

Fylkesmannen i Vestland

**Arkoconsult AS**

Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:  
2019/9138

Vår ref:  
Merethe Svarstad

Dato:  
11.05.2020

## **TILSVAR TIL KLAGE PÅ VEDTAK OM DISPENSASJON TIL FRADELING AV HUS NR TO PÅ GBNR 121/1 I ALVER KOMMUNE:**

### **1. Saksforhold**

Arkoconsult sendte, den 19.03.19, inn søknad fradeling av boligtomt fra gbnr. 121/1 i Alver (tidligere Lindås) kommune. Søknaden er sendt inn på vegne av hjemmelshaver. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet, samt fra avstandskravet til sjø, jf. pbl. § 1-8. Søknad om dispensasjon ble sendt inn i forbindelse med fradelingssøknaden.

Kommunen avslo søknaden i administrativt vedtak den 09.05.19, se saksnr. 19/14349. Avslaget er hjemlet i pbl. § 19-2 da det ikke gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad. Etter politisk behandling og synfaring ble vedtaket omgjort og tiltakshaver fikk innvilget dispensasjon for fradeling av Plan og miljø utvalget 30.10.2019.

Den 19.11.2019 klagde Fylkesmannen i Vestland på vedtaket, og kommunen informerte om at det skulle bli sendt inn tilsvarende for behandling av klagen. Ved en feil har saken blitt liggende hos kommunen og det ble oppdaget når tiltakshaver skulle ha oppmålingsforretning i april at saken ikke hadde blitt endelig avgjort enda. Det er veldig uheldig at saken må opp til en ny behandling når tiltakshaver har innrettet seg etter vedtaket, og tror at saken er avgjort.

Videre mener vi at Fylkesmannen sitt syn på saken har blitt vurdert i klagebehandlingen av saken av Plan- og miljøutvalget. Det er da uheldig om et vedtak fattet av politikere som både har vært på synfaring og som kjenner område best skal settes til side på generelt grunnlag, noe vi mener er saken her. Klagen fra Fylkesmannen er for generelt utformet og ikke begrunnet med bakgrunn i den konkrete sak. Vi mener at dersom Fylkesmannen får medhold vil man tilsidesette det kommunale selvstyret, da det i realiteten er Fylkesmannen som avgjør saker om fradeling i LNF-formål på bakgrunn av generelle betraktninger.

Under vil vi skrive vårt tilsvarende til Fylkesmannen sine anførsler. Anførselene til Fylkesmannen er i kursiv.

Vi legger til grunn at det er dispensasjon fra LNF-formål Fylkesmannen hovedsakelig klager på. Avstand til sjø er på 96 meter og avstanden vil være lik selv om tiltaket ikke får dispensasjon. Fylkesmannen hadde heller ingen negativ uttalelse knyttet til avstand til sjø.

Vi anser denne dispensasjonen som ikke problematisk og vil derfor fokusere på dispensasjon fra LNF-formål.

## **2. Begrunnelse for fylkesmannen sin klage**

Fylkesmannen kom med en negativ uttalelse til tiltaket 18.12.2018, der de mente at det ikke burde gis dispensasjon og fylkesmannen mener nå at kommunen ikke burde ha gitt dispensasjon på bakgrunn av den negative uttalelsen jf Pbl § 19-2 fjerde ledd.

Fylkesmannen sin uttalelse til byggesaken:

