



Sweco Norge AS  
Fantoftveien 14P  
5072 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/1615 - 18/34344

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

Dato:  
18.12.2018

## Avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av driftsbygning - gbnr 172/3 Hopland

**Administrativt vedtak. Saknr:** 617/18

**Tiltakshavar:** Magnar Hopland

**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel. Det er søkt om dispensasjon i samband med ønske om å bruksendre driftsbygning på eigedom gbnr. 172/3 til bustad og næringsareal. Det er skissert ønskje om å etablere 2 nye bustadar i bygget samt eit næringsareal som er planlagt nytta som frisørsalong.

Det er i første omgang berre søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel.

Det vert elles vist til søknad motteken 24.05.18 og supplert med tilsvar frå ansvarleg søkjar i høve uttale frå Fylkesmannen i Hordaland motteke 05.09.18.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-023 er definert som LNF-føremål.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*Sweco Norge AS søker på vegne av Magnar Hopland dispensasjon fra arealformål i forbindelse med at det planlegges fremsatt søknad om bruksendring av fjøs til bolig (2 boenheter) og frisørsalong (om lag 60 m2), samt etablering av uteomhusareal og parkeringsplasser på ovennevnte eiendom.*

*Eiendommen er uregulert, og er vist som «LNFR» i kommuneplanens arealdel (KPA) med formål «omsyn landbruk». Det presiseres i KPA pkt. 5.1 at formålet gjelder «landbruks-, natur-,*



og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag». Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra arealformålet vist i plankart og pkt. 5.1.

#### Rettslig grunnlag for dispensasjon

Pbl. § 19-2 stiller to kumulative vilkår som må oppfylles for at kommunen kan godkjenne en søknad om dispensasjon. For det første må «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, [ikke blir] vesentlig tilsidesatt». I tillegg må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Av lovens formålsbestemmelse, § 1-1 første ledd fremgår blant annet at; «[!]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

#### **LNF-formål**

Hensynet bak at et område reguleres til LNF-formål er å ivareta hensyn til landbruk, natur og/eller friluftformål. LNF-områdene skal gi et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av natur- og landbruksområder i og ved byer og tettsteder. I dette tilfellet er det landbruksformål som er aktuelt.

I dette tilfellet er eiendommen allerede bebygget, og eksisterende bygg tjener i dag ikke sitt opprinnelige formål da det ikke lengre er gårdsdrift på eiendommen – samt at den ikke kan benyttes som fjøs i seg selv uten vesentlige oppgraderinger. En bruksendring vil heller ikke være til hinder for å nytte andre deler av eiendommen til landbruksformål dersom dette mot formodning skulle bli aktuelt på et senere tidspunkt.

I tillegg vil ikke en bruksendring av eksisterende bygg og etablering av utomhusareal- og parkering medføre at området blir uheldig oppstykket, da det aktuelle området ligger i utkanten av eiendommen. Omkringliggende bygg på eiendommen blir for øvrig også nyttet til boligformål.

Vi kan etter dette ikke se at hensynene bak LNF-formålet i kommuneplanens arealdel blir «vesentlig tilsidesatt» ved en dispensasjon i dette tilfellet.

Vi kan heller ikke se at tiltaket medfører nevneverdige ulemper ved å dispensere fra LNF-formålet. Tvert imot, mener vi det er klare fordeler med å tillate en slik dispensasjon, da slikt tiltak vil medføre at eksisterende bygg blir tatt i bruk, og da også vedlikeholdt fremfor å forfalle på eiendommen.

I tillegg vil tiltaket bidra til at bygget får en utvidet nytteverdi med kombinert bolig- og forretningsformål. Området vil ha klare fordeler av at det tilrettelegges for leiligheter- og potensielle arbeidsplasser.

Viderebruk- og utvikling av eksisterende bygg vurderes også å være i tråd med en bærekraftig utvikling, og vi kan ikke se at det vil forekomme negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Etter en samlet vurdering må fordelene ved at det gis dispensasjon sies å være «klart større» ulempene i dette tilfellet.

