

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
129/19	Plan- og miljøutvalet	PS	09.12.2019
	Plan- og miljøutvalet	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	19/1948

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes

Vedlegg :

Klage - Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes
Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes
Søknad om dispensasjon og nabovarsel
Situasjonsplan-v2
Flyfoto-skråfoto-3D-kart
Teikningar
Oversender søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad nr. 2 til uttale - gbnr 214/4 Fyllingsnes
Uttale til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel - gbnr 214/4 Fyllingsnes
Kommentarar til uttale frå Fylkesmannen i Vestland samt søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona - gbnr 214/4 Fyllingsnes
Landbruksfagleg uttale til oppføring av våningshus nr 2 på gbnr 2144 Fyllingsnes
Gbnr 214-4 Oversiktskart KPA

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus nr. 2 på gbnr 214/4 datert 17.09.2019 vert oppretthalde.

Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 129/19

PM - behandling:

Framlegg frå J. Herland-Sp:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 214/4
Adresse: Fyllingsnesvegen
Tiltakshavar/eigar: Arve Fyllingsnes

Klagar: Arve Fyllingsnes

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad nr. 2 på gbnr 214/4.

Kommunen avslo søknaden i administrativ vedtak saknr. 472/19 datert 17.09.2019.

Tiltakshavar har klaga på vedtaket i skriv mottatt 07.10.2019. Klagen er mottatt innanfor klagefristen.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplan 2011-2023 sin arealdel er definert som LNF- føremål.

Oppføring av våningshus nr. 2 er ikkje i samsvar med plan og krev at det vert søkt om og gitt

dispensasjon frå planen. Delar av tilkomstveg vil liggja innanfor ein avstand på 100 meter til sjø og vil krevja dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

Det er ved tilleggsdokumentasjon mottatt 22.11.2019 søkt om dispensasjon frå pbl § 1-8.
Søklar skriv:

«Slik eg har forstått det skal det ved handsaming av dispensasjonssøknaden vurderast om dei omsyna

som ligg bak byggjeforbodet i strandsona blir vesentleg tilsidesett. Vidare forstår eg det og slik at det

skal vurderast om fordelane ved å gje dispensasjonsløyve blir klart større enn ulempene, etter ei

samla vurdering. I samband med vurderinga har eg følgjande moment eg vil vektlegge.

Tiltaket vil i all hovudsak komme meir enn 100 meter frå sjøen, og såleis utanfor byggjeforbodet

langs sjø. Ved måling i Nordhordlandskart vil vegen inn til våningshuset på næraste punkt komme om

lag 85 meter frå sjø, medan våningshuset vil komme utanfor 100 meters beltet.

Mellom det omsøkte tiltaket er det både vegar, bustadhus, våningshus, naust og driftsbygningar.

Strandsona er difor allereie bebygd langt nærare enn dette tiltaket vil medføre.

Når det gjeld omsynet til friluftsliv og ålmenta sin bruk av sjø og strandsona vil tiltaket på ingen måte

komme i konflikt. Den del av tiltaket som ligg innanfor strandsona vil vere ein tilkomstveg som ikkje

vil vere synleg frå sjøen og som ikkje på nokon måte vil virke privatiserande i strandsona.

For å unngå å komme i konflikt med strandsona kunne tilkomstvegen våre plassert i nordvestleg

retning frå våningshuset, men dette ville medføre at dyrka mark måtte omdisponerast i større

grad

enn med valde løysing og at det vert større terrenginngrep.

Samla sett er det ingen tvil om at omsyna bak byggjeforbodet i strandsona ikkje vert sett til side.

Vidare er dei landbruksmessige fordelane ved å gje dispensasjon langt større enn ulempene.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Lindås kommune ved vegavdelinga i samband med handsaming av klagen.

Fylkesmanen rår frå at det vert gitt dispensasjon for oppføring av nytt bustadhus i skriv datert 05.11.2019. Fylkesmannen skriv:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i

arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg

tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av

kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen er i denne saka samd med administrasjonen si vurdering i administrativt vedtak, saknr 472/19, datert 17.09.2019. Det vart delt ifrå bustad nr. 2 i 2012, med ei argumentasjon om at det ikkje er naudsynt med to hus på garden. Det er veldig uheldig med ein praksis der ein del ifrå hus 2, for så å byggje nytt få år seinare. Dette kan på lengre sikt føre til ei bit for bit nedbygging av landbruksareal. Plasseringa av nytt hus vil føre til omdisponering av fulldyrka mark og innmarksbeite og uheldig fragmentering av landbruksareal. Å gje dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og medføra ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.

