



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Laila Pedersen Kaland, 5557 2373

Vår dato
19.12.2016
Dykkar dato
05.12.2016

Vår referanse
2016/15487 421.3
Dykkar referanse
16/2496

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - gnr 56 bnr 15 - Hundvin - frådeling fritidsbustad og naust

Me viser til dykkar oversending med frist for uttale til 02.01.2017.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådeling av fritidsbustad og naust frå gnr. 56 bnr. 15. Etter det opplyste frå kommunen vert gnr. 56 bnr. 14 og bnr. 15 drive som ein eigedom. Søknaden om frådeling gjeld tunet med ei tomt på omlag 1300 m² og naust med ei tomt på om lag 88 m².

I arealdelen av kommuneplanen er det aktuelle arealet vist med formål LNF. Arealet der kaien og naustet ligg er sett av til friluftsføremål knytt til sjø. Frådeling er også avhengig av dispensasjon frå bygge- og deleforbodet i strandsona i plan- og bygningslova (pbl) § 1-8.

Fylkesmannen si vurdering

Byggeforbodet i pbl § 1-8 skal hindra nedbygging av strandsona for å verna omsynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfald, landskapsinteresser m.m.

LNF-områda skal i utgangspunkt vera ubygde, og det kan berre førast opp nødvendige bygg i tilknytning til landbruksverksemd.

Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak planføresegnene og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vera 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 blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (07-08) s. 242.

I følgje NIBIO (skog og landskap) har eigedommen eit samla areal på 252 daa. Av dette er 22 daa fulldyrka jord, 5 daa overflatedyrka jord og 19 daa innmarksbeite. Det er om lag 177 daa drivverdig skog på eigedommen.

Kommunen skriv følgjande om tunet som er søkt frådelt i si oversending hit:

Tunet ein vil dele frå ligg nokre hundre meter frå driftssenteret på eigedommen. Det er plassert slik at all transport mellom den søre delen av eigedommen og driftssenteret må gå forbi dette gamle tunet. På sørsida er det litt innmarksbeite, men mest skog og utmark. Ein større del av innmarksbeite og overflatedyrka jord ligg rett vest for tunet og vil etter frådeling grense til tunet. Den gamle vegen som går til tunet var nok i si tid driftsveg, men den er etter kvart for dårleg og smal, og heimelshavar påviste at han svingar av vegen og inn på dyrka mark før han kjem til tunstaden som skal delast frå. Om han skal vidare til areala på sørsida køyrer han også over beite/overflatedyrka jord.

På staden er det bratt. Tunstaden ligg i ei bratt skråning. Dette gjer og at tilkomst til areala på sør og vestsida av tunet tuleg i framtida må gå forbi tunet. Det er ført fram veg til skogen, men det er mykje lenger sør, på ein stad som ikkje er aktuell som tilkomst til det frådelte tunet. Det går veg på oversida av tunet til nokre frådelte bustader som ligg her. På grunn av det bratte terrenget er det lite aktuelt å nytte denne vegen for å komme til tunet. Heimelshavar/søker og eigaren av 56/9 er usamde om tunstaden er noko til nytte for landbruket. Uansett er areala rundt tunstaden i dag nytta til landbruk, og kjellaren i driftsbygningen kunne ein på dagen for synfaring, sjå hadde vore i bruk som eit enkelt skjul for dyra.

Tunet er etter det opplyste frå kommunen ikkje nytta særleg aktivt i landbruksdrifta, men det ligg i nær tilknytning til landbruksareal i drift. Etter deling vil den nye eigedomen ligga midt i eit reint landbruksområde og inntil dyrka mark. Ved ei eventuell deling vert parsellen fritt omsetjeleg slik at ein vil kunne tenka seg framtidige konflikhtar mellom bruk av tiltstøytande areal til landbruksformål og bruk av tunet til fritidsbustad.

Fylkesmannen legg vidare vekt på at det er lagt til rette for at turgåarane kan nytte den gamle vegen som går forbi tunet, når dei vil vidare inn i skogen eller til den gamle postvegen som går litt lenger borte. Auka bruk og istandsetjing av tunet til fritidsbruk vil då kunne gi framtidige utfordringar ved at arealet i større grad verkar privatisert.

Fylkesmannen vil etter dette rå frå at det vert gitt løyve til frådeling av tunet med formål fritidsbustad.

Kommunen bør ikkje gi dispensasjon dersom regional styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd siste setning. Dersom det likevel vert gitt dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Med helsing

Arve Meidell
seksjonsleiar

Laila Pedersen Kaland
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

