

**Arkiv:** HistSak-19/30,  
 GBNR-148/7, FA-  
 L33  
**JournalpostID:** 20/2570  
**Saksbehandla**  
**r:** Tone Furustøl  
**Dato:** 15.01.2020

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
015/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

### Klage på vedtak om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt - gbnr 148/7 Litleskare

#### Vedlegg i saken:

09.01.2020	Merknad til klage gbnr 148/7 Litleskare	1337395
09.01.2020	mail	1337396
14.01.2020	Klage på vedtak - Lindås - 148/7 Litleskare - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon	1339300
14.01.2020	AcosSvarInn.xml	1339301
19.01.2020	Avslag på søknad om frådelling av kårustad - gbnr 148/7 Litleskare	1341505
03.02.2020	Søknad om frådelling av kårustad - gbnr 1487 Litleskare.	1346549
03.02.2020	Søknadskjema	1346550
03.02.2020	Kart,disp og nabovarsel	1346551
03.02.2020	Mottatt tilleggsdokumentasjon - gbnr 1487 Litleskare	1346552
03.02.2020	samtukke fra hjemmelshavere	1346553
03.02.2020	Nabovarsel	1346554
03.02.2020	søknad signert av begge hjemmelshavere	1346555
03.02.2020	Mottatt tilleggsdokumentasjon - gbnr 1487 Litleskare	1346556
03.02.2020	Opplysninger gitt i nabovarsel	1346557
03.02.2020	Uttale - Dispensasjon - Fv. 404 - Gbnr. 1487 Litleskare	1346558
03.02.2020	Uttale - Dispensasjon - Fv. 404 - Gbnr. 1487 Litleskare	1346559
03.02.2020	Uttale til søknad om oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon - gbnr 1487 Litleskare	1346560
03.02.2020	Uttale - Lindås - 1487 - Litleskare - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon	1346561
03.02.2020	Løyve til deling etter jordlova på landbrukseigedom gbnr 1487 Litleskare	1346562
03.02.2020	Vidare saksgang for søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 1487 Litleskare - klage på vedtak	1346563
03.02.2020	Klage på avslag om dispensasjon - gbnr 1487	1346564

	Littlekare	
03.02.2020	VS Vedr	1346565
03.02.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av ny bustadtomt - gbnr 1487 Littlekare	1346566
03.02.2020	Klageavgjerd i byggesak - gbnr 1641 Sletten (Seim)	1346567
03.02.2020	AcosSvarlInn.xml	1346568

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 19/30 tidlegare Lindås kommune, datert 30.10.2019, vert gjort om.

Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon og søknad om fradeling av ny grunneigedom med etablert våningshus (hus nr. 2).

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er eit nytt enkeltvedtak som kan klagast på, jf. forvaltningslova §§ 28-36.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 bokstav m, 26-1, 20-2 og 20-4.

### **Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:**

#### **Behandling:**

#### **Fellesframlegg v/Malin Andvik-Krf:**

Klagen vert ikkje teke til følgje, og vi opprettheld vedtaket datert 30.10.2019 i Lindås kommune. Viser til grunngjeving som framgår i vedtaket.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 015/20 Vedtak:**

Klagen vert ikkje teke til følgje, og vi opprettheld vedtaket datert 30.10.2019 i Lindås kommune. Viser til grunngjeving som framgår i vedtaket.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 148/7

Adresse: Skarsvegen 254, 5911 Alversund

Tiltakshavar: Jim Lilleskare samt heimelshavar Bjørn Ove Lilleskare representert av Advokatfirmaet Høgseth DA

Eigarar: Bjørn Ove Lilleskare og Jorunn Karin Lilleskare  
Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø i sak 19/30 i tidlegare Lindås kommune den 30.10. 2019, på vedtak om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt. Vedtaket har følgjande ordlyd:

### **PM - vedtak:**

*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 følgje.*

*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 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.*

*Frådelinga vil ikkje føre til oppstyking 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 ser utvalet at føremonane for frådelling er vesentleg større enn ulempene ved å ikkje gi dispensasjon.*

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for plan og miljø i tidlegare Lindås kommune, i sak 19/30, i brev datert 26.11.2019.

Kommunen har mottatt tilsvar til klage frå tiltakshavars sin representant Advokatfirmaet Høgseth DA i brev datert 03.01.2020.

## **Klagerett og klagefrist**

Klagen er mottatt den 26.11.2019 og er mottatt innan klagefristen.

