

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
156/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/2262

## Dispensasjon frå LNF-føremålet og byggegrense mot sjø for frådelling av bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre

### Vedlegg :

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 58/7 Lygre indre  
KartNabovarsel  
Søknad om dispensasjon  
Uttale frå Statens vegvesenerklæring om rettighet i fast eigedom  
Løyve til framføring av avløpsledning og boring etter vatn  
Referat frå førehandskonferansen  
Uttale frå Landbruk - oppretting av ny grunneigedom - gbnr 58/7 Lygre indre  
Uttale til søknad om dispensasjon for oppretting av grunneigedom - gbnr 58/7 Lygre indre  
Uttale - Lindås - Gnr 58 bnr 7 - Lygre Indre - Oppretting av grunneiendom - Dispensasjon  
Kulturminnefagleg fråsegn - søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 58/7 Lygre indre  
AcosSvarInn.xml  
Uttale frå planavdelinga - gbnr 58/7 Lygre indre

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan), vert det gjeve dispensasjon for alternativ 1 som gjeld frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom samt etablering av ny tilkomstveg. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- Bustad nr. 2 ikkje vert oppført.
- Resterande landbruksareal på gbnr 58/7 vert samanføydd med gbnr 58/2.
- Den nye grunneigedomen si storleik vert sett til ca. 3 mål. Eigedomens si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Dispensasjonen omfattar også etablering av ny intern avkøyrse og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om delingsvedtaket ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

### **Plan- og miljøutvalet - 156/18**

#### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### **PM - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan), vart det gjeve dispensasjon for alternativ 1 som gjeld frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom samt etablering av ny tilkomstveg. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- Bustad nr. 2 ikkje vert oppført.
- Resterande landbruksareal på gbnr 58/7 vert samanføynd med gbnr 58/2.
- Den nye grunneigedomen si storleik vert sett til ca. 3 mål. Eigedomens si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Dispensasjonen omfattar også etablering av ny intern avkøyrsel og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om delingsvedtaket ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, 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.

Handsaming av søknad om oppretting av ny grunneigedom og etablering av ny tilkomstveg på gbnr 58/7 vert handsama i eige vedtak når dispensasjonssøknaden er avklart.

Før det kan gjevast løyve til deling etter plan- og bygningslova må det ligga føre vedtak om utvida bruk av avkjørsel til fylkesveg, løyve til deling og omdisponering etter jordlova og

søknad om utsleppsløyve etter forureiningslova. Søknaden vert sendt til aktuelle mynde for vedtak dersom det vert gjeve dispensasjon.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 58/7

Adresse: Lurevegen 1447

Tiltakshavar/eigar: Lars Bjørn Lygre og Rita Janet Fløholm

### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. §1-8 for oppretting av ny grunneigedom og etablering av ny tilkomstveg på gbnr 58/7.

Omsøkt parsell på gbnr 58/7 er opplyst til å vere ca. 5 mål. Eigedomen gbnr 58/7 er kjøpt av søkjar som tilleggsjord til eigedomen gbnr 58/2. Gbnr 58/2 er i aktiv drift som landbrukseigedom. Eigedomane - gbnr 58/7 og gbnr 58/2- har ikkje felles grense. Gbnr 58/7 grenser direkte til gbnr 58/3. Gbnr 58/2 grenser direkte til gbnr 58/1. Tiltakshavar er eigar av landbrukseigedomane gbnr 58/7, gbnr 58/3 og gbnr 58/2. Det er i følge matrikkelen registrert eitt våningshus på gbnr 58/7 og tre våningshus på gbnr 58/2. Tidlegare eigar av gbnr 58/7 har livsvarig burett til bustad på eksisterande tun på gbnr 58/7.

Administrasjonen legg til grunn at det er søkt om tre ulike alternativ for dispensasjon for deling:

1. Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom utan oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.
2. Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.
3. Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2 med vilkår om riving av eksisterande bustad på det tidspunkt livsvarig burett går ut og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.

### **Historikk**

Det har tidlegare vore søkt om å opprette ny grunneigedom ein annen stad på gbnr 58/7, dvs. på oppsida av eigedomen i nærleiken av gravminne. Søknaden vart det gjeve avslag på då plassering av grunneigedomen var i strid med gravminne. Klage på avslag vart oppretthalden, sjå sak 16/2423. Omsøkte grunneigedom er no ikkje i strid med gravminne, sjå uttale frå Hordaland Fylkeskommune, datert 18.10.2018.