I brev frå kommunen datert 14.10.2019 skriv kommunen at tiltaket ikkje krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8. I brevet står det: «I samsvar med føresegn 5.4 i kommuneplanen kan nye våningshus ikkje byggjast nærare enn 50 meter frå sjø og vatn. Føresegna vil også gjelda for oppføring av våningshus nr. 2 i denne saka, og tiltaket vil difor ikkje krevja dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 slik tidlegare opplyst.»

Fylkesmannen si vurdering er at det i LNF-formål berre kan settast anna byggjegrænse enn 100-meter for naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag, med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs jf. pbl § 11-11 punkt 4. Ein bustad som ikkje er naudsynt for landbruket vil ikkje falle inn under dette. Vi meiner difor at om bustaden skal ligge i 100-metersbeltet, vil det vere naudsynt med dispensasjon frå pbl. § 1-8. Når det er sagt så meiner vi at det er landbruksinteressene som gjer seg gjeldande med størst styrke i denne saka.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til nytt bustadhus i denne saka.

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 klagevurdering.

Det vert vist til uttalen i sin heilskap som ligg vedlagt.

Landbrukssjefen har gitt uttale i skriv datert 06.09.2019. Denne låg føre ved førstegangs handsaming av søknaden. Landbrukssjefen skriv:

Arve Fyllingsnes ynskjer å bygge våningshus nr 2 på landbrukseigedomen sin gbnr 214/4 Fyllingsnes. Det vert søkt dispensasjon frå arealformålet LNF då det ikkje ikkje kan seiast å vere naudsynt for landbruket. Like fullt ynskjer søkjar at huset skal tilhøyre igarden framfor å vere eit frådelt og fritt omsetteleg hus.

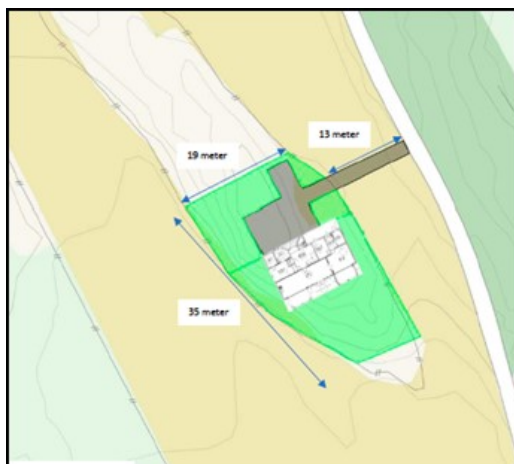
Det er i dag sauehald på småbruket med 15-16 villsau. Antal sau er jamt stigande. Søkjar har ei særst stor interesse for landbruksdrifta si og har lagt ned mykje arbeid i beiterydding, gjerding og opprusting av driftsbygning. Lindås kommune har løyvd SMIL – midlar beiterydding og gjerding på garden siste åra.

I dag bur søkjar med familien sin ca 1,1 km unna garden. Det er tungvint å drive gard på den måten og gardsdrifta vert ikkje eit familieprosjekt når ein må sette seg i bilen for å køyre bort til garden. Det vert ikkje der ungane har fritida si m.m. Det står eit eldre hus på garden i dag der bestemor til søkjar bur og har burett i si levetid. Det er såleis ikkje hus til søkjar på garden i dag.

Underteikna har vore på synfaring i saka og sett på alternative plasseringar av hus. Det har også vore gjort forsøk på kjøp av tidlegare frådelt tomte lenger sør på garden utan å lukkast. Den aktuelle haugen er einaste plassen ein fann for nytt våningshus på garden utan ta verdifull dyrka jord. I AR5 er haugen definert som innmarksbeite. Det er ein grunlendt haug som uansett stykker opp slåttemarka. Vert vegen liggande i nivå med slåttemarka så er det enkelt å krysse vegen med slåttestyret.

Huset vil grense opp til slåttemark og dels ha slåttemark på alle sider. Hadde det vore søknad om deling ville det vore fare for driftsmessige ulemper som lukt, støy og gjerdeproblematikk. I dette tilfellet er det gardens eigne folk som skal eige huset. Men det kan ikkje reknast med å få delt ifrå huset på eit seinare tidspunkt. Til det ligg huset for integrert i den dyrka jorda.