## **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 05.02.2020 og blir handsama innan sakshandsamingsfristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

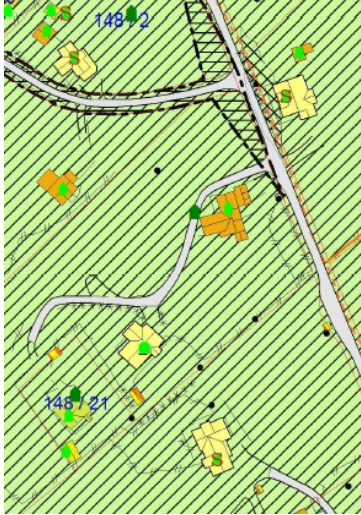
Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

## **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsliv) med særskilt omsynssone landbruk.

## Kart/foto

Utsnitt KPA



Utsnitt grunnkart



Utsnitt situasjonskart, mottatt 04.01.19



Skråfoto 2018



Flyfoto



## Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tilkomstvegen gå igjennom delar av landbrukseigedomen og forbi driftsbygninga på gnr. 148 bnr. 7 og det omsøkte området vil grense til dyrka mark. Begge delar kan potensielt føre til konflikstar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomen.

Fylkesmannen er elles samd med administrasjonen i Lindås kommune som har innstilt med avslag i saka grunna m.a. presedensverknad. Med eit fritt omsetteleg bustadhus inne i eit etablert gardsmiljø vil det kunne auke presset frå andre landbrukseigedomar som ynskjer å skilje frå bustadhus nr. 2. Særleg i Nordhordland der gardane er små, er det mange landbrukseigedomar som er i same situasjon. Fylkesmannen er oppteken av at hus nr. 2 vil kunne vere ein ressurs for bruket sett i eit langsiktig perspektiv.»

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

Tiltakshavars sin representant Advokatfirmaet Høgseth DA har kome med tilsvar til klagen i brev datert 03.01.2020.

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

*«De momenter Fylkesmannen tar opp i sin klage, er ikke nye moment i saken. Disse er allerede vurdert og behandlet av kommunen. Klagen bør derfor ikke medføre at kommunen omgjør eget vedtak.*

*Argumentet med at det er uheldig å ha en fritt omsettelig bolig i landbruksområdet finner man underlig. Det er en rekke eksempler på at kommunen har tillatt fradelinger og oppføring av både helårsboliger og fritidsboliger i nærhet av landbrukseiendommer. Det er vist til eksempler i mine merknader av 17. juli. De nevnte argumentene fra Fylkesmannen gir seg gjeldende i like stor grad om man tillater fradeling og oppføring av bolig, som om man tillater fradeling av eksisterende bolig. Lindås kommune har tillatt en rekke fradelinger i nærheten av landbrukseiendommer. En vektlegging av dette argumentet i denne sak vil i så fall bli ulovlig forskjellsbehandling.*

*I dette tilfelle kan man heller ikke se at ulempene vil bli noe større for denne eiendommen enn omkringliggende eiendommer. Det vises til flyfoto, der andre nærliggende eiendommer er markert med blå sirkler.*



Videre vil en fradeling av denne eiendommen ikke medføre endret bruk av verken vei eller omkringliggende areal. Tilkomstveien er allerede eksisterende, og det er også andre eiendommer som har veirett til veien.

Når det gjelder verdien av boligen for bruket, er man uenig i at dette er en ressurs for bruket. Per i dag representerer boligen en kostnad for eier av eiendommen. Videre er eiendommen av en slik størrelse at det aldri vil være snakk om å få drift på gården. Da er man i så fall avhengig av at flere bruk blir slått sammen.

For at gården skal settes i drift, må driftsbygningen rives og bygges opp på nytt. Dette fordi bygningen ikke er i henhold til dagens standarder, er gammel og utdatert. Et forsiktig anslag til kostnad for dette antas å ligge mellom fire og fem millioner kroner.

Eier av bruket antar at oppnåelig omsetning på bruket, ut fra dets størrelse, er maksimalt kr. 100.000,- per år. Som man ser, er det et regnestykke som ikke går opp.

Dette tilsier også at en eventuell drift vil skje i tillegg til annet arbeid. Det er da



ikke rom for to generasjoner å drive bruket. Økonomisk vil det være gunstig at omsøkte bolig blir skilt fra bruket.

