

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
085/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	19/1935

## **Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av bustadtomt med etablert gardstun - 126/3 Hope**

### **Vedlegg :**

Søknad om dispensasjon for frådelling - gbnr 126/3 HopeB 1-3C-1-2D-1Avtale om kjøp av arealAvtale om kjøp av areal- vedleggUttale til søknad om dispensasjon - frådelling - Fv. 57 - gbnr 126/3 HopeUttale - Søknad om dispensasjon - Frådelling - gnr. 126 bnr. 3 - Hope - Lindås kommune.PDFAcosSvarInn.xmlLandbruksfagleg uttale til delings sak på gbnr 1263 Hope

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

**Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommunedelplan), vert det gjeve dispensasjon for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom. Vedtaket er fatta på vilkår av at:**

- 1. Resterande landbruksareal på gbnr 126/3 vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 126/4**
- 2. Den nye grunneigedomen vert sett til ca. 3 mål. Eigedomen si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.**
- 3. Rett til å ha avløpsanlegg etablert på andre sin grunn samt rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.**
- 4. Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.**

**Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.**

### **Bortfall av løyve**

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

## Plan- og miljøutvalet - 085/19

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommunedelplan), vert det gjeve dispensasjon for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

1. Resterande landbruksareal på gbnr 126/3 vert overført til naboegedom i drift – gbnr 126/4
2. Den nye grunneigedommen vert sett til ca. 3 mål. Eigedommen si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
3. Rett til å ha avløpsanlegg etablert på andre sin grunn samt rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
4. Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om frådelinga ikkje 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 Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Statens Vegvesen til klagevurdering.

Før det kan gjevast løyve til deling etter plan- og bygningslova må det ligga føre løyve til deling etter jordlova og det må leggest ved fullmakt frå heimelshavar til søkjar samt firmaattest som ikkje er eldre enn 3 månader.

Endeleg avklaring frå vegavdelinga i høve avkøyringsløyve frå kommunal veg for den nye

bustadtomta på gbnr 126/3, samt utvida avkøyringsløyve for gbnr 126/4 (i høve deira tilgang på restareala på gbnr 126/3) vert handsama i delingssaka.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 126/3

Adresse: Hopsvågen 9, 5955 Lindås

Tiltakshavar/eigar: Mongstad Vekst AS

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom frå gbnr. 126/3 Hope. Arealet som er søkt frådelt er opplyst å ha ein storleik på ca. 3939 m<sup>2</sup>.

Det er i søknad opplyst at eigedom gbnr 126/3 vert overdratt til naboeigedom i drift - gbnr 126/4. Det ligg føre avtale om kjøp av restareal frå gbnr 126/3 til eigarane av gbnr 126/4, sist datert 12.04.19. Restareala på gbnr. 126/3 vil etter planlagd frådelling ha ein storleik på ca. 378622,9 m<sup>2</sup>.

Privatrettslig avtale er lagt ved søknaden om dispensasjon og tar opp spørsmål om vegrett, rett å ha plassert septiktank samt rett til vedlikehald for den nye bustadtomta.

### **Nabovarsel**

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

### **Vatn og avløp (VA)**

Det er inga endring med omsøkte tiltak.

### **Tilkomst, avkøyrsløve og parkering**

Det er opplyst at den nye bustadtomta vil nytta same avkøyrsløve til første offentleg veg- kommunal veg- som landbrukseigedomen gbnr 126/3 nyttar i dag.

Det er opplyst at gbnr 126/4 vil starte frå sitt gardstun og nytta avkøyrsløve til første offentleg veg – kommunal veg. Dei vil så ta til høgve ved bensinstasjonen på gbnr 12/65 retning Hopevatnet og ut på Fv. 57 – Mongstadvegen. Dei vil så ta første avkøyrsløve til venstre inn på kommunal veg ved gbnr 126/3 og deretter nytta ein traktorveg for å få tilgang på areala på gbnr 126/3. Dette er same trasé som gbnr 126/4 nyttar i dag for å drifte areala på gbnr 126/3.