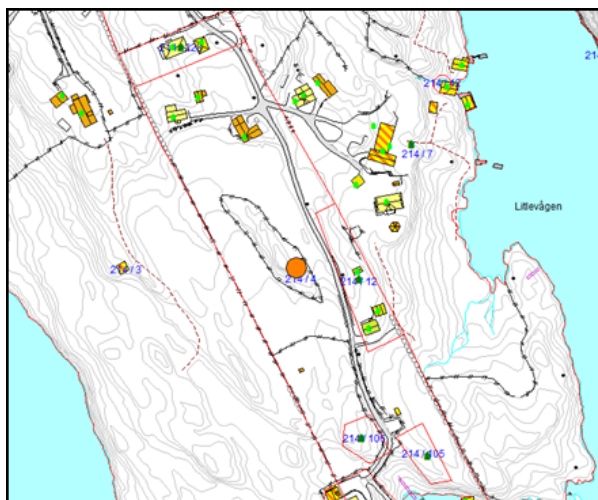
Situasjonsplan



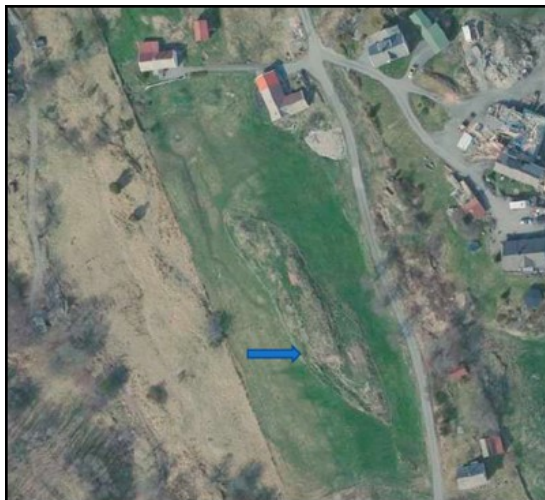
Planlagt bustad



Grunnkart bustad nr 2



Ortofoto som viser plassering av



Klage

Tiltakshavar har klaga på avslaget med følgjande grunngjeving:

Innleiing

Det vert med dette klaga på administrativt vedtak med saksnummer 472/19. Klagar tek til orientering at fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon ikkje er vurdert i vedtaket og at det er gitt avslag med bakgrunn i at ein dispensasjon vesentleg vil sette til side LNF føremålet

i kommuneplanen. Klagar viser til søknaden der fordelar ved å gje dispensasjon er vist.

Vidare tek klagar til orientering at det er stilt spørsmålstegn ved dei estetiske sidene ved det nye våningshuset. Kommunen har ikkje utdjupa kva estetiske utfordringar det nye våningshuset har. Med bakgrunn i dette vil klagen avgrense seg til kommunen si vurdering av

at ein dispensasjon vesentleg vil sette til side LNF føremålet i kommuneplanen. Kort vert det likevel nemnt at søkjar er positiv til å sjå på tilpassingar ved det nye våningshuset dersom

dette er naudsynt for å kunne gje dispensasjon. Bakgrunn for val av hustype er for å skape ei god terrengtilpassing og unngå eit ruvande bygg.

Vidare kan det og i avslaget virke som om uttale frå landbrukskontoret verken er vektlagt eller kommentert. Eg stiller meg undrande til dette og håper landbrukskontoret sine synspunkt kjem fram i ei klagehandsaming.

Omsynet bak LNF føremålet i kommuneplanen

Når det så gjeld kommunen si vurdering av at LNF føremålet vert vesentleg sett til side ved bygging av nytt våningshus, skriv kommunen at: «Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv.» Eg vil i det følgjande gjere greie for kvifor eg meiner at bygging av nytt våningshus er i tråd med LNF føremålet og kvifor eit nytt våningshus er naudsynt for vidare drift av gbnr. 214/4.

Omsynet til landbruk

G bnr. 214/4 er eit typisk småbruk på Vestlandet. Det er fleire teigar og ein eig både innmark og utmark samt har tilgang til sjø. Då eg overtok bruket var det, som på mange småbruk, ikkje noko drift på garden. Den beste innmarka blei likevel slått og såleis halde fri for attgroing. Utmarka var derimot attgrodd. Etter eg overtok, har eg gjerda inn utmarka med totalt 3,5 kilometer gjerde, og tatt tilbake attgrodde areal.

Eit småbruk av størrelsen som her er tale om er ikkje stort nok til å leve av. Med dei investeringar eg har gjort på utstyr, oppgradering av driftsbygning, samt gjerding av utmark, er det mange år til drifta vil gå i pluss. Like fullt produserer no garden sauekjøtt, egg og i nær framtid storfekjøtt. Vidare er det planlagt at eit nytt våningshus vil ha plass for ei

produksjonslinje for vidareforedling av kjøtt og fisk for sal. Det at garden no er satt i drift og medfører matproduksjon, samt tek tilbake og heldt i hevd verdifullt landbruksareal er difor i alle høve i tråd med omsynet til landbruket.