Når det gjelder presedensvirkning, må det legges til grunn at det er gitt flere tillatelser til fradeling i Lindås kommune, og også i nabokommunene. Nabokommunenes praksis er relevant å se hen til, med tanke på den nærstående kommunesammenslåingen. Presedensvirkning kan derfor ikke få avgjørende betydning. Muligheten for fremtidig drift og behov for to bolighus på nettopp dette bruket må være avgjørende. I denne saken er det mest økonomisk at boligen blir skilt fra.

Det skal også presiseres at Lindås kommune har vært på befaring på eiendommen, og etter dette godkjent fradelingen enstemmig. Man må da legge til grunn at kommunen har tatt en grundig vurdering rundt plasseringen av boligen på bruket, opp mot eventuelle ulemper, samt muligheter for fremtidig drift. Dette skal Fylkesmannen være forsiktig å overprøve.»

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

## **VURDERING**

Det vart gjort følgjande vurdering av administrasjonen ved handsaminga av søknaden:

«Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er blant anna at det er lite omsetning på garden. Høg takst på våningshus som ikkje er berekraftig ift. mogleg inntekt på garden. Stor bygningsmasse å vedlikehalde. Veg-vatn og avløp er løyst. Eigedomen har eigen intern tilkomstveg. Eigedomens plassering er gunstig ift. resterande landbrukseigedom.

Det er i utgangspunktet ikkje ein kurant sak å få dispensasjon. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

### Landbruksmessige omsyn

Omsyna 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 er det berre tillat å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Landbruk opplys at det er to gode våningshus på garden, ein driftsbygning innreia for storfe og nokre mindre uthus knyta til kvart våningshus. Det har vore drift på garden fram til 2018. Garden har vore drevet med storfe. Driftsbygning for storfe er av eldre dato og utdatert. Husdyrhaldet er no avvikla. Området er prega av ekstensivt sauehald fritt for storfehald. Frå Landbruk si side vert det ikkje tillat med storfehald på garden utan å byggje om til lausdrift.

Landbruk legg til grunn i sitt delingsvedtak at garden er liten og har ein eldre og utdatert driftsbygning til storfe. No som det ikkje lenger er drift på garden, vert det ikkje naudsynt med hus nr. 2.

Det er administrasjonen si vurdering at etablert våningshus nr. 2 er ein viktig ressurs for garden i eit framtidsperspektiv, sjølv om garden ikkje er i drift i dag.

Bustaden er i god stand og kan nyttast til utleie som kan gje viktige inntekter til garden. Då garden ligg i eit landbruksområde med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte dei ressursane garden har for å kunne kome i gang med ny drift. Med etablert våningshus nr. 2 som ein ressurs, legg ein til rette for finansiering av ein framtidig drift på garden.

Administrasjonen legg til grunn at ein framtidig drift av landbrukseigedomen vert negativt råka dersom ein gjev løyve til frådeling av våningshus nr. 2. Etablert våningshus nr. 2 som ein ressurs for framtidig drift vert vektlagt.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.

### Plassering

Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte passere gjennom gardstunet for å koma til bustaden. I tillegg er det knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygninga. Ein frådeling vil kunne føre til utfordringar for vidare landbruksdrift. Til dømes skal tilkomstveg til driftsbygning og ny parsell nyttast til ulike føremål. Ein bustadtomt vil kunne ha andre behov for vedlikehald og framkomelegheit på tilkomstvegen enn garden sitt behov for ein tenneleg landbruksveg. Dessutan er det ein naturleg tilhøyrslø mellom driftsbygninga og det nye våningshuset. Omsøkt parsell med etablert bustad framstår med sin

plassering i landskapet som ein del av garden.

På denne bakgrunn er plassering av omsøkt parsell og vegtrase uheldig for garden i eit langtidsperspektiv.

### Støy- og lukt problematikk

Støy og luktproblematikk gjer seg gjeldande for fråskilde eigedomar som ligg i nærleiken av gardsbruk i aktiv drift. Det kan vere lyd frå dyr på garden og støy frå landbruksmaskiner som slår eller er i bruk på jordene. Dette er særleg aktuelt i vår sak då det er knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygninga. Dessutan er arealet mellom driftsbygninga og ny parsell på begge sider av tilkomstvegen definert som overflatedyrka jord i NIBIO.

På den annen side endrar ikkje frådellinga ein etablert situasjon på eigedomen i høve støy- og luktproblematikk då våningshuset er etablert. Problemet er at den nye parsellen vil vere fritt omsetteleg. Landbruk opplys at støy- og lukt problematikk kan oppstå på det tidspunkt det kjem nye eigarar. Nærleiken til driftsbygninga, tilseier at det det er grobotn for framtidige konflikstar mellom bustadeigedomen og ein framtidig gardsdrift i høve støy- og lukt problematikk.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn støy- og luktproblematikk for omsøkte tiltak er vesentleg.

