføre mål.

Grunngjeving går fram av vedtaket.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/940

#### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

#### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

**Bortfall av løyve**

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Thore og Jenny Lid Knarvik

Knarvikgarden 69 5955

LINDÅS