Omsynet til natur og friluftsliv

Dei attgrodde areala på eigedommen er no opna opp og det som tidlegare var areal som ikkje var framkommeleg er no tilgjengeleg for ålmenta. Det er mange som nyttar utmarka mi til turar og eg har og tilrettelagt for dette med grunder og gjerdeklyv på strategiske plassar for å gjere bruken av området lett for turgåarar. På Fyllingsnes er det planlagt ei større utbygging og utmarksarealet på gbnr. 214/4 vil saman med andre utmarksareal vere viktig for framtidige generasjonar for rekreasjon og friluftsliv. Difor har eg også fokus på ei økologisk drift som ikkje berre sikrar betre kvalitet på produksjonen, men og varetek eit naturleg beitelandskap som er av verdi for både menneske og viltlevande artar. Det er difor heller ingen tvil om at drifta også her er i tråd med omsynet.

Behovet for nytt våningshus

Kommunen legg til grunn at det ikkje er behov for to våningshus på garden og at det eksisterande våningshuset kan pussast opp eller byggast på for å tene som våningshus.

Det er i dag eit eldre våningshus på garden ført opp rundt år 1900. Dette er bygd som tømmerkasse på tørrsteinsmurar. Det er kjellar på bygget og her ligg det ein brønn då huset er bygd over ei vassåre. Huset tener i dag som bustad for bestemor mi som har burett så lenge ho lever. Huset har i dag store fuktskadar i konstruksjonen grunna plasseringa. I kjellaren er det særst fuktig og det er mykje muggsopp. Vidare er det fuktskade på takkonstruksjonen etter lekkasjar, og heile bygget er sterkt angripe av mit. Vidare er det eit

tilbygg på bygget frå 1975 som inneheldt inngangsparti og bad. Dette har svikt i berande konstruksjon og er også angripe av mit og fukt.

Under er det lagt ved nokre bilete som viser tilstanden på bygget. Alle bilda er tatt etter ei veke med opphaldsver. Ved nedbør er fuktproblematikken vesentleg verre.

(....)

Det eksisterande våningshuset fungerer til ein viss grad for bestemor mi som berre bruker dei beste delane av bygget, men sidan bygget er i ei så dårleg forfatning er det på ingen måte forsvarleg å investere i oppgradering av bygningsmassen. Vidare er bygget som nemnt plassert over ei vassåre. Sjølv om ein skulle rehabilitere bygget vil det raskt komme tilbake fuktskadar og sopp. Vidare har heller ikkje bygget ei tenleg romindeling og kan på ingen måte seiast å vere i tråd med dagens forventningar og krav til byggverk. Heile bygget er angripe av mit og muggsopp og er modent for riving.

Om vidare drift skal oppretthaldast på gbnr. 214/4 må det, som vist over, byggast nytt våningshus på garden. Då det hefter burett på det eksisterande våningshuset kan ikkje dette rivast per i dag for å bygge nytt hus på same plassering. Bestemor mi har god helse og det er

ikkje pårekneleg at buretten fell bort i overskødeleg framtid. Når buretten ein gong fell bort kan huset rivast, og arealet kan då førast tilbake til landbruksareal.

Slik drifta er i dag, må eg i bil kvar gong eg skal stelle dyr eller gjere anna gardsarbeid. Dette gjer drifta særst tungvindt. Det er ingen moglegheit for å vaske seg, eller plass for å hengje

arbeidsklede på garden, slik at alt må fraktast fram og tilbake fleire gonger dagleg. Om eg skal halde fram drifta må det på plass eit nytt våningshus. Om ikkje vil drifta bli lagt ned igjen og areala på nytt gro att då det ikkje er pårekneleg at andre vil overta drift av arealet.

Som det går fram av uttale frå landbrukskontoret har ein vurdert fleire plasseringar. Den plasseringa det er søkt om tek minimalt med landbruksareal og gjev, etter mi meining, ei god terrengtilpassing. Det er andre areal som til dømes gjev langt betre utsikt, men husplassering er valt akkurat fordi ein ikkje legg beslag på verdifull matjord.

Eg håper at det i klagen kjem fram at eg ynskjer å ivareta dei omsyna som ligg bak LNF føremålet i kommuneplanen. Eg er opptatt av ei drift som er forsvarleg både med tanke på landbruk, natur og friluftsliv. Vidare drift er avhengig av eit nytt våningshus på garden, såleis er det å gje dispensasjon slik eg ser det i tråd med omsynet bak LNF føremålet i kommuneplanen.