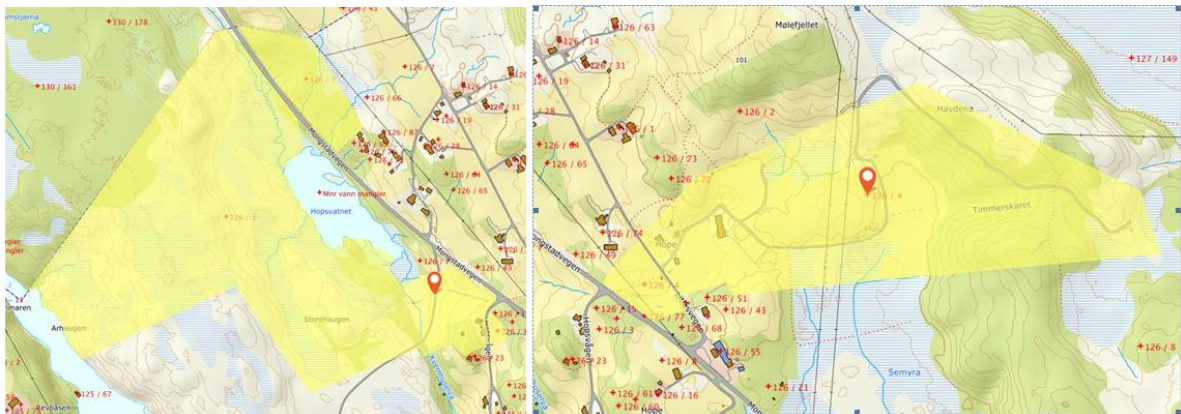
## Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad er definert som LNF-føremål med omsynssone kode 560 bevaring av naturmiljø.