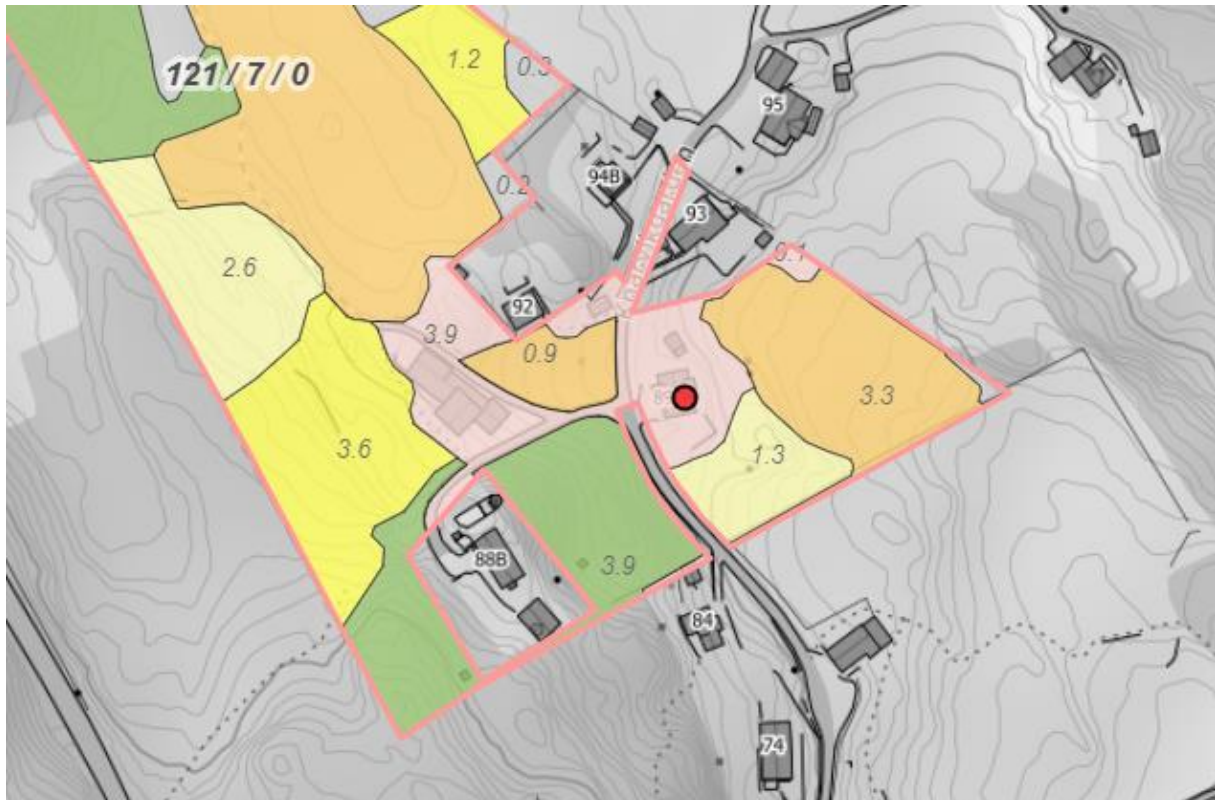
*«Arealet det er søkt om ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføre mål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. 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 store delar av landbrukseigedommen på gnr. 121 bnr. 1. Det omsøkte området vil ligge tett opptil dyrka mark på fleire sider. Begge delar kan potensielt føre til konfliktar mellom eigar av bustadeigedommen og landbrukseigedomane. Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling av hus nr 2 på gnr. 121 bnr. 1.»*

### **Vårt tilsvare:**

I forhold til Pbl § 19-2 fjerde ledd står det at kommunen «bør» ikke gi dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Ordet «bør» viser til at kommunen ikke må avslå på bakgrunn av en negativ uttalelse, men at den bør vektlegges konkret opp mot saken. Det er klart at «bør» tilsier at uttalelsen skal vektlegges tungt, men den må også vurderes i seg selv for å se hvor tungt den skal vektlegges.

Generelle negative uttalelser bør tillegges mindre vekt enn uttalelser der det er begrunnet opp mot saken hvorfor det vil være negativt å fradele hus nr 2 på denne eiendommen. Det eneste som er konkret knyttet til saken er at den fradelte tomten vil ligge tett opptil dyrket mark og at tilkomstveien vil gå gjennom tunet på gården. Mange eiendommer med boligformål vil bli liggende tett opptil dyrket mark når det er et område med mange småbruk, og der veien vil gå gjennom eller nært opp til tunet på hovedgården. Vi kan blant annet vise til Gbnr 121/30 (adresse Knarvikgården 93) som ligger ikke så langt fra den omsøkte eiendommen.

Se utklipp under som viser et område der det er flere fradelte eiendommer innenfor et område med dyrket mark og beite (gardskart.no).



Vi vil også vise til klageskrivet vårt som ble sendt inn i forbindelse med behandling av saken hos Plan- og miljøutvalget.