Presedensverknader

Som vist i klagen er eksisterande våningshus ikkje tenleg som bustadhus for ein familie. Slik eg ser det vil eit positivt vedtak ikkje medføre presedens for andre saker. Dei fleste småbruk har eit fungerande våningshus som er vedlikehalde og som ikkje medfører helseutfordringar i form av muggsopp og råteskader. Det er pårekneleg at eksisterande våningshus blir fjerna i framtida grunna dei bygningstekniske utfordringane bygget har. Såleis vil gbnr. 214/4 også i framtida berre ha eit våningshus. Eg meiner med dette at presedensverknadene er særskilt avgrensa.

Synfaring

Eg oppmodar om å komme på synfaring slik at ein kan få eit fullgodt bilete av dei faktiske tilhøva på garden, samt sjå arealet der nytt våningshus er planlagt og tilstanden på eksisterande våningshus.

Oppsummering

Det er viktig å oppretthalde drift på garden. For å få dette til må det på plass eit nytt våningshus. Utan dette vil areala på nytt gro igjen og verdifullt slåtteareal og beiteareal vil gro att. Såleis vil eg hevde at det å gje dispensasjon som omsøkt er i tråd med omsyna bak LNF føremålet i kommunepalen og er god landbruks messig forvaltning.

Når presedensverknadene i tillegg er særns avgrensa samt fordelane med å gje dispensasjon er vesentleg større enn ulempene, er det slik eg ser det grunnlag for å gje dispensasjon som omsøkt.

Det vert vist til fullstendig klageskriv med biletdokumentasjon som ligg vedlagt.

Tiltakshavar har ved tilleggsdokumentasjon mottatt 22.11.2019 kome med ytterlegare kommentar til avslaget og til fylkesmannen si uttale. Han skriv:

Vilkår for dispensasjon

Det vert i avslag på søknad om dispensasjon datert 17.09.19, kommunens referanse: 19/1948-

19/25463 anført frå kommunen følgjande:

«Eigar sin trong for bustad på eigedomen kan løysast ved ombygging/utbygging av eksisterande

bygningssmasse på garden.»

Som vist i både søknad og klage på avslag er det ikkje mogleg å utføre ombygging,

utbygging eller

riving av eksisterande våningshus på noverande tidspunkt då det heftar burett på våningshuset.

Vidare er huset i ei slik teknisk forfatning at det ikkje vil vera forsvarleg verken økonomisk eller

bruksmessig å rehabilitere dette.

Kommunen skriv vidare i sitt avslag:

«Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor romma av

dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår,

til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf.

Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102. »

Søkjjar meiner det kan settast følgjande vilkår for løyve i saka:

«Eksisterande våningshus skal rivast når buretten til våningshuset fell vekk. Arealet der eksisterande

våningshus står skal tilbakeførast til landbruksjord når rivinga er slutført.»

Søkjjar meiner at eit slikt vilkår vil ivareta alle dei forhold som er grunnlaget for avslaget samt negativ

uttale frå fylkesmannen. Bruket vil då totalt sett sitte igjen med meir landbruksareal enn i dag. Vidare

vil eit positivt vedtak ikkje skape nokon negative presedensverknader og dei driftsmessige fordelane

ved å få bygge nytt våningshus før buretten fell vekk vil vere betydelege.

Kommentar til uttale frå Fylkesmannen i Vestland

Fylkesmannen skriv følgjande:

«Det vart delt ifrå bustad nr. 2 i 2012, med ei argumentasjon om at det ikkje er naudsynt med to hus

på garden. Det er veldig uheldig med ein praksis der ein del ifrå hus 2, for så å byggje nytt få år

seinare. Dette kan på lengre sikt føre til ei bit for bit nedbygging av landbruksareal. »

Søkjar vil her presisere at det ikkje er noverande eigar som delte ifrå hus nr. 2 i 2012. Dette var gjort

før søkjar overtok bruket og er forhold som er utanfor søkjar sin kontroll.

I

Vidare skriv fylkesmannen:

«Plasseringa av nytt hus vil føre til omdisponering av fulldyrka mark og innmarksbeite og uheldig

fragmentering av landbruksareal. »

For det første er omdisponeringa av innmarksbeite og fulldyrka mark særst avgrensa som det er vist i

søknaden med tilhøyrande klage. Søkjar meiner at bygging av nytt våningshus på omsøkt plassering

samla sett vil gje ein driftsmessig fordel for bruket og fordelane med å byggje nytt våningshus er

vesentleg større enn eventuelt negative konsekvensar.