Av tidlegare saker på eigedomen nemner administrasjonen:

Byggesak 16/2422 – Utslepp

Delingssak 16/2423 – Ny grunneigedom

Byggesak 18/235 – Førehandskonferanse

Delingssak 18/1152 - Ny grunneigedom.

### **Nabovarsel**

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

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er ikkje sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Utsleppsløyve ligg ikkje føre. Søknad om utsleppsløyve kan først fremjast på det tidspunkt den nye grunneigedomen er i samsvar med plan. Etablering av privat avlaupsanlegg skjer ved at utsleppet frå eigedomen skal reinsast i slamavskiljar før det vert ført til sjø via eksisterande avlaupsleidning for gbnr 58/7, slik det er illustrert i sak 16/2423. Vassforsyning skal skje via privat borehol.

Det ligg føre rett frå gbnr 58/7 til omsøkte eigedom til å føre kloakkleidning over gbnr 58/7 og å kunne etablere borehol for vatn på gbnr 58/7.

### **Tilkomst, avkøyrsl og parkering**

Tilkomst til den nye grunneigedomen må skje via fylkesveg 404 for så å nytte privat veg. Det er gjeve positiv uttale frå Statens Vegvesen om utvida bruk av avkøyrsl med stenging av eksisterande trafikkfarlege avkøyrsl i brev datert 21.06.2018.

Det ligg føre avtale mellom gbnr 58/3 og gbnr 58/7 samt for framtidig parsell om plassering, bruk og vedlikehald av felles eksisterande interne avkøyrsl og veg samt å kunne etablere veg fram til den omsøkte eigedomen, datert 04.07.2016.

### **Planstatus**

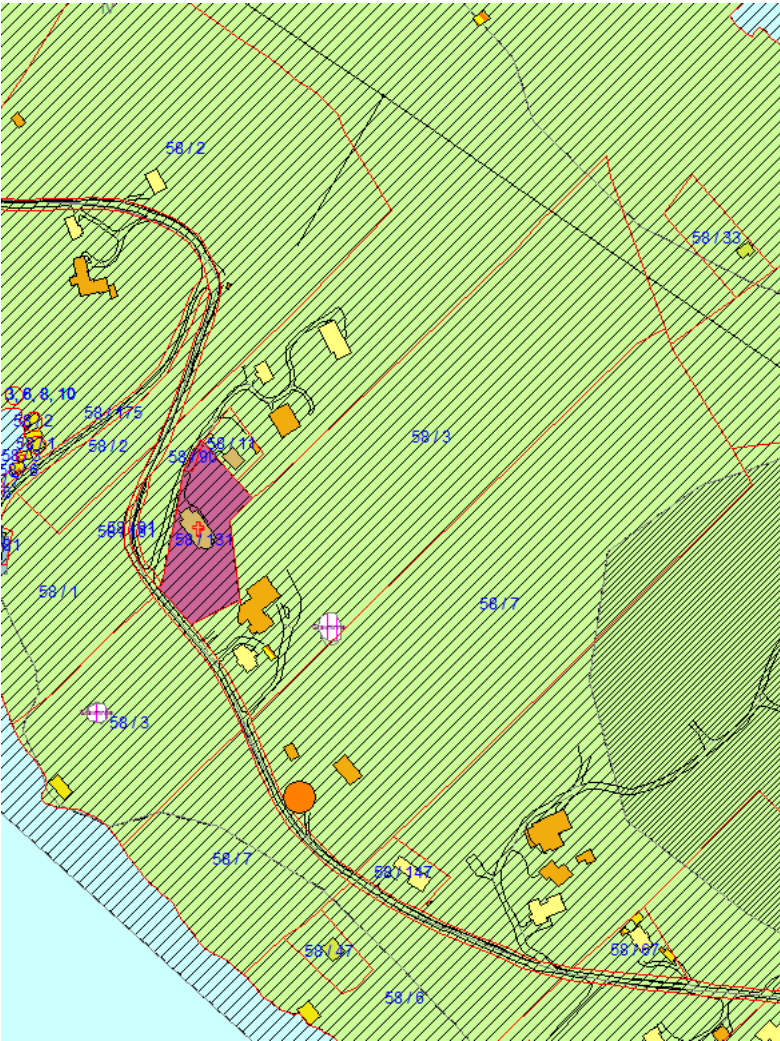
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen (KDP) Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Tiltaket er i strid med gjeldande plan og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå LNF-føremålet. Omsøkte eigedom er om lag ca. 95m frå strandlinja. Tiltaket kjem i konflikt med det generelle byggjeforbodet i strandsona og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå pbl. §1-8 før tiltaket kan godkjennast.

