

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
- 2 MAI 2019	
Ark. saksnr.	Løpenr.
Saksh.	Tilgangskode



Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles § 21-3

Til (nabo/gjenboer)
Lindås Kommune Kvernhusmyrane 20 5914 ISDALSTØ

Som eier/fester av:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
126	92		
Eiendommens adresse			

Tiltak på eiendommen:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
126	3		
Eiendommens adresse			
Hopsvågen 9			
Postnr.	Poststed		
5955	LINDÅS		
Kommune			
LINDÅS			
Eier/fester			
Mongstad Vekst AS			

Det varsles herved om			
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input checked="" type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19			
<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Vegloven
			Vedlegg nr. B - 1,2,3

Arealdisponering			
Sett kryss for gjeldende plan			
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
Navn på plan			
Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (planid 1263-200905)			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder			
Varslet gjelder fradeling av gårdstun fra eiendommen.			
Merk at fradelingsplanen ikke er skrevet ut i målestokk. Dersom dette er ønskelig å få tilsendt vennligst ta kontakt med ansvarlig søker.			
			Vedlegg nr. Q -

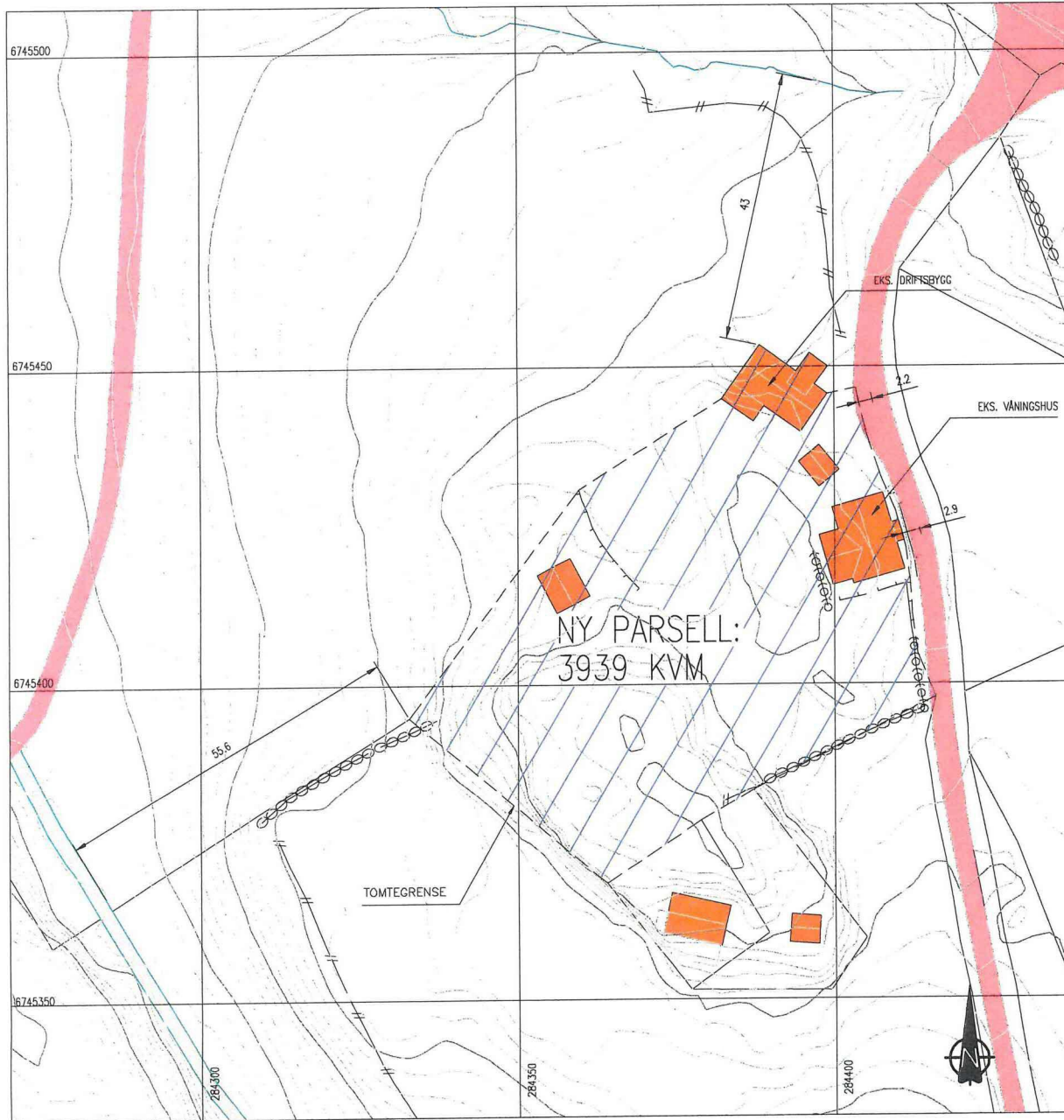
Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver Arkoconsult As			
Kontaktperson, navn Merethe Svarstad	E-post post@arkoconsult.no	Telefon 56390003	Mobil 99008373
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)		WWW. www.arkoconsult.no	