Vidare vert det presisert at plassering av huset er gjort i samråd med landbrukssjefen som har uttalt

seg positivt til bygging av nytt hus på omsøkte plassering. Landbrukssjefen er den einaste frå administrasjonen som har vore på synfaring på eigedommen og sjølv om landbrukssjefen sin

uttale er

sitert i avslaget frå kommunen kan eg ikkje sjå at uttalen er verken drøfta eller vektlagd. Dette stiller

eg meg undrande til då han både er fagmynde i landbruket samt den einaste som kjenner dei faktiske

tilhøva på eigedommen. Eg ber om at landbrukssjefen sin uttale vert drøfta og vektlagd i

klagehandsaminga, og tillet meg å minne om forvaltningslova 5 24, 1. ledd der det framgår at:

«Enkeltvedtak skal grunngis.» samt forvaltningslova § 25 om grunngjevinga sitt innhald. Det er her tale om eit sers inngripande vedtak då det for meg er eit vere eller ikkje vere som småbrukar, og vil ha

konsekvensar for både meg sjølv og min familie. Krava til grunngjeving vert då særleg skjerpa og ein

viser til høgsterett sine uttalelsar i både Isene-dommen Rt. 1981s. 745 og Gausi-dommen Rt. 2000s.

1056, samt sivilombodsmannen sine uttalelsar i SOM-2005-72. Eg tillet meg å legge ved

landbrukssjefen sin uttale i saka.

Fylkesmannen skriv og:

«Å gje dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og medføra ei uheldig

utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.»

Som presisert i klagen er presedensverknadene sers avgrensa i denne saka. Det er her tale om å

erstatte eit eksisterande våningshus som ikkje lenger er tenleg som bustadhus med eit nytt

våningshus. Det er pårekneleg at våningshuset vert rive innan overskødeleg framtid, særleg om ein

tek inn forslaget til vilkår for dispensasjon som vist ovanfor. Med dette vilkåret vil eit positivt vedtak

ikkje medføra negative presedensverknader og såleis ikkje ha overføringsverdi til andre

søknader om

bygging av hus nummer 2 på gårdsbruk.

Det vert vist til skrivet i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn for handsaminga av klagen. Følgjande vurdering vart gjort:

Det er to vilkår som må vera 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 verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. 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.

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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet 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. I LNF-områda skal det berre etablerast nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. føresegn 5.1 i kommuneplanen.

I føresegn 5.2 i står det følgjande om tiltak innanfor arealføremålet.

«Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet, under

dette innpassing til eksisterande bygningsmiljø. Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket

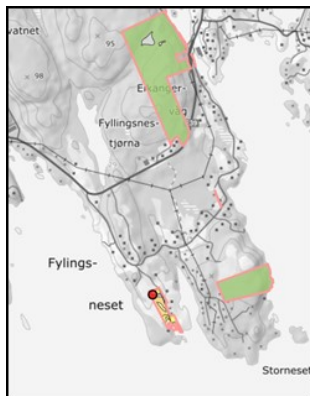
skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell

landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bueining på eigedomen. Nye

bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1.»

Eigedomen gbnr 214/4 er i følge NIBIO sitt gardskart ein landbrukseigedom på 276,3 dekar. Eigedomen består av fleire teigar. 2 teigar på til saman 249 dekar er klassifisert som produktiv skog. Innmarksareala er små og er registrert med 6,7 dekar fulldyrka jord, 4,3 dekar overflatedyrka jord og 5,0 dekar innmarksbeite.