Det er registrert eit automatisk freda kulturminne i området. Dette er ein gravhaug frå jernalder, jf. Askeladden – id 45456. Gravhaugen ligg i grensa mellom gbnr 58/3 og 58/7. Den delen av

gravminnet, med sikringssone, som ligg på gbnr 58/7 ligg utanfor arealet som er søkt frådelt. På kartet er gravminnet vist utan sikringssone (5 meter).

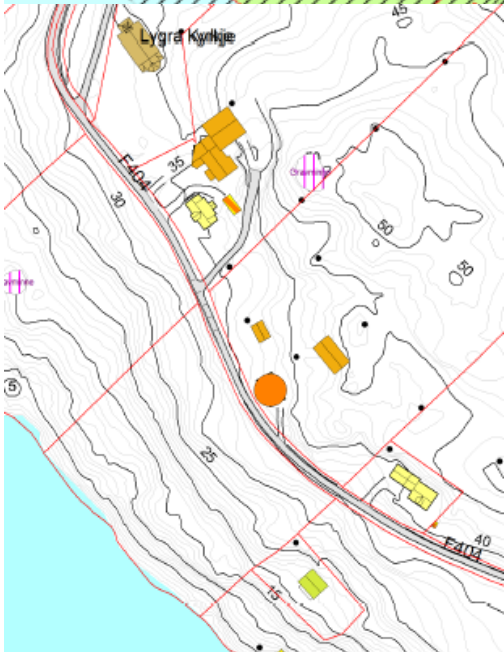
### **Kart/Foto**

Oversiktskart KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden



Utsnitt av KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden

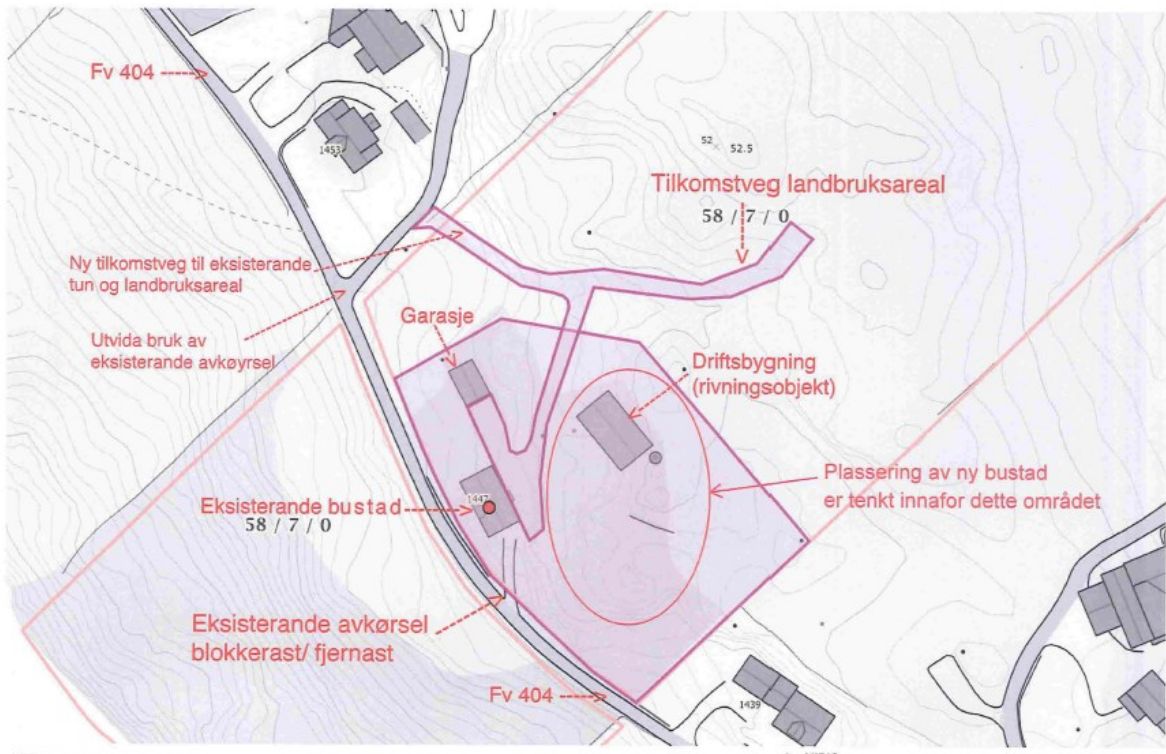
Utsnitt grunnkart



På situasjonskartet, datert 22.06.18, vert tunet på gbnr 58/7 vist utskilt med eksisterande bustad, ny tilkomstveg til omsøkt parsell, eksisterande avkjørsel vert stengt og ein annan eksisterande avkjørsel vert nytta til parsellen. Driftsbygningen inne på tunet er av tiltakshavarane vurdert som rivingsobjekt.