Merknader sendes til			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn Arkoconsult As		Postadresse Postboks 103	
Postnr. 5291	Poststed VALESTRANDSFOSSEN	E-post post@arkoconsult.no	


Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 – 3	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift			
Sted Voss	Dato 25.04.2019	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver	
		Merethe Svarstad Gjentas med blokkbokstaver MERETHE SVARSTAD FOR ARKOCONSULT AS	

D-1



SITUASJONSPLAN
 GNR.126 BNR.3, HOPSVÅGEN 9, LINDÅS KOMMUNE

DATE/SIGN	NOTE! * PART OF DRAWING MAY NOT BE SHOWN IN SCALE * DO NOT TAKE MEASURES ON DRAWING * ONLY RELAY ON GIVE DIMENSIONS	ACCORDING TO INTERNATIONAL LAWS, THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARKOCONSULT AS. THE DRAWING CAN NOT BE USED, MADE PUBLIC OR HANDED OVER TO A THIRD PART WITHOUT OUR WRITTEN CONSENT. ANY INFRINGEMENT WILL LEAD TO LEGAL PROCEEDINGS.	
	MONGSTAD VEKST AS 126/3, LINDÅS KOMMUNE	REVISION/DATE:	PROJECT NO.: 2019027
REV DESCRIPTION	FRÅDELINGSPLAN HOPSVÅGEN 9	DRAWING NO.:	82819027A01
	 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valest.f. Tel.: 56390003 – Fax.: 56191130 – Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 918269665 MVA	SCALE: 1:500	FORMAT: A2
		DRAWN: PKT	DATE: 24.04.19
		CHECKED:	DATE:



Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

21.03.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL- AREALFORMÅL LNF FOR FRADELING VED GNR. 126, BNR. 3 I LINDÅS KOMMUNE.

Saksforhold

Tiltaket består i fradeling av tomt med gårdsbygninger på gården. For at det skal være drift på gården ønsker man å selge landbruksarealet til nabogården slik at arealet blir benyttet i tråd med formålet. På bakgrunn av dette søker man om å få fradelte gårdsbygningene med naturlig tilhørende tomt. Hjemmelshaver er Mongstad Vekst AS.

Eiendommen ligger i et område som er uregulert. Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (planid 1263-200905) gjelder for området. I arealplankartet til kommunedelplanen ligger eiendommen innenfor LNF-formål. En fradeling vil ikke være i tråd med LNF-formål.

Det søkes dermed om dispensasjon fra kommunedelplanens arealformål LNF.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilråene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Vurdering etter jordloven

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».

Firma:
Arkococonsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782



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. Fradelingen medfører at areal som ikke blir brukt til eller kan brukes til jordbruksproduksjon fradeles som naturlig tilhørende areal rundt eksisterende bebyggelse på gårdstunet.

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

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 gårdstun 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. 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.