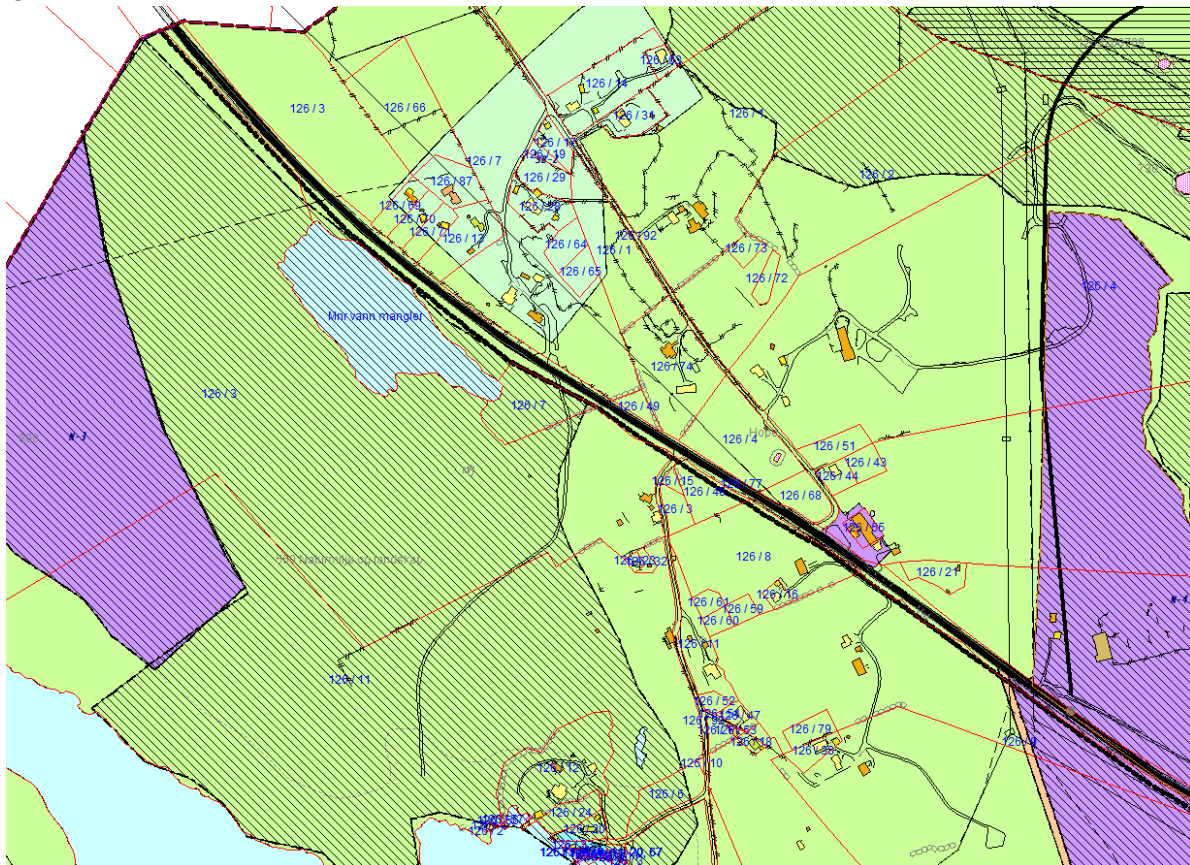
## Kart/Foto

Kartutsnitt Seeiendom – gbnr 126/3  
126/4

Kartutsnitt Seeiendom – gbnr



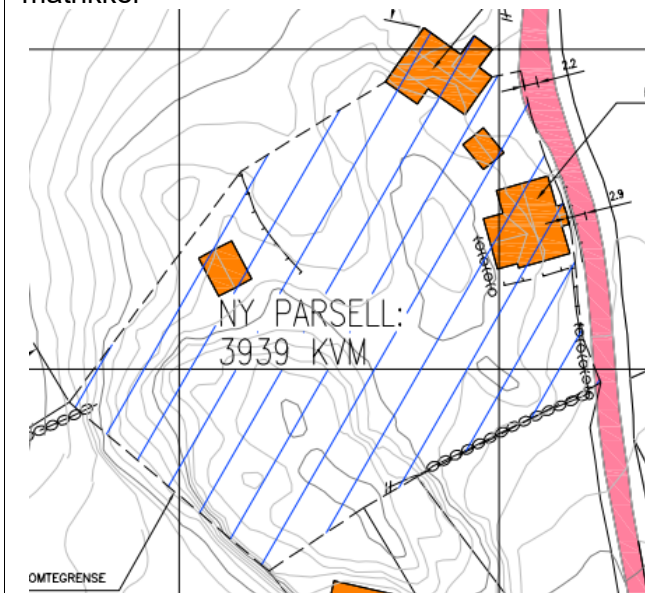
## Oversiktkart KPA



Kartutsnitt KPA



Sitasjonskart, datert 24.04.19  
matrikkel



Kartutsnitt grunnkart



Ortofoto 2018



### Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad samt dispensasjon frå pbl § 1-8, som følgje av at planlagd ny parsell ligg i nærleiken av Kvernhuselva og bekken som går inne på eigedomen- gbnr 126/3.

Det er ønskeleg å frådele eksisterande tun som eigen eigedom frå landbrukseigedom gbnr

126/3. Ved å frådele tunet med etablert bygningsmasse til eigen eigedom, vert restareala på gbnr 126/3 overført til nabobruket gbnr 126/4. Gbnr 126/4 er landbrukseigedomen i drift og driftar i dag landbruksareala på gbnr 126/3. Det skjer inga endring i bruken av tunet på gbnr 126/3 då bruken vert fortsatt til bustadføremål. Det skjer inga endring i bruken av landbruksareala/restareala på gbnr 126/3 då dei vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 126/4.

Søknad om dispensasjon følgjer vedlagt i sin heilskap.

### **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Landbruksavdelinga og Statens Vegvesen . Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga den 03.09.2019:

Det framgår av delingsplanen at våningshus med tomt skal delast frå og restarealet selgast til landbrukseigedom i nærleiken. Planlagt deling og sal av restareal vil styrke ressursgrunnlaget på det aktuelle gardsbruket som får tilleggsjord og som dermed står betre rusta for framtida innan landbruket.

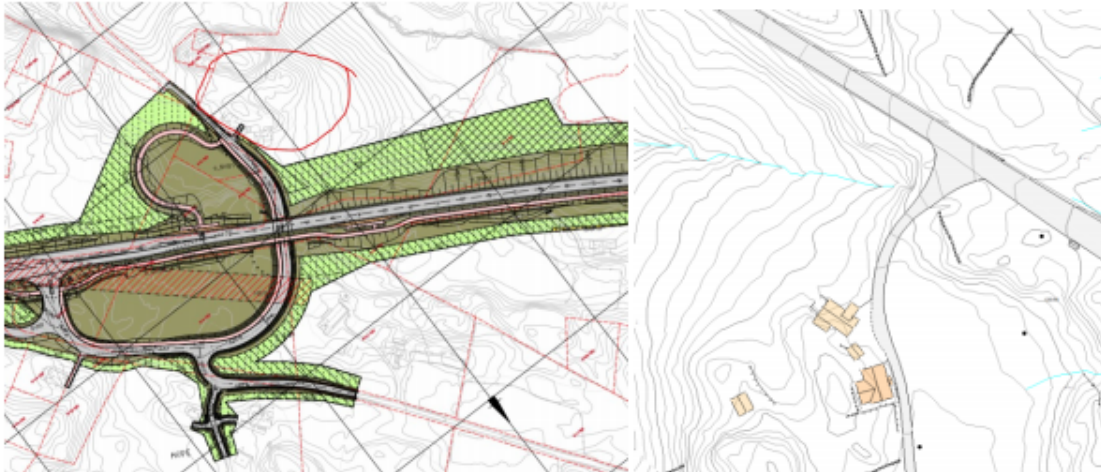
Landbrukskontoret tilrår omsøkt delingsplan.

