

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
006/19	Plan- og miljøutvalet	PS	22.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/3421

## **Søknad om dispensasjon frå arealføremål og oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 174/1 Totland**

### **Vedlegg :**

Søknad om deling av grunneigedom - gbnr 174/1 Totland (Seim) Søknad om dispensasjon Kart Uttale - Dispensasjon fra LNF-formålet - fradeling av eksisterende bustad - Fv. 401 - Gbnr 174/1 Totland (Seim) Uttale - Dispensasjon fra LNF-formålet - fradeling av eksisterende bustad - Fv. 401 - gbnr 174/1 Totland Uttale frå planavdelinga - gbnr 174/1 Totland Tilleggsopplysningar - gbnr 174/1 Totland Gbnr 174-1 oversiktskart KPALøyve til omdisponering og delinga etter jordlova på gbnr 1741 Totland (Seim)

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 174/1 slik det er søkt om.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på omlag 1 600 m<sup>2</sup> frå gbnr. 174/1 på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonskart datert 31.08.2018 som er mottatt 14.12.2018, jf. pbl. § 29-4.

**Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.**

2. **Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:**
  - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett over gbnr 174/1 frå

**fylkesveg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.**

**· Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på gbnr 174/1, jf. plan- og bygningslova § 27-4, 1. ledd.**

**Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.**

### **Plan- og miljøutvalet - 006/19**

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

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 174/1 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på omlag 1 600 m<sup>2</sup> frå gbnr. 174/1 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonskart datert 31.08.2018 som er mottatt 14.12.2018, jf. pbl. § 29-4.

Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

2. Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:
  - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett over gbnr 174/1 frå fylkesveg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
  - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på gbnr 174/1, jf. plan- og bygningslova § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering 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 og Statens vegvesen til klagevurdering.

**Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 174/1  
Adresse: Seimstranda 289

Tiltakshavar/eigar: Kristian Totland

**Saka gjeld**

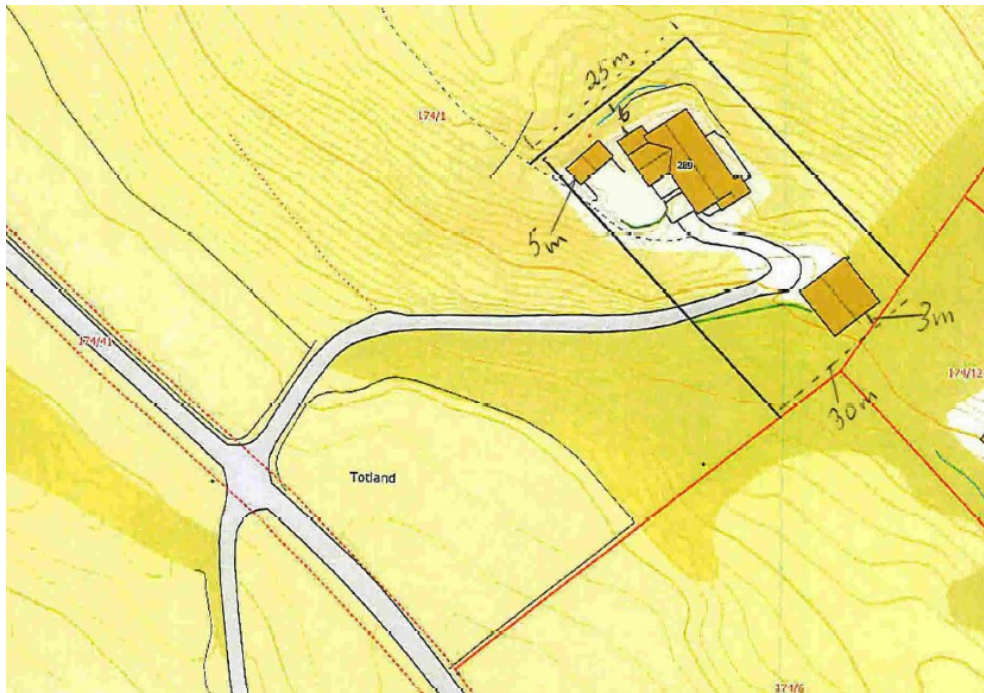
Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom med areal oppgitt til ca 1 600 m<sup>2</sup> frå gbnr 174/1 slik det går fram av situasjonskart datert 31.08.2018 som er mottatt 14.12.2018. Den omsøkte parsellen har eit faktisk areal som er noko større enn arealet på 1 200 m<sup>2</sup>, som er oppgitt i søknaden.