Etter dette har man synliggjort at vilkårene for at kommunen kan gi dispensasjon etter Pbl. § 19-2 er oppfylt, og vi anmoder derfor kommunen om å innvilge dispensasjon som omsøkt.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknad har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Bjørgvin Bispedømme, vidare har saka vore sendt på intern høyring til Landbruksavdelinga, Planavdelinga og Teknisk drift ved vegavdelinga og VA-avdelinga.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den 12.06.18:

*«Fylkesmannen viser til at det er samanhengande landbruksareal både sør og øst for omsøkt område. Vi forstår det slik at området ikkje skal delast ifrå, men meiner likevel at tiltaket vil ha ein fragmenterende effekt på landbrukseigedomen. Bruksendringa kan også føre til press på det øvrige arealet.*

*Vi vil også peike på at sjølv om det i dag ikkje er drift på garden, så kan det på eit seinare tidspunkt igjen bli behov for ein driftsbygning.*

*Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til bruksendring på gnr. 172 bnr. 3.*

*Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.»*

Hordaland Fylkeskommune har i brev datert 19.06.18 komt med varsel om arkeologisk registrering, det vert gjort merksam på at undersøkingsplikta i kulturminnelova § 9 må verte oppfylt før kommunen kan eigengodkjenne dispensasjon/tiltak.

Det er henta inn slik uttale frå Den Noske Kyrkja v/Bjørgvin bispedømme den 26.06.18:

*«Ombygging som krev dispensasjon får LNF-føremål nær Seim kyrkje*

*Vi viser til dykkar brev dagsett 30. mai. om søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet til uttale -gbnr 172/3 Hopland.*

*Bispedømerådet kan uttala seg om tiltak i kyrkja og gravplassen sine omgjevnader og biskpen skal godkjenna tiltak nærare kyrkja enn 60 m.*

*I dette tilfellet ligg tiltaket lenger borte enn 60 m, og sjølv om tiltaket ligg nær Seim kyrkje, ligg det lågare i terrenget og vi kan ikkje sjå at det vil ha nokon konsekvensar for kyrkjebygget eller drifta av kyrkja og gravplassen.»*

Det ligg føre slik uttale frå Planavdelinga, datert 21.06.18:

*«Omsøkt tiltak er i strid med gjeldande KPA. Planavdelinga anbefalar at søker sender inn eit arealinnspel til rulleringa av kommuneplanen sin arealdel, til dømes med forslag om endring frå LNF-føremål til LNF-spreidd. Perioda for å kome med arealinnspel til kommuneplanen er frå 19. juni - 14. september.»*

### **Søklar sitt tilsvar i høve uttale frå Fylkesmannen i Hordaland**

Søklar har i e-post datert 09.07.18 bedt kommunen om å avvente handsaming til det ligg føre tilsvar i høve Fylkesmannen si uttale i saka.

Søklar har i brev datert og motteke 05.09.18 komt med følgjande utgreiing i høve eigedomen:

«Det henvises til uttalelse fra Fylkesmannen i Hordaland, datert 12.06.2018. Vi er sterkt uenig i denne uttalelsen, og tillater oss derfor å sende et tilsvaer til dette for å belyse Fylkesmannens påstander ytterligere.

Fylkesmannen viser til at det er sammenhengende landbruksareal både sør og øst for omsøkte område. Selv om området ikke skal deles fra mener Fylkesmannen likevel at tiltaket vil ha en fragmenterende effekt på landbrukseiendommen. Det presiseres også at bruksendringen kan føre til press på det øvrige arealet.

I tillegg påpekes det at selv om det ikke er drift på gården, så kan det på et senere tidspunkt bli behov for en driftsbygning.

Ettersom den delen som er omsøkt på eiendom gnr. 172 bnr. 3 ligger i et forholdsvis inneklemt område med omkringliggende bebyggelse, er området allerede oppdelt og fortettet. Vi kan dermed ikke se at tiltak om bruksendring av eksisterende fjøs vil få en fragmenterende effekt på eiendommen.