### **Videre har Fylkesmannen anført:**

*I vedtaket er det sett vilkår om at vegen «vert lagt om utanom tunet bestående av dagens våningshus og garasje eller dagens våningshus og garasje vert rive og bygd nytt slik at vegen ikkje går gjennom tunet.» Fylkesmannen kan ikkje sjå at ny tilkomstveg er kartfesta, og vil peike på at ny tilkomstveg til bustadhus vil trenge dispensasjon frå LNF-formålet. Vi meiner at om tilkomstvegen ikkje skal vere som i dag, så må den nye vegen kartfestast og handsamast saman med dispensasjon til frådeling. Det er fulldyrka eller overflatedyrka mark rundt heile tunet og ny veg kan føre til omdisponering av dyrka jord. Vi kan ikkje ta stilling om vilkåret i vedtaket er betre eller verre for landbruket.*

### **Vårt tilsvaer:**

Det er tenkt at det eldste våningshuset på gården skal rives på grunn av at det er gammelt og i dårlig stand. Den nye generasjonen ønsker å bygge nytt våningshus nærmere driftsbygningen og det vil på den måten bli en god avstand mellom tunet og tilkomstveien. Veien vil da bli både oversiktlig og ivareta hensyn til trafikksikkerhet.



Søknad om riving og bygging av nytt våningshus blir ikke sendt inn før man har fått avklart om man kan få fradele hus nr 2, da det ikke er ønskelig å overta gården uten at det ene huset blir fradelt. Dette for å sikre gården framtidig grunnlag for drift, og for å gjøre de to generasjonene uavhengig av hverandre både økonomisk og juridisk. Vi kan ikke se at dette på noen måte skal bli noen ulempe fra et landbruksståsted ettersom det hverken er dyrket mark eller beite på det området som våningshuset eventuelt skal flyttes til.

*Kommunen har vurdert at det ikkje er behov for hus nr. 2 på garden. Fylkesmannen vil likevel peike på at hus to er ei ressurs for garden. Det kan til dømes leigast ut. Vi ser også ofte at i samband med generasjonsskifte vil det i periodar vere behov for to hus også på mindre landbrukseigedomar. Det er uheldig om det ved neste generasjonsskifte vert naudsynt å byggje enda eit hus på eigedomen.*

### **Vårt tilsvaer:**

Det er litt underlig at Fylkesmannen i det ene øyeblikket er redd for at dersom eiendommen blir fritt omsettelig og blir kjøpt av en utenforstående person så er det fare for at det skal oppstå et konfliktnivå på grunn av støy, lukt og støv etc, mens det deretter blir sagt at hus nummer 2 kan være en ressurs på gården fordi huset kan leies ut. Vil ikke konfliktnivået være like mye til stede ved utleie? På lik linje med en leietaker som kan si opp leieavtalen kan en person som kjøper seg en bolig i et område preget av landbruk velge å selge eiendommen sin dersom støy etc er et problem. I forhold til utleie vil man like fullt stå med vedlikeholdskostnader som kan være byrdefulle sett opp mot den leieinntekten man kan forvente å få i et område som ikke ligger tett opp mot et sentrumsområde.

Gården er av en slik størrelse at det vil være svært usannsynlig at det skal bli behov for å ha to boliger på gården i framtiden

*Plan og miljøutvalet kan ikkje sjå at overordna endringa av arealformålet frå LNF til bustad er tilfelle i denne saka då arealendringa i praksis skjer når bustaden blei etablert som hus nr,2 på gardsbruket. Fylkesmannen er ikkje samd i denne vurderinga. Hus nr 2 på eit gardsbruk er ein del av gardens ressursgrunnlag og er ein del av garden. Ei frådelt Bustadtomt er fritt omsetjeleg og kan seljast til personar utan tilknytning til garden.*

### **Vårt tilsvaer:**

Hus nr to på gården har tradisjonelt sett vært en del av gårdens ressursgrunnlag og en del av gården, men man ser i dag at mange småbruk ikke har behov for hus nummer to lenger. Vi mener at på grunn av på størrelsen på gården vil bolig nummer to i liten grad bli en ressurs og heller en byrde for gårdsbruket. I denne saken ligger dessuten boligen et godt stykke fra selve driftsbygningen, og ligger naturlig for seg selv i utkanten av gården.