Det er henta inn slik uttale frå Statens Vegvesen den 30.07.2019:

**Kva saka gjeld:**

Lindås kommune ber om uttale til søknad om dispensasjon for frådelling av tunet på gnr. 126 bnr. 3 i Lindås kommune. Tunet med påståande bustadhus og driftsbygning er om lag 3,9 daa, medan restarealet på om lag 378 daa skal overdragast til nabobruket.

Området som eigedomen ligg i er avsett til *landbruk,- natur- og friluftsføremål* (LNF) jf. Kommunedelplan *Lindåsneset med Mongstad* (2010). Deler av eigedomen er omfatta av planarbeid *Fv. 57 - Gang- og sykkelveg. Lindås tettstad - Mongstad*, som var på 1. gongs høyring i desember 2018.



*Fig: Del av Fv. 57 - Gang- og sykkelveg. Lindås tettstad - Mongstad. Omsøkte eigedom er markert med raud sirkel (t.v.). Situasjonkart med tilhøyrande bustadmasse til høgre.*



Statens vegvesen har rett til å uttale seg i saker som vedkjem vårt saksområde jf. pbl. §19-1. Vi har og klagerett i slike saker.

#### **Uttale til søknad:**

Før det vert gjeve løyve til frådelling er det eit krav at eigedomen er sikra lovleg adkomst jf. plan og bygningslova § 27-4. Avkøyrsløve frå offentleg veg må vere godkjent av vedkommande vegmyndigheit jf. veglova §§40-43. Dette gjeld både den eksisterande parsellen og den som vert frådelt. I dette tilfellet er det mest relevant å søkje om avkøyrsløve til kommunal veg for bustadmassen medan det ikkje er opplyst kor restparsellen vil ha avkøyrsløve.

Deler av den omsøkte eigedomen er under regulering jf. pågåande planarbeid *Fv. 57 - Gang- og sykkelveg. Lindås tettstad - Mongstad*. Dette planarbeidet føreset store endringar for tilkomst til øvrig transportnett området, samt forskyving av kommunal veg og kryssområde til fylkesveg 57. Deler av landbruksarealet er vist som *annan veggrunn - grøntareal og anlegg og riggområde* i denne planen. Med bakgrunn i ferieavvikling og korte fristar på uttale kan vi ikkje vurdere tilstrekkeleg om tiltaket er til ulempe for det pågåande planarbeidet.

Det er ikkje grunngeve kvifor ein ynskjer å dele eigedomen. Parsellen med påståande bustadhus er om lag 4 daa og er langt større enn det som er vanleg for ein bustadtomt. Vi meiner at dersom Lindås kommune gjev løyve til frådelling som omsøkt, kan det medført forventning om vidare utvikling av eigedomen til dømes i retning av bustadbygging. Vi rår i så fall til at storleiken på tomte vert vesentleg redusert.

Statens vegvesen ber om å få tilsendt Lindås kommune sitt vedtak til eventuell klagevurdering.

Det er innhenta slik uttale frå Statens Vegvesen då uttale frå 30.07.2019 vart feilsendt:

Vi vil presisere at det er eit pågåande planarbeid for framføring av gang- og sykkelveg på strekninga, *Fv. 57 - Gang - og sykkelveg. Lindås tettstad - Mongstad*. Vi kan ikkje akseptere tiltak som er i konflikt med dette planarbeidet. Det er også eit krav at avkøyrsløve frå offentleg veg skal vere godkjent før det vert gjeve løyve til frådelling jf. plan og bygningslova § 27-4. Søkjar har ikkje opplyst kor det er tenkt avkøyrsløve til offentleg veg for parsellane. Vi har heller ikkje mottatt ein slik søknad.

Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak til klagevurdering.

Uttalene følgjer vedlagt i sin heilskap.

#### **Jordlova**

Arealet som er søkt frådelt er i NIBIO sitt gardskart definert som «Annet markslag» (grå farge) og «Produktiv skog» (grøn farge). Det er ikkje krav til delingsvedtak etter jordlova §9.

Det er krav til delingsløyve etter jordlova § 12.