### Presedensverknad

Vurderinga av presedensverknad, må ta utgangspunkt i ein konkret heilskapleg basert på dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Den nye grunneigedomen vil ha eit etablert hus og ein etablert situasjon. Omsøkt parsell deler tilkomstveg med gbnr 148/21.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå våningshus nr.2. Særleg med tanke på at gardane i Nordhordland er små, er det mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2.

Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Lindås kommune har store LNF-områder, der det er fleire bustadhus på bruket. I tillegg er gardane i Nordhordland små. Det er mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggest til

grunn i andre liknande saker og opne for frådelling av våningshus nr. 2 på garden. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak er stor og kan tilleggast vesentleg vekt.

#### Fylkesmannen si negative uttale

Fylkesmannen har kome med negativ uttale og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet, og peikar på fleire forhold i sin uttale.

Administrasjonen er i det vesentlege einig med Fylkesmannen si vurdering. Det følgjer av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

#### Personlege omsyn

Omsøkte tiltak er frå tiltakshavar si side grunnlagt i delvis personlege omsyn - økonomi. Når det gjeld personlege omsyn kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggast avgjerande vekt.

#### Oppsummert

Avslag frå kommunen på oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus i vedtak, datert 10.06.2005, gjer seg gjeldande med same styrke i dag. Våningshuset er ein ressurs for garden samt støy- og luktproblematikk for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta. Ein frådelling vil kunne føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Parsellen framstår med sin plassering i landskapet og etablerte bustad som ein del av garden. Presedensverknaden i denne saken er vesentleg. Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. 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 dispensasjon er

større enn ulempene.

*Vilkåra for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.»*

Administrasjonen viser vidare til følgjande vurderinga som vart gjort ved handsaminga av klagen:

*«Administrasjonen har ikkje gått inn på alle enkeltsaker som er påberopt som grunnlag for usakleg forskjellshandsaming etter forvaltningsloven. På generelt grunnlag vil vi påpeke at tidlegare vedtak er fatta i si tid med det lovverk og plangrunnlag som gjaldt den gang da. Tidlegare vedtak vil i liten grad kunne leggst til grunn for dagens strenge handsaming av søknader om dispensasjon til frådelling.*

*Lindås kommune mottar i dag mange søknader i LNF-områder om frådelling av våningshus nr.2. Generelt sett er Fylkesmannen negativ til frådelinga. I sak 18/3578 – gbnr 25/2 er klage frå Fylkesmannen på dispensasjon og løyve til frådelling av våningshus nr. 2 oversendt settesfylkesmannen for endeleg klagehandsaming etter vedtak frå Plan- og miljøutvalet den 19.06.2019. I sak 18/2571 er klage frå Fylkesmannen på dispensasjon for frådelling av våningshus nr.2 oversendt settesfylkesmannen for endeleg klagehandsaming etter vedtak frå Plan- og miljøutvalet den 15.05.2019.*

*I sak 18/2987 - gbnr 164/1 (påberopt av klagar) vart kommunen sitt vedtak om løyve og dispensasjon til frådelling av bustadtomt med våningshus nr. 2 påklaga av Fylkesmannen i Vestland og nyleg tatt til følgje av settesfylkesmannen (Fylkesmannen i Rogaland) den 29.08.2019. Fylkesmannen gjorde om kommunen sitt vedtak av 13.02.2019 slik at det ikkje vart gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av våningshus nr.2. Følgjande grunngjeving var lagt til grunn:*

Ein dispensasjon vil i dette tilfellet innebera at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit landbruksområde. Det blir i den samanheng vist til at jord på eigedomen har vore nytta til beiteareal og at det i tillegg er noko skogsdrift. Ved frådelling vil det framleis vera aktuelt med ei slik drift på landbrukseigedomen.