Gardskart – alle teigar



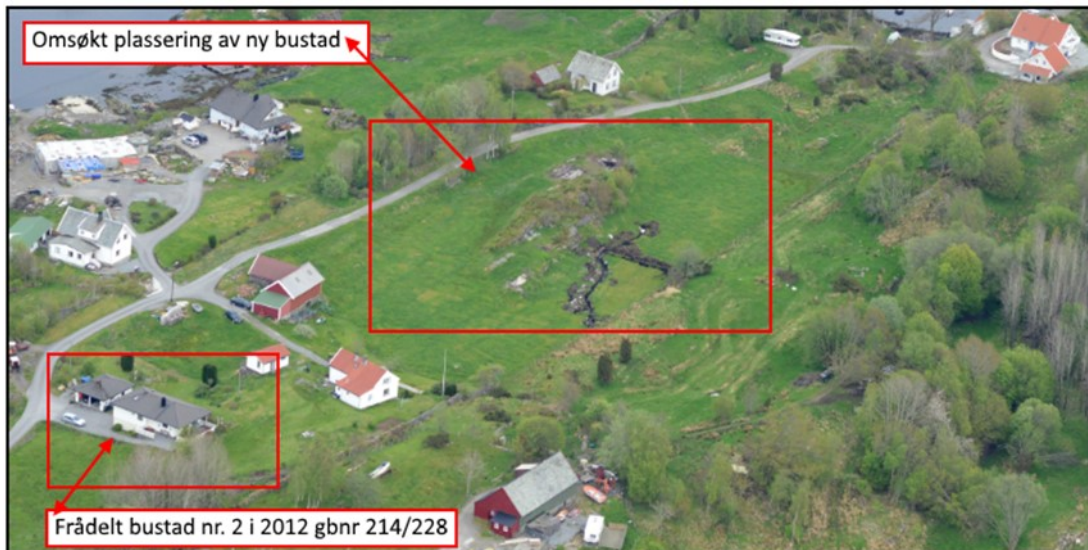
Gardskart – innmarksteig



Situasjonsplan



Tiltakshavar overtok garden i 2013. I samband med generasjonsskiftet vart det i 2012 gitt løyve til frådelling av det som var bustad nr. 2 på garden. Søknaden vart grunnlagt i at frådellinga av bustad nr. 2 vil gje betre økonomiske vilkår for den nye eigaren og at bustad nr. 2 ikkje var nødvendig for drifta på garden. Den nye eigedomen har fått gbnr 214/228.



Ved tidspunktet for frådelling av bustad nr. 2 vart det opplyst at det var noko drift på garden i form av kjøttproduksjon og sauehald. Tiltakshavar opplyser i dag at han har sauer, geit og høns for produksjon av egg til eige bruk.

Søklar grunnjev søknaden med at det er vanskeleg å drifta garden og sjå etter dyra når ein bur ein annan stad på Fyllingsnes og må i bil for å koma til garden. Han skriv vidare at han har rehabilitert driftsbygningen, laga ny sauefjøs og gjerda inn heile gardsbruket, at han har søkt mattilsynet om godkjenning for produksjon av kjøttprodukt og at ny bustad skal innreiast med grovkjøkken og kjølerom som ledd i produksjonslinja. Det vert vidare vist til at bustaden skal plasserast på areal som ikkje har vesentleg verdi verken for natur, eller friluftsinnteresser, og at det berre vil vera tilkomstvegen som vil liggja på dyrkbar jord.

Oppføring av ny bustad knytt til landbruket kan berre tillatast når det vert dokumentert at det er nødvendig på grunn av tradisjonell landbruksdrift på garden. Kommunen vurderer at det ut frå garden sitt ressursgrunnlag og den drift som er på bruket i dag, ikkje er trong for to hus på garden. At det ikkje var nødvendig med to hus på garden var også eit argument for frådellinga av bustad nr. 2 i 2012. Etter kommunen si vurdering er ikkje situasjonen i forhold til garden sitt ressursgrunnlag og drifta i dag vesentleg endra sidan 2012.

Innmarksareala på garden er små. Tilkomstveg, bustad og tilhøyrande areal vil leggja beslag på noko fulldyrka jord og innmarksbeite. Det er kommunen si vurdering at omsøkt tiltak vil føra til ei uheldig omdisponering og fragmentering av verdifullt landbruksareal. Å ta i bruk innmarksareal til bustadføremål vil i dette tilfelle kunne gje uheldige verknadar for landbruksdrifta på eigedomen både i forhold til noverande drift og i eit framtidsperspektiv.

Vi kan ikkje sjå at det er særlege grunnar i denne saka som ikkje er relevante for andre saker. Få eller ingen gardsbruk i Lindås kommune har ei drift som kan forsvare to våningshus, heller ikkje dette gardsbruket. At det vil vera meir praktisk for eigar å bu på

garden i forhold til den daglege drifta har vi forståelse for, men kan ikkje tilleggst avgjerande vekt i denne saka. Kommunen si rolle som arealforvaltar er å sjå til at ein har ei føreseieleg forvaltning av areala i kommunen. Å gje dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og medføra ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.

Korleis bygningane på eigedomen vert nytta er det eigar som rår over. Eigar sin trong for bustad på eigedomen kan løysast ved ombygging/utbygging av eksisterande bygningsmasse på garden.

Kommunen vurderer etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak LNF-føremålet vil bli vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 på garden. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19.2 (2) 1. punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Kommunen har i vurdering av søknaden ikkje tatt stilling til bustaden som er vist i søknaden. I denne saka er det bruken av areala som har vore avgjerande for vurderinga. Vi vil likevel nemna at kommunen er av den oppfatning at den viste bustaden i låta grad er tilpassa kulturlandskapet og eksisterande bygningsmiljø, jf. føresegn 5.2.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome nye opplysningar i klageomgangen som vil endra kommunen si vurdering. Dei forhold som tiltakshavar tek opp i klagen er i hovudsak vurdert i avslaget.