Faktisk areal vert lagt til grunn for vedtaket. På arealet som vert søkt frådelt står det eit bustadhus.

Det er to bustadhus på garden. Bustaden som vert søkt frådelt har adresse Seimstranda 289 og vart godkjend oppført i 1979. Den omsøkte parsellen ligg eit stykke frå tunet på garden og vil grensa mot naboeigedom. Det er ikkje drift på garden, men innmarka vert slått av ein nabo. Heimelshavar bur i bustaden som skal delast frå, men planlegg å busetja seg i bustaden som vert liggjande att på bruket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel.

Situasjonskart



Skråfoto

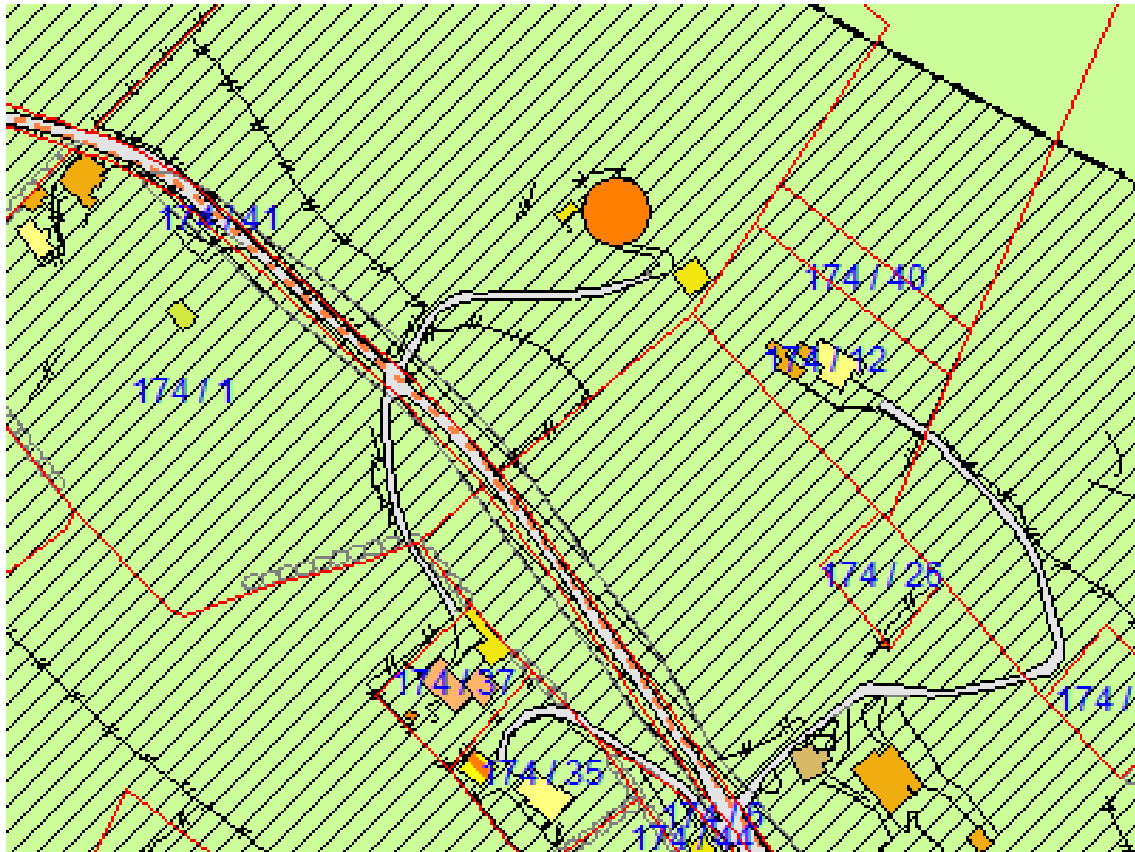


### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål) med omsynssone landbruk (

H510\_oL30).

Utsnitt fra kommuneplanen



### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF. Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

Seimsstrand 289, 5912 Seim. Gardsnr. 174. Brg.nr 1.

Garden er ikkje i drift, men innmarka vert slått av ein nabo.

Bustaden som me ønsker å skille i frå, ligg langt frå løe og gardshus/heimehus. Den er i utkanten av sjøve tunet på garden. Me har to søner som har busett seg på austlandet med familiar.