Omsynet til ei rasjonell drift i landbruket tilseier at å dela frå bustadtomter i eit landbruksområde er noko ein bør unngå. Fylkesmannen si erfaring viser at etablering av ordinære bustadtomter utan tilknytning til landbruksverksemda i slike områder kan medføra konflikhtar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, til dømes pga. lukt og støy frå landbruket. Slike konflikhtar kan medføra at landbruksinteressene i eit område på sikt blir pålagt driftsrestriksjonar som sett frå landbruket si side er lite ønskelege. Fylkesmannen viser til at den aktuelle bustaden ligg like ved jord klassifisert som innmarksbeite, overflatedyrka- og fulldyrka jord. Det er difor etter Fylkesmannens vurdering ikkje usannsynleg at eit løyve til frådelling på sikt kan medføra slike konflikhtar som det er peika på ovanfor. Bygningen på den aktuelle parsellen er vidare ein resurs for gardsbruket, til dømes ved at han kan nyttast til utleigebustad. Ein kan heller ikkje sjå heilt bort frå at det i framtida kan bli behov for bygningane i samband med landbruksverksemd på eigedommen. Fylkesmannens finn at omsyna bak LNFR-føremålet framleis gjer seg gjeldande med styrke i denne saka.

Fylkesmannen vil peika på at det i kommuneplanen er teke stilling til kva område som skal øyremerkast til LNFR-føremål, og kva område som skal vera bustadføremål og LNFR-spreidd bustad. Gjennom å avsetja området til LNFR-område har kommunestyret valt å setja omsynet til landbruksinteressene føre private interesser, som til dømes frådelling av private bustader. Fylkesmannen ser ikkje at denne saka skil seg vesentleg frå andre saker om frådelling av bustadar på gardsbruk i LNFR-områder. Me meiner difor at ein dispensasjon kan medføra lite ønskelege presedensverknader og også medverka til å undergrave kommuneplanen som eit styrings- og informasjonsgrunnlag når det gjeld korleis areala i kommunen skal nyttast.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at omsynet bak arealføremålet og lova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side dersom det blir dispensert for frådelling til bustadføremål i denne saka. Me har i denne samanheng lagt særleg vekt på faren for at fleire bustader kan føra til konflikt med landbruksomsyna i området, og at ein dispensasjon kan svekka kommuneplanen som styringsdokument i saker kor det blir søkt om tilsvarande tiltak i området.

Fylkesmannen gjer etter dette om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon og frådelingsløyve etter plan- og bygningslova.

Fylkesmannen vil understreka at vurderinga av om vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte er eit rettsbrukskjønn som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen. Forvaltningslovas reglar om vektlegging av det kommunale sjølvstyret kjem difor berre i betraktning ved interesseavveginga dersom lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylte. Som det går fram ovanfor, har Fylkesmannen kome til at eit vilkår for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt i denne saka.

*Det vert vist til vedtaket frå settesfylkesmannen i sin heilskap som følgjer vedlagt.*

*Vedtaket frå settesfylkesmannen har klare faktiske og rettslige likheitstrekk med vår sak. Med tanke på at Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtak om dispensasjon for frådelling på gbnr 164/1 samt at klagen vart tatt til følgje i august 2019, er saka eit tungt argument for å ikkje tilrå dispensasjon i vår sak. Vidare har Fylkesmannen i Vestland kome med negativ uttale i vår sak. Kommunen bør ikkje tilrå dispensasjon dersom regional styresmakt har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.*

*Drifta på garden vart nyleg lagt ned i 2018. Sjølv om drifta på garden må leggest om, er det kort tid sidan det var drift. I tillegg er det mange gardar i*

Nordhordland og omegn som må innordne seg til dagens krav til aktiv drift. Garden på gbnr 148/7 skil seg difor ikkje frå andre gardar. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så kan det koma i drift i framtida. Vurderinga skal sjå hen til framtidige forhold for garden og landbruket i området. Administrasjonen legg til grunn at det er haldepunkter for at garden vert i aktiv drift igjen i framtida.

Avslaget om frådelling av våningshus nr.2 på gbnr 148/7 gjeve i juni 2019 og likelydande avslag i juni 2005 framstår med dei same argumenta. Våningshus nr.2 er ein ressurs for garden til dømes som utleigeobjekt. Dette til tross for at bustaden vert nytta som generasjonsbustad. Sjølv om fleire gardar i Lindås har eitt våningshus, så er den etablert tilstanden vi må ta utgangspunkt i. Når våningshus nr.2 er etablert på garden, så vil den framstå som eit positivt tilskot til ein framtidig gardsdrift. At våningshus nr.2 skaper utfordringar med vedlikehaldsplikt, er ikkje forskjellig frå andre gardar med fleire våningshus .