For søknad om dispensasjon føreligg det uttale frå Landbruk den 03.09.2019. Landbruk tilrår tiltaket.

Kartutsnitt NIBIO, 06.09.2019



### **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 innafør 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.

### 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.

Den omsøkte eigedomen har eit etablert tun med bustad som nyttast til bustadføremål. Med ny bustadtomt vert ikkje bruken av eigedomen endra. Framtidig bruk av arealet vil framleis vere knytt til bruk av etablert tun med bustad til bustadføremål. Restarealet er nytta som tilleggsjord til gbnr 126/4 og skal fortsette med det etter frådelinga. Då restarealet vert nytta til landbruksføremål vil dette styrka ressursgrunlaget 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 med omsøkte tiltak.

På bakgrunn av den uendra bruken oppretting av ny grunneigedom representerer, restarealet vert vidareført som landbrukareal samt Landbruk si tilråding til omsøkt tiltak, er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling 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 frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom samt samanføyning av resterande landbruksareal til gbnr 126/4, er oppfylt.

### Pbl. §1-8 – Byggegrense mot Kvernhuselva og bustadtomta si nærleik til bekken

Det er ikkje eigen byggegrense mot vassdrag/bekk i kommunedelplanen, og tiltaket krev ikkje dispensasjon frå pbl § 1-8.

### Reduksjon av den nye bustadtomta sitt areal

Då grunneigedomen vil ta areal avsett i gardskartet til Produktiv skog» (grøn farge) kan ikkje 4 mål tomt forsvarast gjennom dispensasjon. Administrasjonen legg til grunn at dispensasjon inneber ein reduksjon i omsøkte grunneigedom si storleik på nesten 4 mål. Kommunen finn det uheldig å ta så mykje av produktiv skog då dette undergraver omsyna bak LNF-føremålet. Ein slik tilnærming er i tråd med den praksis kommunen har satt for frådelling av gardstun som eigen eigedom.

I utgangspunktet er 1 mål tomt tilstrekkeleg for ein bustadtomt. Sett hen til eksisterande bygningsmasse og gunstig plassering av ny grunneigedom i høve terreng og definisjonen av areala i gardskart, 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. Eigedomen si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

### Merknad frå Statens Vegvesen

Det er tatt opp som merknad at det ikkje kan godkjennast tiltak som er i strid med det pågåande planarbeidet for framføring av gang- og sykkelveg på strekninga, «Fv. 57 – Gang og sykkelveg. Lindås tettstad – Mongstad», samt at avkøyrse frå offentleg veg skal vere godkjent før det vert gjeve løyve til frådelling. I tillegg er det tatt opp som merknad at avkøyrse til parsellane (den nye bustadtomta samt gbnr 126/4 si tilgang til restareal på gbnr 126/3) ikkje er avklart.

Det er opplyst frå søkjar at den nye bustadtomta vil nytta same avkøyrse til første offentleg veg- kommunal veg- som landbrukseigedomen gbnr 126/3 nyttar i dag.

Det er opplyst frå søkjar at gbnr 126/4 vil starte frå sitt gardstun og nytta avkøyrse til første offentleg veg – kommunal veg. Dei vil så ta til høgre ved bensinstasjonen på gbnr 12/65 retning Hopevatnet og ut på Fv. 57 – Mongstadvegen. Dei vil så ta første avkøyrse til venstre inn på kommunal veg ved gbnr 126/3 og deretter nytta ein traktorveg for å få tilgang på areala på gbnr 126/3. Dette er same trasé som gbnr 126/4 nyttar i dag for å drifte areala på gbnr 126/3.

Kommunen legg til grunn at første offentleg veg for eigedomane er kommunal veg. Det er difor kommunen som skal handsame spørsmål om avkøyringsløyve. Pr. dags dato er ikkje planarbeidet for framføring av gang- og sykkelveg på strekninga, «Fv. 57 – Gang og sykkelveg. Lindås tettstad – Mongstad», vedtatt. Kommunen legg til grunn at det er dagens planstatus for området som vert nytta som grunnlag for handsaminga.

Etter samtale med vegavdelinga i kommunen den 06.09.19, vert endeleg avklaring frå vegavdelinga i høve avkøyringsløyve frå kommunal veg for den nye bustadtomta på gbnr 126/3 samt utvida avkøyringsløyve for gbnr 126/4 (i høve deira tilgang på restareala på gbnr 126/3) handsama i delingssaka.

### **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. 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=2019001935&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019001935&)