Vi mener for øvrig at det ikke er grunnlag for mistanke om at en slik bruksendring vil føre til press på det øvrige arealet. Dette kan blant annet begrunnes med at tiltakshaver i lengre tid har leid ut beitemark-områder til nabobønder. De siste årene har imidlertid behovet for beitemark vært betydelig redusert i dette området, hvilket taler sterkt mot at slik bruksendring vil kunne føre til press på det øvrige arealet.

Saken er også diskutert med landbrukssjef, Kjartan Nyhammer, i Lindås kommune (pr. telefon den 16.08.18) som utvilsomt bekrefter å dele vårt syn på saken fullt ut. I tillegg har han uttrykt at det ville vært oppsiktsvekkende dersom det skulle bli aktuelt med ny driftsbygning på eiendommen.

Det vil også være relevant å se tilbake på eiendommens historikk- hvor tiltakshaver i 1984-85 fikk avslag på søknad om statlig medfinansiering av ny driftsbygning for overgang fra kjøttproduksjon til melkeproduksjon (1984), samt avslag på søknad om tilskudd til finansiering av ombygging av driftsbygning for kjøttproduksjon (1985). Dette viser hvor lite støtte- og satsing denne eiendommen ble vist som en aktiv landbrukseiendom den gang.

Det er videre lite holdepunkter for en berettiget forventning om at situasjonen vil være annerledes i dag. Tvert imot, fremstår det som et mindre behov for drift på eiendommen pr. i dag enn for 30-40 år siden. På bakgrunn av dette, er det synd dersom tiltakshaver ikke skal få mulighet til å videreutvikle eiendommen sin – som i dette tilfellet også vil være samfunnsfremmende for nærmiljøet.

I lys av overnevnte, mener vi å ha belyst at uttalelsen fra Fylkesmannen ikke bør tillegges ærlig stor vekt i behandling av denne saken.»

#### **Nabovarsel**

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

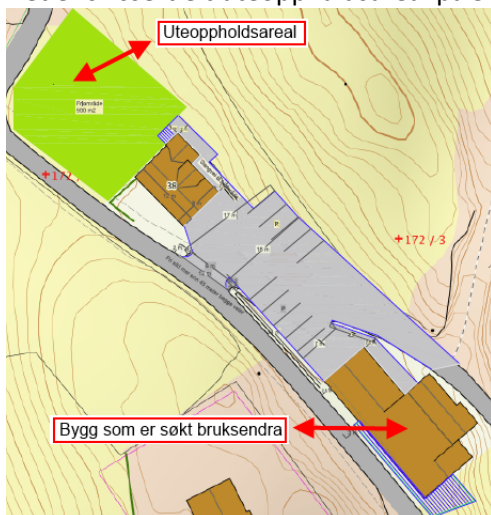
#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.03.18.

Søknad gjeld dispensasjon frå LNF-føremålet i samband med ønskje om å bruksendre driftsbygning til bustad- og næringsareal. Det er ved søknad lagt ved situasjonsplan som syner plassering av eksisterande bygg, planlagt veranda, samt etablering av parkeringsareal og også tilvist uteopphaldsareal for den ønska arealbruken. Endringar på bygget som er ønska omfattar etablering av veranda.

Avstand til vegbanekant frå eksisterande bygg er opplyst til 2,6 meter, medan avstand frå veranda til vegmidte er opplyst til 3 meter.

Det er skissert eit uteoppholdsareal på 500 m<sup>2</sup>.



Avstand til vegmidte offentlig veg er, som nemnd over, opplyst å vere 3 meter. Saka har vore sendt til Teknisk drift ved vegavdelinga til uttale, det er ikkje komt svar frå nemnde.

### Vatn og avløp (VA)

Det er per no berre søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan i samband med ønskje om å bruksendre bygget.

Det ligg trase for kommunalt vass- og kloakkanlegg i veg langs bygget, eventuell endra bruk av bygget vil krevje at det vert søkt om og ligg føre løyve til påkobling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.