Støy- og luktproblematikk for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta gjer seg gjeldande i vår sak. Ein frådelling kan føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Sjølv om bruken av vegen ikkje vert endra, så kan bruk av tilkomstvegen til ulike føremål vere grobotn for framtidige konflikhtar om bruk og vedlikehald. Den omsøkte bustadtomta med etablert våningshus nr. 2 framstår med sin plassering i landskapet som ein del av garden.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå våningshus nr. 2. Særleg med tanke på at gardane i Nordhordland er små, er det mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2. Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvise dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Ein dispensasjon til ny grunneigedom vil kunne skape forventningar om at det vert gitt dispensasjon til andre landbrukseigedomar for frådelling av ny bustadtomt (presedensverknad). Presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

Eksisterande våningshus på garden er i følgje klagar tiltenkt den eldre generasjon og den nye bustaden er tiltenkt den som overtar gardsdrifta. Den omsøkte tomta vil vere ein fritt omsetteleg parsell uavhengig av gardsdrifta, sjølv om den eldre generasjon på garden bur i bustaden. Ein fritt omsetteleg tomt vil ikkje vere ein del av gardsdrifta då det kan kome nye eigarar på banen som ikkje har ein tilknytning til garden.

Med ein fritt omsetteleg tomt nær opp til landbruksdrift, vil det vere moglegheit for framtidige konflikhtar knyta til lukt og støy frå garden. Dette til tross for at ein kjøpar vil vere innforstått med plassering av bustad og nærleika til gardsdrifta. Tolegrensa for kva ein aksepterer kan endre seg over tid. I tillegg må drifta leggast om og det er ikkje avklart kva ein framtidig drift av

eigedomen vil medføre av lukt- og støyproblematikk. Administrasjonen viser også til veiledande KPA pkt. 5.12 for LNF-spredd at «Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter». I vår sak er den knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygning.

Konflikten med overflatedyrka jord kan i utgangspunktet løysast på vilkår, men då administrasjonen er negativ til dispensasjonen isolert sett, vert ikkje dette momentet drøfta vidare.»

Det vert vist til saksframlegget for plan- og miljøutvalet i Lindås kommune i sin heilskap som følgjer vedlagt.

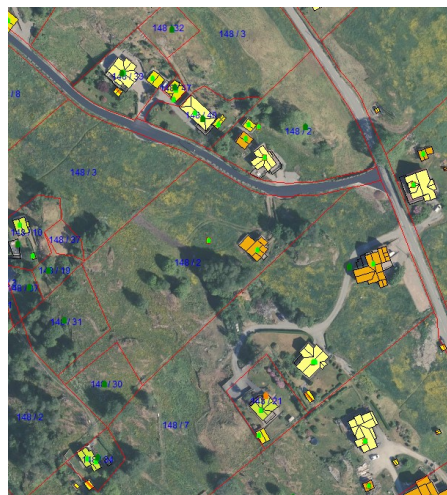
### Vurdering av andre eigedomar i høve støy- og luktproblematikk

Frå tilsvaret til klagar femte avsnitt: *I dette tilfelle kan man heller ikke se at ulempene vil bli noe større for denne eiendommen enn omkringliggende eiendommer. Det vises til flyfoto, der andre nærliggende eiendommer er markert med blå sirkler.*

Utsnitt flyfoto frå klage



Utsnitt ortofoto 2018



Administrasjonen viser til at dei fem eigedomane er oppretta på eit eldre tidspunkt og to av eigedomane til anna føremål enn bustad:

1. Gbnr 148/34 er bebygd med fritidsbustad, bruk av grunn er fritdseiendom og vart oppretta den 06.11.1975.



2. Gbnr 148/21 er bebygd med fritidsbustad, bruk av grunn er fritidseiendom og vart oppretta den 30.07.1955.
3. Gbnr 148/40 er bebygd med bustad, bruk av grunn er bustad og vart oppretta den 30.05.1980.
4. Gbnr 148/33 er bebygd med bustad, bruk av grunn er bustad og vart oppretta den 18.12.1974.
5. Gbnr 148/35 er bebygd med bustad, bruk av grunn er ikkje oppgitt i matrikkelen og vart oppretta 23.04.1976.

For at det skal kunne vere tale om usakeleg forskjellsbehandling må det vere faktisk for rettsleg like tilhøve. Det har skjedd ei vesentleg innskrenking av adgangen til dispensasjon frå 1980 til i dag. Det er dermed ikkje like rettslege tilhøve i denne saken som dei som nemnt over.

## Konklusjon

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og filtrer vurderingane som er gjort av administrasjonen tidlegare. På denne bakgrunn er det administrasjonen si tilråding at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følgje og at søknaden om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt vert avslått.

## Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf.

plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.

9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.