Situasjonskart, datert 22.06.18





Skråfoto 2015



### **Dispensasjon**

Tiltakshavar ønskjer å frådele eksisterande tun, behalde eksisterande bustad og oppføre ny einebustad samt etablere ny tilkomstveg. Bustad på eksisterande tun har ein burett som gjer at tiltakshavar ikkje kan nytte seg av denne bustaden. I følgje tiltakshavar er Lygra eit område prega av fråflytting. Det er få bustadar til sals då dei vert nytta til fritidsbustadar. Det er ønskeleg at den yngre generasjon skal få moglegheit til å busette seg fast i området med si eigen bustad på eigen tomt.

Eigedom gbnr 58/7 vart kjøpt som tilleggsareal til gbnr 58/2. Dersom dispensasjon vert innvilga, er det frå tiltakshavers side ønskeleg med samanføring av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.

Søknad om dispensasjon følgjer vedlagt i sin heilskap.

### **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune, landbruksavdelinga og planavdelinga.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruk den 19.09.2018:

Landbruk har ikkje merknad til dispensasjonssøknaden.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen den 12.10.2018:



## **Uttale til dispensasjon for oppretting av grunneigedom på gnr. 58 bnr. 7, Lygre Indre, Lindås.**

Vi viser til brev frå kommunen datert 19.09.2018. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny grunneigedom og etablering av ny tilkomstveg på gnr. 58 bnr. 7.

Omsøkt parsell er opplyst til å vere ca. 5 mål. Eigedomen gnr. 58 bnr. 7 er kjøpt av søkjar som tilleggsjord til eigedomen gnr. 58 bnr. 2. Det er i følge matrikkelen, som er det sentrale eigedomsregisteret i landet, registrert eitt våningshus på gnr. 58 bnr. 7 og tre våningshus på gnr. 58 bnr. 2.

Eigedomen ligg i område som er omfatta av kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vedtatt 27.11.2015. Området er i planen sett av til LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Tiltaket er i strid med gjeldande plan og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå LNF-føremålet. Omsøkte tomt er om lag 95m frå strandlinja. Tiltaket kjem i konflikt med det generelle bygge- og deleforbodet i strandsona og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå pbl. §1-8 før tiltaket ev. kan godkjennast.

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

Området som er søkt frådelt er stort (ca. 5 daa) og består av skog med høg bonitet og innmarksbeite, jf. markslagkart frå NIBIO. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering. Stortinget har også skjerpå måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien.

Frådeling vil også føre til ei oppsplitting av samanhengande jordbruksareal i eit område som i kommuneplanen er vist med omsynssone landbruk. Når bustadhus ligg nær opp til landbruksareal, kan dette føre til driftsmessige ulemper samt konfliktar kring lukt og støy frå landbruksdrifta.

Det vert argumentert med at det er viktig å finne bustader til dei som ynskjer å busetja seg fast i området. Etter det vi kan sjå så ser det ut til å vere ledige tomter i reguleringsplan for Lygra indre og på andre sida av vegen frå reguleringsplanen er det sett av område for spreidd busetnad i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Fylkesmannen meiner difor at det er gjeve alternative moglegheiter for ein yngre generasjon å busetja seg på Lygra.

Kommunen legg til grunn at det er tre ulike alternativ for deling:

1) Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom utan oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføring av resterande landbruksareal på gbnr. 58/7 til 58/2.

2) Dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføring av resterande landbruksareal på gbnr. 58/7 til 58/2.

3) Dispensasjon for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2, med vilkår om riving av eksisterande bustad på det tidspunkt livsvarig burett går ut og etablering av ny tilkomstveg samt samanføring av resterande landbruksareal på gbnr. 58/7 til 58/2.

Fylkesmannen rår primært ifrå dispensasjon i denne saka. Om kommunen likevel vel å gje dispensasjon rår vi til at kommunen vel alternativ 1, med ein vesentleg reduksjon av storleiken på tomta.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Det er henta inn slik uttale frå Hordaland Fylkeskommune den 18.10.2018:

### **Kulturminnefagleg fråsegn - søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom og etablering av ny tilkomstveg - gnr. 58 bnr. 7 - Lygre indre**

Visar til brev datert 19.09.18 med ovanfor nemnde sak til fråsegn. Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional styresmakt for kulturminnevern.

