



Fylkesmannen i Vestland  
Njøsavegen 2  
6863 LEIKANGER

Kontakt saksbehandlar

Tage A.T. Eriksen, 51 56 88 92

## Klageavgjerd i byggjesak – gnr. 148 bnr. 7, Alver (Lindås) kommune-tiltakshavar: Bjørn Ove Lilleskare

**Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om løyve til frådelling av bustadtomt. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak slik at søknaden vert avslått.**

Vi viser til oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann i brev frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 11.3.2020.

### Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om å skilje frå hus nr. 2 på og oppretting av ny grunneigedom på 1500 m<sup>2</sup>. Det er i samband med dette òg søkt om dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen.

Fylkesmannen i Vestland har i brev datert 28.3.2019 rådd i frå at dispensasjonen vert gitt.

Lindås kommune behandla dispensasjonssøknaden først i vedtak datert 3.7.2019, og søknaden om frådelling av arealet vart avslått.

Avslaget av 10.6.2019 vart påklaga av Advokatfirmaet Høgseth DA v/avd. Andreas Nylund på vegner av tiltakshavar i brev av 17.7.2019.

Klagen vart behandla av Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune i møte 30.10.2019, og følgende vedtak vart gjort:

*Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom datert 10.06.2019 vert ikkje oppretthalde. Klagen vert tatt til følge.*

*Dispensasjonen vert gitt på vilkår av at arealet til frådelt tomt vert justert slik at overflatedyrka mark ikkje vert berørt.*

*Garden er liten, og det er ikkje bruk for hus nummer to på garden. Bruket er også så lite at det ikkje er økonomi i gardsdrifta til vedlikeald [sic] av all bygningsmassen. Det vil vere ei føremon for bruket at ein reduserer til eit bustadhus på garden.*



*I Lindås kommune sin samfunnsdel står det at ein skal oppretthalda busetnad i distriktet. Ei frådelling av denne eigedommen vil stetta samfunnsdelen sin strategi 32.*

*Vegen til eigedommen er i bruk, med tinglyste vegrettar til bustadhus og hytte på nedsida av eigedommen. Det vil ikkje verta auka trafikk forbi driftsbygninga på garden.*

*Eigedommen er i utkanten av bruket, og grensar til nabobruket. Frådellinga vil ikkje føre til oppstykking av landbrukseigedommen.*

*Forholdet til føresegn 5.12 i kommuneplanen, der det er sett krav til 100 meter avstand frå eigedom til næraste driftsbygning, ikkje er relevant i denne saka då eigedommen allereie er bebygd. PMU meiner at føresegna berre er aktuell når det er snakk om nybygg.*

*Utvalet ser ikkje at eventuelle ulemper med støy og lukt vil ha noko å seie i denne frådelingssaka, då hus på eigedommen er etablert i eit landbruksområde, og ved eventuell framtidig omsetting av eigedommen vil dette vere openbert for kjøpar.*

*Utvalet ser ikkje at frådelling av det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.*

*Ut frå ei heilskapleg vudering [sic] ser utvalet at føremonane for frådelling er vesentleg større enn ulempene ved å ikkje gi dispensasjon.*

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 26.11.2019. Klagaren syner til tidlegare fråråding i saken, og til grunngjevinga i denne. Det vert vist til at frådellinga vil føre til ein uheldig oppsplitting av landbruksområdet, og at den frådelte tomte vil vere fritt omsetteleg i eit landbruksområde, noko som kan gi konfliktpotensiale kring støy og lukt frå landbruket. Det blir vidare vist til at tilkomstvegen til bustaden vil gå gjennom delar av landbrukseigedomen og forbi driftsbygninga på gnr. 148 bnr. 7. Klagar er òg samd med innstillinga til administrasjonen i kommunen der det blir peikt på at dispensasjon kan gje uheldige presedensverknadar. Det vert særleg vist til at gardane i Nordhordland er små, og at det er mange landbrukseigedomar som er i same situasjon.

Alver kommune v/Utval for areal, plan og miljø behandla klagen i møte 5.2.2020 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

### **Fylkesmannen si vurdering**

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gje dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Fylkesmannen.