Administrasjonen er samd med søkjar i at det er viktig å oppretthalda drift på garden for å halda slåtteareal og beiteareal i hevd og at dette vil vera med å sikra omsyna knytt til LNF-føremålet. I denne saka er det likevel presedensverknaden av eit dispensasjonsvedtak som i hovudsak gjer seg gjeldande. Det er få eller ingen gardsbruk i Lindås kommune som har eit driftsgrunnlag kan forsvare at det vert ført opp bustad nr. 2 garden. Vi kan heller ikkje sjå at det er særskilde argument i denne saka som tilseier at det kan gjevast dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2.

At fylkesmannen har gjeve negativ uttale i saka må også vektleggast, jf pbl § 19-2 4. ledd det det står at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbodet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

At dagens bustad ikkje er tenleg kan ein forstå, jf. opplysningar om bygget sin tilstand og

funksjonalitet. Vi er likevel av den oppfatning at søkjar sjølv rår over bygningsmassen på garden og at trongen for bustad må løysast innanfor eksisterande bustadmasse t.d. ved etablering av tilbygg til eksisterande bustad eller at eksisterande bustad vert riven og ny bustad vert ført opp på same stad. På denne måten vil ein ny bustad kunne plasserast i tilknytning til tunet, jf. føresegn 5.2 i kommuneplan 2011-2023, og vil ikkje leggja belag på, eller stykka opp, ytterlegare jordbruksareal.

Søkjar sitt argument om at løyve til oppføring av ny bustad på garden kan gjevast på vilkår av at eksisterande bustad vert riven når buretten som er knytt til bustaden er gått ut, er ikkje tillagt særleg vekt. Dette er eit vilkår som vanskeleg let seg gjennomføra, jf. søkjar si uttale om at buretten knytt til våningshuset vil bestå for lang tid. Eit vedtak på dette vilkår vil elles berre vil gjelda i 3 år, jf. pbl § 21-9.

Vi gjer i denne samanheng merksam på at det ved frådelling av tidlegare bustad nr. 2 på garden i 2012, no gbnr 214/228, vart argumentert med at det ville vera vanskeleg for noverande eigar Arve Fyllingsnes, som er son til tidlegare eigar, å overta garden med to hus då dette ville medføra uforholdsmessig store kostnader og gjera det vanskeleg med vidare satsing på garden då store økonomiske midlar ville vera knytt opp mot bygningsmassen.

Tiltakshavar viser elles til at landbrukssjefen har gjeve positiv uttale til søknaden, men at dette ikkje er drøfta eller vektlagt i avslaget. Han skriv at då vedtaket er sær s inngripande for han og familien vil det vera skjerpa krav til grunngeving. Det vert i den samanheng vist til Isene-dommen Rt. 1981 s. 745 og Gausi-dommen Rt. 2000 3 1056, samt sivilombodsmannen sine uttalar i SOM-2005-72.

Eit vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova sine bestemmelsar inneber at det i eitt enkelt tilfelle vert gitt unntak frå bestemmelsar i lova, forskrifter eller planar som er vedtekne i medhald av lova. Ein dispensasjon frå ein plan endrar ikkje planen, men inneber berre at planen er fråvike for det aktuelle tilfelle søknaden gjeld. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Det skal heller ikkje vera kurant å fråvika lov eller gjeldande planar utan at dette er grundig og fagleg grunnlagt.

Landbruk har gitt positiv uttale i saka, sjå vedlegg. Det er likevel vurdert, etter ei samla vurdering, at å gje dispensasjon i denne saka vil kunne medføra ein uheldig presedensverknad for andre saker som på sikt vil kunne stykka opp og byggja ned landbruksareal. Det er vår vurdering av saka må vurderast ut i frå eit langtidsperspektiv for å sikra bærekraftige eigedomar som ikkje er til hinder for noverande, eller framtidig driftsgrunnlag.

Vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget på søknad om dispensasjon gjer, etter administrasjonen si vurdering, seg framleis gjeldande. Med bakgrunn i vurderinga over tilrår

administrasjonen at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Dispensasjon frå pbl § 1-8

Delar av tiltaket vil vera plassert i strid med det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8, då tilkomstveg frå privat veg og inn til bustaden vil liggja innanfor ein avstand på under 100 meter frå sjø. Tiltakshavar har søkt om dispensasjon for dette forhold ved innsending av tilleggsdokumentasjon som er mottatt 22.11.2019.

Administrasjonen har ikkje handsama denne då klagen på avslag på dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje vert tatt til følgje. Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå LNF-føremålet må også søknaden om dispensasjon frå pbl § 1-8 handsamast.

Det er kommunen si førebelse vurdering at det er landbruksinteressene som i hovudsak gjer seg gjeldande i denne saka.

[Lenke til innsyn](#)