På garden er det fleire bygningar. Det eldre huset er nyoppussa, og me ønskjer å flytte inn i det.

Me vert ikkje yngre, og ser me vil få problem med å vedlikehalde alle bygningane på garden.

Det er felles brønn til dei forskjellige bustadane, men me vil ordne med borehol for huset me ønskjer å dele frå.

### **Nabovarsel**

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

### **Uttale**

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen og kommunen si landbruksavdeling og planavdeling.

Statens vegvesen har i skriv datert 20.12.2018 uttalt følgjande:

*«Det kjem av plan og bygningslova § 27-4 at avkøyrsløse frå offentleg veg skal vere godkjent av*

*vedkommande myndigheit før det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom*

*Kommunen opplyser at bustaden vart bygd i 1979, og er del av ein landbrukseigedom. I følgje*

*kommunen vart det gjeve avkøyrsløse til bustaden då den vart oppført. Vi vurderer difor at*

*det allereie er etablert lovleg avkøyrsløse frå offentleg veg. Så lenge det ikkje vert søkt om endra*

*eller utvida bruk av avkøyrsløse er det ikkje behov for eit nytt løyve. Vi legg til grunn at avkøyrsløse*

*er vedlikehalde og tilfredsstillar krav til utforming og sikt.»*

Kommunen si planavdeling har i skriv datert 21.12.2018 uttalt følgjande:

*«Det er søkt om frådelling av eksisterande bustad oppført i 1979, frådelling til uendra bruk. Planavdelinga har ingen innvendingar mot dispensasjon frå arealføremålet LNF eller omsynssona landbruk i kommuneplanen sin arealdel.»*

Det er gitt delingsløyve etter jordlova i vedtak datert 11.01.2019 i arkivsak 18/3691.

Uttalane og jordlovsvedtaket følgjer vedlagt i sin heilskap.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Eigedomen har privat vassforsyning. Det er gitt utsleppsløyve i vedtak datert 02.05.1979.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Det er gitt avkøyringsløyve til fylkesveg 401 i vedtak datert 21.06.1979.

### **Privatrettslege tilhøve**

Det ligg føre avtale datert 14.12.2018 som sikrar den nye parsellen vegrett og rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på gbnr. 174/1. Det er opplyst at avtalen vert tinglyst når eigedomen er oppretta.

## **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 og 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 innafor 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 medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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.

Eigedomen ligg innanfor omsynssone H510\_oL30 som er det største samanhengande jordbruksarealet i Lindås kommune og som strekkjer seg over området Åse – Seim – Nesse. Omsynssonene representerer kjerneområda for landbruk som er dei mest verdifulle landbruksområda både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap.

Eigedomen gbnr 174/1 er ein landbrukseigedom med eit samla areal på 175 dekar. Det har ikkje vore sjølvstendig drift på eigedomen på mange år, og ut frå storleik og drift på eigedomen er det ikkje trong for to hus på bruket. Parsellen som er søkt frådelt er bygd med bustad og delinga vil ikkje endra bruken av arealet. Parsellen si plassering vil i lita grad medføre negative konsekvensar for drifta då parsellen er plassert langt frå tunet, i grensa mot naboeigedom, og ikkje vil leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord. Det er gitt løyve til frådeling etter jordlova. Kommunen finn etter ei samla vurdering at omsøkte frådeling ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den omsøkte parsellen er bygd med bustad, at delinga ikkje vil endra bruken av arealet og at tiltaket i lita grad vil medføre driftsmessige ulemper. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt. Dispensasjon vert gitt.

#### **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.

#### **Vurdering av plan- og bygningslova § 26-1**

Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting/ending av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta



tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Det går fram av saksutgreiinga at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå arealføremålet for oppretting av ny grunneigedom. Den omsøkte parsellen er vurdert tilstrekkeleg stor og eigna til bustadføremål.

Den nye parsellen har godkjend tilkomst til offentleg veg via privat veg over gbnr 174/1, og private anlegg for vassforsyning og avløp som er plassert på gbnr 174/1. Det vert sett vilkår om at tinglyst erklæring, som sikrar den nye parsellen vegrett frå kommunal veg og fram til tomtegrensa og løyve til å plassera anlegg for vatn og avløp på gbnr 174/1 ligg føre, før oppretting av parsellen kan gjennomførast.

Søknaden om frådelling vert godkjend i samsvar med situasjonskart datert 31.08.2018 som er mottatt 14.12.2018. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

[Lenke til innsyn](#)