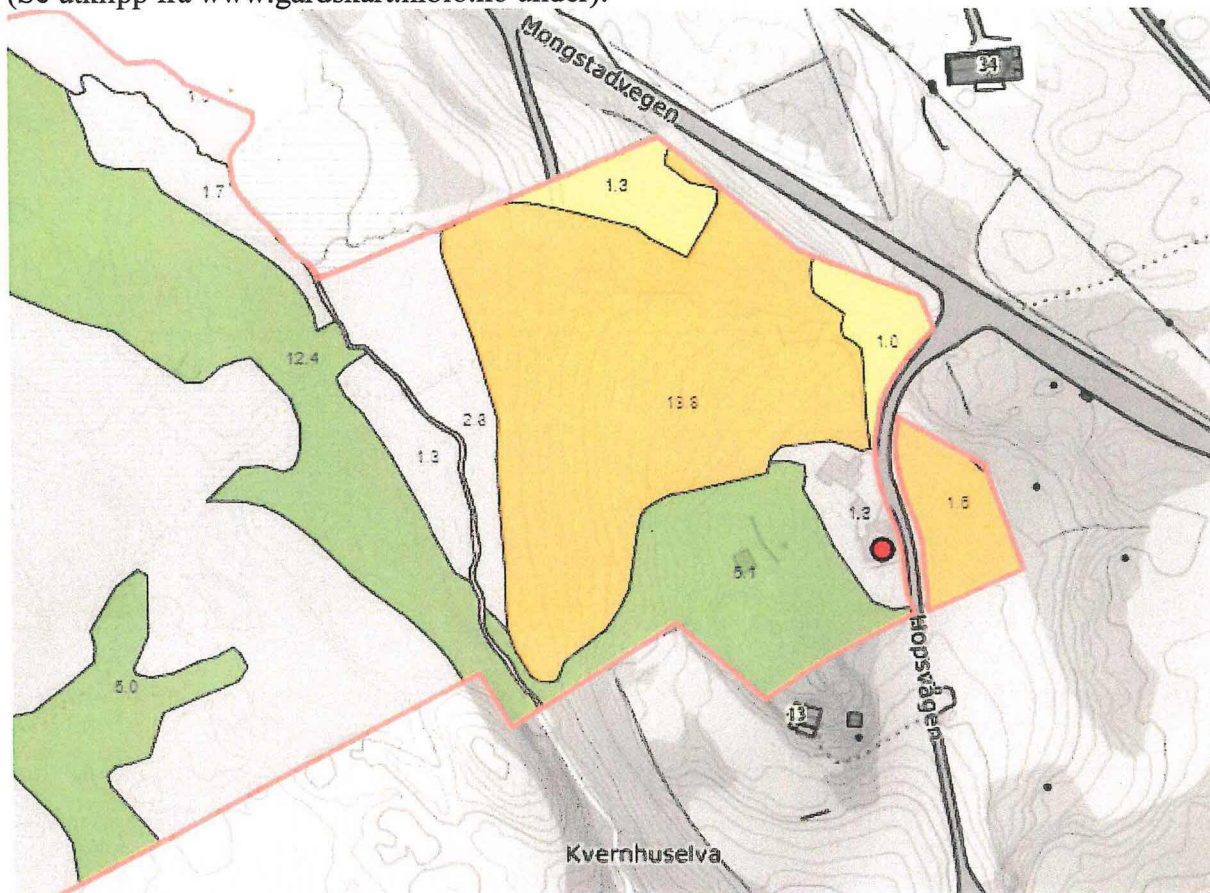
Fradelingen søkes gjennomført for å utnytte arealer som uansett ikke er nyttbare i jordbruksøyemed, jf. også ovenfor.

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

Av fordeler vil vi framheve at ved å fradele gårdstunet vil gården bli driftet på en bedre måte. Jordsbruksarealet vil bli tilleggsareal til nabogården og det forligger avtale om kjøp av dette arealet. Bakgrunnen for at arealet blir på ca 3000 m² er at det omfatter areal som ikke kan benyttes i jordbruksproduksjon, og kjøper ønsker dermed ikke å overta dette arealet.

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 under).



Gården vil etter fradelingen fremdeles være i drift og det vil ikke forringe mulighetene for å drive i fullskala tilsvarende størrelse på gården ved at det foretas en fradeling av gårdstunet.

Vi ser ingen andre nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad
Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkconsult AS

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

27.03.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA VEGLOVA FOR FRADELING VED GNR. 126, BNR. 3 I LINDÅS KOMMUNE.

Saksforhold

Tiltaket består i fradeling av tomt med gårdsbygninger på gården. For at det skal være drift på gården ønsker man å selge landbruksarealet til nabogård slik at arealet blir benyttet i tråd med formålet. På bakgrunn av dette søker man om å få fradelt gårdsbygningene med naturlig tilhørende tomt. Eiendomsgrensen til den nye eiendommen vil være nærmere enn 15 meter fra kommunal vei. Hjemmelshaver er Mongstad Vekst AS.

Eiendommen ligger i et område som er uregulert. Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (planid 1263-200905) gjelder for området. I arealplankartet til kommunedelplanen er det ingen byggegrenser. Avstandskravene etter veglova § 29 kommer da til anvendelse. For kommunal vei er det 15 meter fra veimidte.