*I vedtaket står det også at «Utfordringar med landbruksdrift opp mot eigedommen er ikkje utfordrande då dette er forhold rundt landbruk i drift som alt er tilstade og vil vere synlig ved framtidig endra bruk/eigarforhold på omsøkt eigedom.» Fylkesmannen vil peike på at det likevel viser seg at det kan oppstå konflikter i eit langtidsperspektiv. Vi viser til rundskriv M-1/2013: «Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra en som utsettes for ulempen.» Det er sauedrift på garden i dag og bustadhuset ligg tett opp til dyrka mark, som ein må rekne med skal både gjødslast og slåast. I tillegg går tilkomstvegen igjennom fulldyrka areal. Fylkesmannen si vurdering er at det er pårekeleg at det kan oppstå driftsulemper i eit langtidsperspektiv.*

### **Vårt tilsvaer:**

Det kan helt sikkert finnes mange eksempler på konflikter mellom jordbruksdrift og bolig/fritids formål. Det finnes mange eksempler på nabokrangler innenfor rene bolig- og fritidsbolig områder også. Når man ser på området rundt Lindås og utover mot Mongstad vil man se mange småbruk med boliger i nær tilknytning, dette ser man over hele Vestlandet spesielt, der det er tradisjon for mindre gårder og folk er oppvokst med gårder i nærheten. En person som er oppvokst i et slikt område vil i mindre grad reagere på lukt, støv og støy etc. Det er også naturlig at det er noen med tilknytning til stedet som vil ønske å kjøpe seg en bolig i dette område, og faren for konflikt vil dermed etter vårt skjønn være liten. Videre er det kun snakk om sauehushold i liten skala, slik at det vil være vesentlig mindre støy, lukt etc ved denne type drift enn med for eksempel grisehold. Det vil heller ikke være



ofte eller i lange perioder at tilkomstveien blir blokkert av traktor eller andre maskiner på grunn av slått.

Vi mener at anførselen om at det kan oppstå konflikter er for generell og ikke like aktuell i denne konkrete saken. Det bør dermed ikke vektlegges ettersom vi mener at konflikthensynene ikke er påregnelig med tanke på beliggenhet av eiendommen.

Etter grannelova § 2 tredje ledd er det tatt hensyn til en eventuell konflikthensyn som Fylkesmannen er redd for. Slik ordlyden i tredje ledd er vil man ikke vinne fram med anførsler om støy, lukt etc dersom det er påregnelig for driften/bruken og med mindre den er verre enn det pleier å være i forbindelse med tilsvarende drift/bruk. Det skal dermed mye til før man vil kunne vinne fram med innsigelser knyttet til landbruk når man har bosatt seg i et område preget av landbruk.

Vi vil også vise til klageskrivet der vi omhandler vurdering av Fylkesmannen sine anførsler.

*Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarende dispensasjonar både frå Lindås og frå Nordhordland generelt. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. Det er i kommuneplanen/kommunedelplanen ein skal bestemme kvar ein eventuelt kan tillate spreidde bustadeigedomar (LNF-spreidd). I kommunedelplanen har omsøkt område status som LNF, med omsynssone landbruk.*

### **Vårt tilsvaer:**

Hver sak må vurderes konkret og det at det er mange tilsvarende søknader viser tilbake til at det er et område som er preget av en landbrukspolitikkk der det har blitt mindre og mindre lønnsomt å drive som bonde på småbruk, som det er mange av i Vestland fylke. Det vil da være naturlig at man fradelser kårboligen eller hus nr to på gården for å slippe de store kostnadene med vedlikehold som man kan investere i videre drift eller etterslep på vedlikehold for å sikre framtidig drift av gården.

Det er dessuten slik at folk blir eldre i dag, og det vil ved et generasjonsskifte være naturlig at foreldregenerasjonen ønsker å være uavhengig av den yngre generasjon i forhold til å eie sitt eget hus og kunne pantsette det etc. Når det i denne saken er søkt om dispensasjon nettopp for å fremme landbrukshensyn og sikre økonomisk grunnlag for videre drift av gården vil det være vanskelig å si at saken skal skape en uheldig presedens. Det skal ikke være en lett sak å fradele i LNF-formål, men det skal heller ikke avslås ved generelle betraktninger. Dersom Fylkesmannen i Vestland skal fortsette med sin praksis med å stoppe alle fradelingsaker vil den uheldige virkningen bli at mange småbruk vil legge ned driften.

Det vil også gå på bekostning av det lokale selvstyret. Når vilkårene for dispensasjon foreligger, slik som i vår sak «kan» jf Pbl § 19-2 kommunen i medhold av sitt frie skjønns velge å gi dispensasjon. Vi viser til Rundskriv H-9/17 Endringer i forvaltningslova, tvistelova

m.m, der det står at det ble gjort lovendringer for å styrke det lokale selvstyret. Blant annet ble det fvl § 34 andre ledd tredje punktum fastsatt at det skal legges «stor vekt» på det lokale selvstyret ved utøvelse av det frie skjønn.

I forhold til at Fylkesmannen er redd for at dispensasjonen vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, mener vi at dette er feil. Det kan ha gode grunner for seg å beholde området som et rent LNF-formål for å forhindre at det blir fradelt boligtomter og at det blir mer bebygd i området. Det vil dermed i disse sakene heller være gunstig å vurdere saken konkret og gi dispensasjon når det er en klar overvekt av gode grunner som taler for det, og hensynene bak formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. På denne måten har kommunen god mulighet for å påse at området i minst mulig grad bygges ut. Vi kan ikke se at dette skal gå på bekostning av kommuneplanen som styringsverktøy. Det vil være i spesielle tilfeller slik som i denne saken at det vil være naturlig å innvilge dispensasjon.

*Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling av bustadtomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.*

*I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for å kunne innvilge dispensasjon er etter vårt syn då ikkje oppfylte.*

### **Vårt tilsvar:**

Vi kan vanskelig se at landbrukshensyn blir tilsidesatt på noen måte i denne saken ettersom det er nettopp på bakgrunn av landbrukshensyn man ønsker å fradele. Det vil være essensielt å få fradelt eiendommen for å sikre videre drift av småbruket. Vi kan heller ikke se at det skal gå bekostning av noen av de andre hensynene bak LNF-formålet.

Videre vil det i et område der det hovedsakelig er småbruk med utskilte boligtomter være mindre grunn til å anta at det skal medføre konflikt mellom landbruk og bolig. Veien vil også være trafiksikker og oversiktlig når det gamle våningshuset blir revet og det bygges et nytt med ny plassering. Det vil være små ulemper og store fordeler med fradelingen. Fradelingen medfører blant annet at man får sikret mulighet for videre drift på gården i stedet for at man risikerer at gårdsdriften blir lagt ned på grunn av store vedlikeholdskostnader, og liten mulighet for store leieinntekter. Det er viktig i et langsiktig landbruksperspektiv å sikre grunnlag for framtidig drift på gården. Vi mener derfor at fordelene er «klart» større enn ulempene med dispensasjon.

Vi vil også vise til opprinnelige dispensasjonssøknad og klageskriv som vi sendte inn til behandling av saken i Plan og miljøutvalget.

### 3. Avslutning/konklusjon

Basert på argumentasjonen ovenfor, den innsendte byggesaken med dispensasjonssøknad og vårt klageskriv mener vi at vedtaket bør opprettholdes av Fylkesmannen.

Fylkesmannen bør også vektlegge at saken har fått en grundig vurdering i kommunen og at politikerne som kjenner området best har gitt dispensasjon til tiltaket. Når politikerne har vedtatt dispensasjon basert på at de finner at vilkårene for dispensasjon er oppfylt bør hensynet til det lokale selvstyret og kommunen sitt «frie skjønn» vektlegges tungt. Den generelle negative uttalelsen til Fylkesmannen bør tillegges mindre vekt.

Helt avslutningsvis vil på det sterkeste anmode at det avholdes befarings på stedet før klagen behandles. Dette av hensyn til det forvaltningsrettslige prinsipp om at en sak skal være så godt opplyst som mulig.

Med vennlig hilsen/Best Regards

*Merethe Svarstad*

**Merethe Svarstad**  
**Jurist, Byggesak**

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: [merethe@arkoconsult.no](mailto:merethe@arkoconsult.no)

  
Arkoconsult AS