

## **Kommentarar til uttale frå Fylkesmannen i Vestland samt søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona**

Det vert vist til uttale frå Fylkesmannen i Vestland datert 05.11.19, deira referanse 2019/19469. Vidare vert det vist til tidlegare kommunikasjon i saka. I det vidare vert det vist forslag til vilkår for dispensasjonsløyve, gitt ein kort kommentar til uttale frå fylkesmannen, samt søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona.

### **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 bygningsmasse 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 rehabiliterer dette.

Kommunen skriv vidare i sitt avslag:

*«Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafør ramma 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.»*

Søkjær 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.»*

Søkjær 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.»*

Søkjær vil her presisere at det ikkje er noverande eigar som delte ifrå hus nr. 2 i 2012. Dette var gjort før søkjær overtok bruket og er forhold som er utanfor søkjær sin kontroll.

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 § 24, 1. ledd der det framgår at: «Enkeltvedtak skal grunngis.» samt forvaltningslova § 25 om grunngjevinga sitt innhald. Det er her tale om eit særst 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. 1981 s. 745 og Gausi-dommen Rt. 2000 s. 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 medføre ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.»*

Som presisert i klagen er presedensverknadene særst 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 pårekeleg 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 medføre negative presedensverknader og såleis ikkje ha overføringsverdi til andre søknader om bygging av hus nummer 2 på gårdsbruk.

#### **Søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona**

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 forstå 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.

Fyllingsnes 22. november 2019

  
Arve Fyllingsnes



Byggesaksavdelinga  
Siril Sylta

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/2345 - 19/26698

Saksbehandlar:  
Kjartan Nyhammer  
kjartan.nyhammer@lindas.kommune.no

Dato:  
06.09.2019

## Landbruksfagleg uttale til oppføring av våningshus nr 2 på gbnr 214/4 Fyllingsnes

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 lengre 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.

Med helsing

Kjartan Nyhammer  
Landbrukssjef



Med helsing

Kjartan Nyhammer  
landbrukssjef

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

**Mottakarar:**  
Anne Lise Molvik  
Byggesaksavdelinga