



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Trond Håkon Stadheim, 5557 2189

Vår dato
23.03.2017
Dykkar dato
07.03.2017

Vår referanse
2017/3994 422.5
Dykkar referanse
17/502

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Uttale - Lindås - Gnr 176 bnr 3 - Spurkeland - Omdisponering av areal til bustad nr 2 på bruket - Jordlovssak

Kva saka gjeld:

Fylkesmannen syner til sak som blei sendt på høyring, knytt til omdisponering av areal til bustad på gnr. 176, bnr. 3.

Fylkesmannen forstår førespurnaden dit at kommunen ynskjer ei tilbakemelding på om tiltaket er nødvendig for drifta eller om det er krav til dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

Fylkesmannen sin uttale i saka:

Fylkesmannen vil innleiingsvis påpeike at det er kommunen som skal foreta denne vurderinga på bakgrunn av informasjon frå søkar og ut i frå ressursane som høyrer til eigedomen.

Er det tale om eit bustadhus som er nødvendig for landbruket, vil det ikkje vere nødvendig med dispensasjon frå planformålet, som er LNF. Det vil uavhengig av dette vere nødvendig med dispensasjon frå byggegrense i strandsonen.

Fylkesmannen vil likevel kome med nokon merknader til saka.

Det følgjer av rettleiaren til Landbruk pluss, der det i tabellen under punkt 2.1 er gjeve ei oversikt over tiltak som klårt vil falle innanfor og utanfor omgrepet. Det er i samband med kårhus uttalt at følgjande vil falle innanfor:

«Hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av garden. Bruk til annet formål i begrensede perioder, eller av mindre del av bygning, kan være tillatt.»

På den anna side vil følgjande falle utanfor:

«Hvis bygningen i hovedsak brukes til annet formål som for eksempel turisme eller fritidsformål, boligformål ut over gardens behov, kontor osv.»

Dette er likevel ikkje ei uttømmende liste, og ein må vurderer kvar enkelt tilfelle konkret.

I samband med dette kan kommunen vurdere tiltaket ut i frå dei kriteria som er angjeve i kap. 2.3 i rettleiaren.

I ei sak frå Sivilombudsmannen, SOMB-2008-89 (2008 S 342), som gjaldt spørsmålet knytt til om det var nødvendig med dispensasjon etter plan- og bygningslova, blei det uttalt:

«Det driftsmessige behovet for en kårbolig i direkte tilknytning til landbruksvirksomheten må dokumenteres.[...]Forutsetningen er imidlertid at landbruksmyndighetene har gjort en begrunnet og grundig vurdering, og at skjønnsstemaet ligger innenfor lovens rammer.»

I vurderinga vil mellom anna eigedomens storleik og driftsomfanget ha stor vekt, då det sentrale er å få synleggjort behovet for å oppretthalde drifta.

Eigedomen i denne saka har ikkje store arealressursar i form av dyrka mark. Det er 3 dekar fulldyrka jord, 19,4 dekar overflatedyrka jord og 29 dekar innmarksbeite samstundes som det er opplyst at det ikkje er eiga drift på eigedomen per dags dato. Dette er noko som det skal leggjast vekt på i samband med vurderinga om eit kårhus er nødvendig.

Vidare vil Fylkesmannen påpeike at *«Inn på tunet»* er ei tilleggsnæring til tradisjonell landbruksproduksjon, og er såleis ikkje eit grunnlag i seg sjølv for å grunngje at det er nødvendig med kårhus, då kårhuset i tilfelle ikkje vil vere basert på driftsgrunnlaget for landbrukseigedomen.

Sidan det er kommunen som skal ta stilling til om bustadhus nr. 2 er nødvendig for drifta på landbrukseigedomen, vil ikkje Fylkesmannen konkludera på dette punkt utover å vise til merknadane ovanfor. Dersom bustadhuset ikkje er nødvendig for drifta på landbruks-eigedomen, vil Fylkesmannen på generelt grunnlag vere negative til dispensasjon frå arealformålet etter plan- og bygningslova § 19-2.

Fylkesmannen ved landbruksavdelinga vil avslutningsvis påpeike at denne saka uansett skal sendast på høyring til Fylkesmannen, som følgje av at planlagde tiltak ligg innanfor strandsonen, og det dermed er nødvendig med dispensasjon frå denne. Vidare må saka handsamast etter jordlova § 9, dersom tiltaket vil råke dyrka mark, slik kommunen har påpeikt.

Med helsing

Åse Vaag
landbruksdirektør

Trond Håkon Stadheim
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Ingeniør Aarland AS v/ Hans M.
Aarland

Eidsvågbakken 1 5105 EIDSVÅG I ÅSANE