Bygget og skissert ny veranda ligg nærare offentlig leidningstrase enn 4 meter og krev at det vert søkt om og ligg føre samtykke til plassering jf. standard abonementsvilkår for vann og avløp pkt. 3.4

### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har i dag avkjørsle til kommunal veg, eventuell bruksendring krev at det vert søkt om og ligg føre løyve til utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg.

Bruksendring av tiltaket fører til at ein må søkje Teknisk drift om dispensasjon frå veglova § 29 avstand til offentlig veg.

### Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

Skissert tiltak har få terrengmessige inngrep.

### Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

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

Tiltakshavar 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.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

### **VURDERING:**

#### **Dispensasjon**

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra for å gje dispensasjon er kumulative og begge må vere oppfylt for at ein skal kunne gje dispensasjon.

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 samheng 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.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF- føremålet for å bruksendre eksisterande driftsbygning til bruk som bustad og også næring i form av frisørsalong.

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.

Ansvarleg søkjar har i søknad argumentert med at bygget ligg saman med bygningar som er brukt til bustad og at ei eventuell bruksendring ikkje vil føre til fragmentering av landbruksareal då dei aktuelle areala ligg i utkanten av eigedommen. Søkjar meiner at det er klare fordelar som taler for å gje dispensasjon då tiltaket vil føre til at eksisterande bygg vert teke i bruk og vedlikhaldd. Tiltaket vil føre til utvida nytteverdi av bygget som kombinert nærings og bustadføremål. Det vert og argumentert med at tiltaket vil bidra positivt ved at det vert lagt til rette for nye bustadar og potensielle arbeidsplassar. Søkjar argumenterer for at vidare bruk og utvikling av eksisterande bygg vil vere i tråd med ei berekraftig utvikling.

Administrasjonen er samd i søkjar si vurdering om at tiltaket i seg sjølv ikkje sett omsynet til landbruket vesentleg tilside.

Ved handsaming av søknad om dispensasjon skal kommunen og vurdere fordelar og ulemper ved sjølve tiltaket. Det går fram av loven at fordelane skal vere klart større enn ulempene for at ein skal kunne gje dispensasjon.

Eigedomen ligg i område avsett til LNF-føremål. Det er i kort avstand frå tiltaket to nyleg godkjent reguleringsplanar som er under utbygging. Det er i dei aktuelle planane ledig bustadkapasitet. Eventuell dispensasjon frå LNF-føremålet her vil vere med på å undergrave realisering av reguleringsplanar der det er lagt til infrastruktur som veg, gangveg, vatn og avlaup fram til dei planlagde bustadane.

Arealet som er synt som uteopphaldsareal og delar av skissert parkering ligg på areal som i gårdskart er definert som innmarksbeite.

Det vart i 2018 vedteke planprogramm i samband med rullering av gjeldande kommuneplan . Av planprogrammet går det fram at ein har sett fokus på at ein ønskjer å styrke senterområda rundt Lindås og Ostereidet.

Det vart i på hausten 2017 vedtatt ny samfunnsdel i kommunen der ein har fokus på at utbygging skal skje der det er tilrettelagt for infrastruktur og trygg skuleveg.

Bygget som er søkt bruksendra ligg tett inntil kommunal veg, det er ikkje bygd eller per no planar om å etablere gangveg fram til skulen. Det planlagde uteopphaldsarealet til bygget fører til at ein må krysse ein parkeringsplass og passere ein annan bustad for å komme til uteopphaldsareala.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bygget ligg i kort avstand frå nyleg vedtekne reguleringsplanar som er under utbygging og at det å opne opp for å dispensere frå arealføremål for å etablere bustadar i LNF føremål vil vere med å undergrave vedteken arealpolitikk, uheldig utvikling av bustadareal og presendens for likande saker.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av driftsbygning til bustad og næringsføremål ikkje er tilstade.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

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 at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for bruksendring av driftsbygning til nærings- og bustadareal på eigedom gbnr. 172/3.**

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/1615.

**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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Magnar Hopland  
Sweco Norge AS

Hønsedalen 40 5912  
Postboks 80 0212  
Skøyen

SEIM  
OSLO

**Mottakarar:**

Sweco Norge AS

Fantoftveien 14P 5072

BERGEN