Oppretting av ny grunneigedom krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m, jf. § 20-2. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eigedommen som er uregulert er i arealdelen til kommuneplan for Lindås kommune 2011-2023, godkjent 22.9.2011, vist med landbruks-, natur-, og friluftsføremål (LNF-føremål). Eigedomen er vist med særskilt omsynssone landbruk.



Innan LNFR-føremålet er det tillate med "nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag", jf. pbl. § 11-5 nr. 5 bokstav a og kommuneplanføresegn 5.1.

Det er søkt om å skilje frå hus nr. 2 frå ein landbrukseigedom, slik at det blir oppretta ein eigen, fritt omsetteleg bustadeigedom. Frådelinga er ikkje knytt til landbruksdrift eller eit nødvendig tiltak i landbruket, og tiltaket krev derfor dispensasjon frå LNF-føremålet. Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt, jf. pbl. § 19-1.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen bygger på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det følg av lova at kommunen som utgangspunkt ikkje bør gi dispensasjon når statleg sektororgan har uttala seg negativt sånn som i denne saka. Elles heiter det i plan- og bygningslovas førearbeid, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242, følgjande når det gjeld spørsmålet om dispensasjon frå arealplanar:

*"Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene."*

Hovudomsynet bak LNFR-føremålet i kommuneplanen er å ivareta landbruksinteressene i området. Fylkesmannen viser også til kommuneplanføresegn 7.10, der går det fram følgjande om omsynssona for landbruk som gjeld ved behandlinga av frådelingssaka:

*"Sona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi, og som er avsett til kjerneområde jordbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafør områda."*

Som det blir peika på i klagen frå Fylkesmannen i Vestland er det problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Sjølv om det ikkje nødvendigvis vil skape utfordringar for landbruket med det første, så vil eigartilhøva over tid ofte vere skiftande. Vurderinga etter lova kan derfor ikkje knyte seg til kven som bur i bustaden når den blir skilt frå. Erfaringar frå liknande saker der det vart gitt dispensasjon er at landbruksinteressene over tid kjem i konflikt med bustaden, og at ein kan få driftsrestriksjonar og liknande pga. til dømes støy og lukt. Vi viser til at det er kort avstand mellom bustaden og driftsbygninga. Vidare er vi samd med klagar i at tilkomstvegen til bustaden vil gå igjennom delar av landbrukseigedomen og forbi driftsbygninga på gnr. 148 bnr. 7, og det omsøkte området vil grense til dyrka mark. Begge disse tilhøva kan potensielt føre til konflikhtar



mellom bustads- og landbruksinteressene. Fylkesmannen sin praksis er derfor at ein bør unngå denne type frådelingar.

Klager har vist til at det kjem mange slike saker frå Lindås og frå Nordhordland generelt. Sidan saka er ein typisk frådelingssak i eit LNF-området, meiner vi at faren for uheldig presedensverknader er stor viss det blir gitt dispensasjon. Ein dispensasjon i denne saka kan gi andre i området ein forventning om det same. Dette kan òg vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy på sikt.

Når det gjeld argumentet om at den aktuelle bustaden ikkje er nødvendig, syner vi til at bustaden er ein viktig ressurs for garden i eit framtidsperspektiv, sjølv om den ikkje er i drift i dag. Viss bustaden blir delt frå vil det gjere framtidig drift vanskelegare.

Personlege, økonomiske føremon med frådelinga er det i liten grad høve til å vektlegge, jf. lovførearbeida. Det er etter Fylkesmannens vurdering ikkje aktuelt i denne saka.

På bakgrunn av dette vurderer Fylkesmannen saka slik at omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen blir vesentleg satt til sides. Det er derfor ikkje høve til å gi dispensasjon. Fylkesmannen finn difor å måtte gjere om vedtaket av 30.10.2019, slik at det ikkje vert gitt dispensasjon og løyve til frådeling.

#### **Vedtak:**

**Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 30.10.2019 slik at søknaden vert omgjort.**

**Klagen vert tatt til følge.**

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Asle Wiik  
seniorrådgivar

Tage A.T. Eriksen  
fagleder/seniorrådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Jim Børge Lilleskare	Skarsvegen 657	5911	Alversund
ADVOKATFIRMA HØGSETH DA	Litleåsvegen 41	5132	NYBORG
Bjørn Ove Lilleskare	Skarsvegen 654	5911	Alversund