#### **Om tiltaket**

Søknaden gjeld frådelling av bustadtomt og etablering av ny tilkomstveg på gnr. 58, bnr. 7 på Lygra indre i Lindås kommune. Hordaland fylkeskommune har tidlegare rådd i frå frådelling i brev datert 21.11.2016. Vår konklusjon var då at det omsøkte tiltaket ville medføre inngrep i automatisk freda kulturminne og verke utilbørleg skjemma for kulturminnet Sjurhøgjen - ein gravhaug frå jernalder med Askeladden-id. 45456.

Søknaden er nå revidert og vegen er redusert i omfang. Ynskja frådelling av bustadtomt er vist på tomta si sørvestlege del, aust for eksisterande bustadhus på bnr. 7. Me visar i denne samanheng til innsende kartskisse, datert 22.06.18.

#### **Konklusjon**

Den omsøkte frådelinga, med føremål bustadtomt og tilhøyrande tilkomstveg, er endra og ikkje lengre i konflikt med den automatisk freda gravhaugen.

Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservator ynskjer å få innsendt byggesøknaden til uttale når denne føreligg, jf. plan- og bygningslovens § 21-5.

Elles gjer me merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar av trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert.

Hordaland fylkeskommune har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.

Det er henta inn slik uttale frå planavdelinga den 22.10.2018:

Planavdelinga har ingen innvendingar til dispensasjon frå LNF-føremålet (og omsynssone jordbruk), alternativ 1.

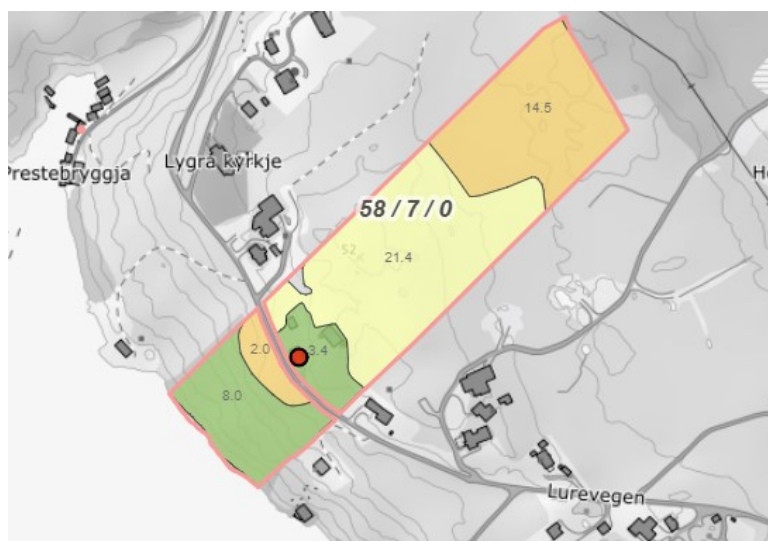
Alternativ 2 og 3 er i strid med Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023, der området er satt av til LNF med omsynssone for jordbruket. Planavdelinga er på bakgrunn av planstatus negativ til ei eventuell dispensasjon, alternativ 2 og 3.

Uttalene følgjer vedlagt i sin heilskap.

## Jordlova

Skissert plassering av tilkomstvegen kryssar areal avsett til innmarksbeite (gul farge). Det er krav til omdisponering etter § 9 for tilkomstvegen. Skissert plassering for bustadtomt ligg på areal vist som skog med høg bonitet (grøn farge) på gardskartet. Det er krav til løyve til deling etter jordlova § 12. For søknad om dispensasjon føreligg det naudsynt uttale frå Landbruk den 19.09.2018. Landbruk har ingen merknadar til saka.

NIBIO, 18.09.18



## 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 innanfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng 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.

Kommunen legg til grunn at det er tre ulike alternativ for dispensasjon for deling:

1. Dispensasjon for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom utan oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.
2. Dispensasjon for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.
3. Dispensasjon for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2 med vilkår om riving av eksisterande bustad på det tidspunkt livsvarig burett går ut og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2.

### 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.

I høve alternativ 2 og 3 med oppføring av bustad nr.2 vert omsyna til landbruk skadelidande når en ser på den endra og auka bruken to bustadhus på eigedomen representerer. Fleire bygg vil gje uka trafikk enn dagens situasjon. Fylkesmannen og planavdelinga rår på denne bakgrunn ifrå dispensasjon for bustad nr. 2.

Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvise dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Dersom det vert gjeve dispensasjon til bustad nr. 2, vil det skape større press på landbrukseigedomane i området. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommunedelplanen som styringsdokument. Fylkesmannen og planavdelinga rår på denne bakgrunn ifrå dispensasjon for bustad nr. 2.

Søknaden om oppføring av bustad nr. 2 er i hovudsak grunngitt i personlege forhold. Når det gjeld personlege forhold kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggast avgjerande vekt.

Fylkesmannen og planavdelinga rår i frå dispensasjon for alternativ 2 og alternativ 3. Uttalen frå Fylkesmannen er eit tungt argument for å ikkje gje dispensasjon til desse alternativ då kommunen ikkje bør tilrå dispensasjon dersom regional styresmakt har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, jf. pbl. §19-2 fjerde ledd.

På bakgrunn av den endra og auka bruken bustad nr. 2 representar og den presedensverknaden oppføring av bustad nr. 2 vil kunne ha for tilsvarande eigedomar, vurderer administrasjonen at omsynet til LNF-føremålet vert vesentleg sett til side ved alternativ 2 og 3. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom med oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg, ikkje er oppfylt.

Vurderinga vert annleis for alternativ 1. Den omsøkte eigedomen har ein etablert bustad som ikkje endrar bruken av eigedomen, då det er ein bustad på eigedommen i dag. Framtidig bruk av arealet vil framleis vere knytt til bruken av eksisterande bygg som bustadhus. Restarealet er tilleggsjord til bnr 58/2 i dag, og skal fortsette med det etter frådellinga. Då restarealet vert nytta til landbruksføremål vil dette styrka ressursgrunnlaget for landbrukseigedomen i aktiv drift. Framgangsmåten bygger opp under dei omsyn LNF-føremålet skal verne. Omsynet til LNF-føremålet vert ikkje vesentleg sett til side ved å nytte alternativ 1.

På bakgrunn av den uendra bruken oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad representar og at restarealet vert vidareført som landbruk, samt Fylkesmannen og planavdelinga si positive uttale til alternativ 1, er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom, er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom utan oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2, er oppfylt.

Dispensasjonen frå LNF-føremålet omfattar også etablering av ny intern avkøyrse og parkeringsareal.

Pbl. §1-8 – Byggegrense mot sjø



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

Då omsøkte eigedom er etablert med bustad, vert det uendra bruk av eigedomen. Dei allmenne interessene vert ikkje skadelidande med uendra bruk. Ein ny grunneigedom utan auke i tal bustader privatiserer ikkje strandsona i vesentleg grad. Administrasjonen vurderer at omsynet bak byggjeforbodet i strandsona ikkje vert ikkje vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

I vurderinga av fordeler og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at omsøkte grunneigedom er bygd ut med bustadhus og at bruken ikkje vert endra med frådellinga. Når frådellinga i seg sjølv ikkje får konsekvensar for dei omsyna som ligg bak byggjeforbodet i strandsona, kan ikkje kommunen sjå å at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon. Fylkesmannen og planavdelinga er positive til alternativ 1. Det er administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå pbl. §1-8 for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom, er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) oppfylt.

Dispensasjon frå pbl. §1-8 omfattar også etablering av ny intern avkøyrsel og parkeringsareal.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. §1-8 for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom utan oppføring av bustad nr.2 og etablering av ny tilkomstveg samt samanføyning av resterande landbruksareal på gbnr 58/7 til 58/2 for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad er oppfylt.

Då grunneigedomen vil ta areal avsett i gardskartet til skog med høg bonitet kan ikkje 5 mål tomt forsvarast gjennom dispensasjon. Administrasjonen legg til grunn at dispensasjon inneberar ein vesentleg reduksjon i omsøkte grunneigedom si storleik på 5 mål. Ein slik tilnærming er i tråd med Fylkesmannen sin uttale. Som eit utgangspunkt er 1 mål tomt tilstrekkeleg for ein bustadtomt. Sett hen til eksisterande bygningsmasse og gunstig plassering av ny grunneigedom i høve terreng, vert hensiktsmessig storleik på omsøkte grunneigedom sett til ca. 3 mål. Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at den nye grunneigedomen si storleik vert sett til ca. 3 mål.

#### **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.

#### **Lenke til innsyn:**

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2018002262&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002262&)