Det søkes dermed om dispensasjon fra veglova sitt avstandskrav på 15 meter fra kommunal vei jf veglova §§ 29 og 30.

Regelverk

I de tilfeller hvor det ikke er vist byggegrense i plan er det veglova som legger føringer hvor eiendommen grenser mot vei. Det fremgår av veglova § 29 andre ledd at byggegrensen er på 15 meter fra kommunal vei.

Etter veglova § 30 kan tiltak plasseres nærmere enn 15 meter dersom det foreligger «særskilt løyve».

Formålet med vegloven er å sikre planlegging, bygging, vedlikehold og drift av offentlige og private veier, slik at trafikken kan gå på en måte som trafikantene og samfunnet er tjent med. Det er et overordnet mål for veistyresmaktene å skape størst mulig trygg og god avvikling av trafikk og ta hensyn til naboer, et godt miljø og andre samfunnsinteresser. Jf veglova § 1a.

Som begrunnelse for å innvilge dispensasjon viser vi til at fradelingen ikke vil endre plassering av den eksisterende eiendomsgrensen som er mot veien. Fradelingen vil dermed ikke påvirke veien mer enn hva som er status i dag. Fradelingen vil dermed ikke hindre

vedlikehold, utbedring og drift av veien. Fradelingen vil heller ikke være i konflikt med hensynet til trygg trafikkavvikling siden den ikke vil påvirke sikten for trafikanter. Tiltakene vil da ikke være i strid med formålet i veglova jf § 1a.

Vi ser ikke at dispensasjon vil gå på bekostning av noen av de hensyn som byggegrense mot vei er ment å ivareta. Ved å gi tillatelse vil tiltakshaver på en bedre og mer hensiktsmessig måte få sikre at jordbruksarealet blir driftet og blir en naturlig del til nabogården. Det er dessuten plass på den andre siden av veien til å utvide veien dersom det skulle vise seg å bli behov for dette.

Tiltaket vil heller ikke føre til økt belastning og trafikk på veien.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no



arkoconsult
Arkoconsult AS

B-3



arkococonsult

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

27.03.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA FORBUD MOT TILTAK NÆRMERE ENN 100 METER TIL VASSDRAG ETTER PBL § 1-8 FOR FRADELING VED GNR. 126, BNR. 3 I LINDÅS KOMMUNE.

Saksforhold

Tiltaket består i fradeling av tomt med gårdsbygninger på gården. For at det skal være drift på gården ønsker man å selge landbruksarealet til nabogård slik at arealet blir benyttet i tråd med formålet. På bakgrunn av dette søker man om å få fradelt gårdsbygningene med naturlig tilhørende tomt. Ettersom eiendomsgrensen vil endre seg med fradelingen vil eiendomsgrensen til gårdstunet bli nærmere enn 100 meter fra Kvernhuselva og bekken som går inne på eiendommen. Hjemmelshaver er Mongstad Vekst AS.

Eiendommen ligger i et område som er uregulert. Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (planid 1263-200905) gjelder for området. I arealplankartet til kommunedelplanen er det ingen byggegrense mot vassdrag.

Det søkes dermed om dispensasjon fra avstandskravet på 100 meter fra vassdrag jf Pbl § 1-8.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilåårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon

Av forarbeidene fremgår det at formålet med byggegrense / forbudet mot bygging i strandsonen, er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det å beskytte og bevare plante- og dyreliv, jfr. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Fradelingen vil ikke på noen måte påvirke Kvernhuselva. Fradelingen er i praksis kun en oppdeling av eiendom på kartet, og vil ikke medføre at det vil bygges flere bygninger eller gjøres andre tiltak som kan ha innvirkning på elven. Den nye eiendomsgrensen vil være ca

Firma:
Arkococonsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782

55,6 meter fra Kvernhuselva og ca 43 meter fra bekken, og det er dermed god tilkomst for alle som ønsker å bruke vassdragene. Tiltaket vil heller ikke føre til økt privatisering i strandsonen, siden gårdstunet er godt etablert. Det er også gode muligheter for allmennheten å ha tilkomst til elven og bekken, og benytte seg av friluftsliv og fiske uten å måtte gå via eiendommen. Det er ingen spesielle arter eller planter som holder til i vassdraget som blir berørt av tiltaket.

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

Av fordeler vil vi framheve at ved å fradele gårdstunet vil gården bli driftet på en bedre måte. Jordsbruksarealet vil bli tilleggsareal til nabogården og det foreligger avtale om kjøp av dette arealet.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS