



Kålås Bygg AS  
Torvhusmyrane 2  
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/69 - 19/7289

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
30.04.2019

## Avslag på søknad om frådelling av bustad nr. 2 - gbnr 106/6 Fanebust

**Administrativt vedtak:** Saknr: 132/19

Heimelshavar: Lars Arne Kolås  
Søkjjar: Kålås Bygg AS  
Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.  
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

### Saksutgreiing

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom ved frådelling av om lag 1100 m<sup>2</sup> frå gbnr.106/6.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.01.19 og supplert 29.01.19.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjjar ved brev av 25.01.19. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.01.19 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:



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 m<sup>2</sup>, minste avstand til nabo vil vera 13 meter og avstand til midt offentleg 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 ubebudd 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 tomta. 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 tomta 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 etablera 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 frådeling 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.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Hordaland fylkeskommune den 30.01.19:

### **(...)Vurdering**

Våningshuset som er søkt frådelt er i følge SEFRAK-registeret eldre enn 1850. I SEFRAK-registeret er ikkje byggeår nærare tidfesta, men i følge opplysingar vi har funne fram til skal huset vere bygd omkring 1780, og ombygd i 1932 og 1942.

I søknaden skriv ansvarleg søkjar at ein vil komme attende til riving og etablering av ny bustad i eigen søknad, men gjer kommunen merksam på at ein allereie har starta «(...) dialog / planlegging av ei forsiktig riving for gjenbruk av eksisterande bustad».

Då søknaden om dispensasjon gjeld frådelling av ny grunneigedom, er det lagt ved særst lite dokumentasjon av bygningen. Det er naturleg nok heller ikkje lagt ved informasjon om kva som ligg i planen om «riving for gjenbruk av eksisterande bustad». Ut frå den informasjonen vi har om bygningen no, vurderer vi at den har kulturminneverdi som bør takast vare på. I så høve rår vi kommunen til å leggje til rette for at bygningen blir ivareteke på staden, og ikkje blir reve for gjenbruk.

I ein eventuell seinare søknad om riving av våningshuset, er det særst viktig at kommunen legg ved ein grundig dokumentasjon av bygningen og av planlagte tiltak.

### **Konklusjon**

Hordaland fylkeskommune rår til at Lindås kommune i samband med søknaden om dispensasjon frå LNF-føremål til frådelling av ny grunneigedom på gbnr. 106/6 Fanebust, legg til rette for at det gamle våningshuset på eigedommen blir teken vare på som ein bruksressurs på staden og sett i stand. Vi ber om å få sendt over vedtaket i saka for eventuell vurdering av klage, jf. Miljøverndepartementets rettleiar Kommuneplanens arealdel, T 1491.(...)

For uttale i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 15.02.19:

*(...)Vår vurdering*

*Vi legg til grunn for vår vurdering at våningshuset som søkjast frådelt vart bygd før ny veglov vart vedteke i 1963. Ut frå dette har bustaden avkøyrsløyve etter eldre veglov. Våningshuset som vart bygd i 1987-88 fekk avkøyrsløyve i vedtak datert 05.11.1987. I dag er har difor begge bustadene løyve til avkøyrsløye. Det vil vere naturleg at det eine løyvet vert overført til den nye eigedommen dersom frådelling vert godkjent. Vi minner samstundes om at eigar og brukar av avkøyrsløye har plikt til å halde denne i forskriftsmessig stand. Statens vegvesen har ingen vesentlege merknader til kommunens handsaming av dispensasjonssaka.(...)*

For uttale i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 21.02.19:

*(...) 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 jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dele ifrå våningshus nr. to på garden. Frådelinga vil føre til at ein fritt omsetjelege bustad vil liggje i tunet til landbrukseigedomen med både våningshus og driftsbygning tett opptil. Tilkomstvegen skal også gå igjennom tunet. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikthar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Jorda vert i dag pakta bort. Fylkesmannen meiner dette er forhold som kan endre seg. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Dette er ein relativ stor landbrukseigedom på Vestlandet. Vi kan ikkje utelukka at det kan bli naudsynt med eit hus nummer to på denne eigedomen i framtida. Ved eventuell endra drift, sal av eigedomen eller overdraging til neste generasjon vil behovet for eit nytt kårhus kunne oppstå. Huset kan også leigast ut og på den måten vere ein resurs for garden.

Vi viser elles til at det er i kommuneplanen ein skal ta stilling til kvar ein skal opne for bustader. I dette tilfellet er det kort veg til bustadområde på Lindås

### **Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling på gnr. 106 bnr. 6**

*Vi ber om å få saka til klagevurdering(...)*

For uttale i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Det er henta inn slik uttale frå planavdelinga den 21.02.19:

*(...)Planavdelinga vil frarå dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for frådeling av grunneigedom bygd med våningshus. Omsøkt areal ligg i LNF-område med omsynssone landbruk.*

*Etablering av ein ny bustadtomt i LNF-område er ikkje i tråd med kommuneplanen. Omsøkt areal ligg nært til eksisterande driftsbygning. Det er inga aktiv drift på garden i dag. Frådeling av tomta kan gje grunnlag for konflikt mellom bustadeigedom og eventuell framtidig drift på garden.(...)*

### **Jordlovshandsaming**

Det ligg føre vedtak om deling etter jordlova og samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 12.03.19, arkivsak id.: 19/696, administrativt vedtak saksnr. 158/19.

### **Nabovarsel**

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

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i justert situasjonsplan datert 26.01.19.

Det ligg føre naboerklæring frå gbnr. 106/6 til omsøkt parsell som gjev rett til minste avstand på 2 meter mellom nye grenser til eksisterande bustad på parsellen som er søkt frådelt, erklæring signert 28.01.19.

### **Vatn og avløp (VA)**

Det ligg føre avtale om rettighet i fast eigedom datert 28.01.19, erklæring om rettighet i fast eigedom. Som gjev ny parsell rett til å leggje vass- og avlaupsleidningar over gbnr. 106/6.

Det ligg kommunal vatn- og kloakkleidning langs gbnr. 106/6 si grense, i Fonnebostvegen.

Heimelshavar vil måtte pårekne krav om påkobling til kommunalt vatn- og kloakkanlegg.

### **Tilkomst, avkøyrsløype og parkering**

Det ligg føre avtale om rettighet i fast eigedom datert 28.01.19, erklæring om rettighet i fast eigedom. Som gjev ny parsell vegrett over gbnr. 106/6.

Statens vegvesen har i brev datert 15.02.19 vurdert at bustaden som er oppført på omsøkte parsellen har avkøyrsløype gjeve etter eldre lov og at avkøyrsløypet kan vidareførast til ny parsell ved eventuell frådeling.

Det er vurdert at ny parsell er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **VURDERING:**

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein 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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast 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 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 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Det er søkt om frådelling av det opphavlege bustadhuset på garden. Av søknad går det fram at den ønska parsellen vil verte ein bustadparsell og det er planar om å rive eksisterande bustad og føre opp ny bustad på ønska parsell.

Den nye parsellen vil ha tilkomst gjennom gardstun på hovudbruket. Frådelt parsell ligg i nærleik til driftsbygning på hovudbruket. Det er i dag ikkje aktiv landbruksdrift på eigedomen, dei drivverdige areala er pakta vekk.

Plassering av den omsøkte parsellen med nærleik til eksisterande driftsbygning kan føre til konflikt knytt til lukt og støy frå eventuell gardsdrift. Ein ny parsell frådelt frå gbnr. 106/6 vil vere fritt omsetteleg.

Den omsøkte parsellen ligg på areal som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til LNF-føremål med omsynssone landbruk.

I vurderinga har kommunen særleg lagt vekt på at den nye parsellen har tilkomst gjennom gardstunet på bruket, og vil ha kort avstand frå eksisterande driftsbygning. Ein ny parsell vil vere fritt omsetteleg. Vidare er det lagt vekt på at det ligg føre negativ uttale frå Fylkesmannen i Vestland. Nærleik mellom omsøkt parsell og driftsbygning på gbnr. 106/6 kan skape driftsulemper dersom det i framtida vert aktiv drift på garden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel ikkje er oppfylt. Ein finn at omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg sett tilside som følgje av omsøkt dispensasjon.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå LNF-føremålet til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m<sup>2</sup> frå gbnr. 106/6.

### **Vidare saksgang:**

Når dispensasjon ikkje vert gitt er det ikkje grunnlag for å gje delingsløyve og søknad om løyve til frådelling 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 frådelling. 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 ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 106/6.**

### **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 frå melding om vedtak er motteke. 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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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

**Til orientering**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 19/69

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
Lars Arne Kolås	Fonnebostvegen 170	5955	LINDÅS
Lars Arne Kolås	Fonnebostvegen 170	5955	LINDÅS

**Mottakarar:**

Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
---------------	-----------------	------	-------------