



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato
22.09.2017
Dykkar dato
15.09.2017

Vår referanse
2017/11322 421.3
Dykkar referanse
17/2404

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Uttale til dispensasjon til frådeling av bustadtomt på gnr. 64 bnr. 1 - Myksvoll øvre - Lindås

Vi viser til brev av 15.09.2017 med frist for uttale 13.10.2017.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av ny bustadeigedom på gnr. 64 bnr. 1 Myksvoll øvre. Den omsøkte tomte har ein storleik oppgitt til om lag 2000 m². Det er opplyst i saka at søkjar også skal overta hovudbruket i løpet av 2017.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk.

Fylkesmannen si vurdering

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. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Føremålet bak LNF-området i kommuneplanen er å ta vare på samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. I føresegnene til arealdelen av kommuneplanen står det i punkt 7.10 om omsynssone landbruk: *Sona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi, og som er avsett til kjerneområde jordbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafør områda. Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.*

Den omsøkte tomte skal i hovudsak ligge på innmarksbeite ifølge markslagskart frå Norsk Institutt for Bioøkonomi. Tomte vil omdisponere i underkant av 2 daa i tillegg er det naudsynt med veg til bustaden som også går over innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera

så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Stortinget har også nyleg skjerpa måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien. Fylkesmannen si vurdering er at vegen og tomta vil føre til ei uheldig fragmentering av innmarksbeitet i tillegg til at deler av innmarksbeite vert omdisponert.

Fylkesmannen har forståing for at det er ynskje om eit nytt hus, men når det allereie er to hus på garden kan vi ikkje sjå at det er naudsynt. I tillegg vil dette huset ligge på frådelt tomt og difor vere eit fritt omsetteleg bustadhus midt i eit innmarksbeite. Bustadtomta vil ha innmarksbeite på tre sider. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbundet med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at i tillegg til at jordvernet vil vike her, vil ein også kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv. Fylkesmannen viser til at plan -og bygningslova regulerer langsiktig forvaltning av bygningar og areal, medan eigar- og bruksforhold som regel vil endre seg over tid. Reint personlege fordelar kan difor normalt ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Fylkesmannen si vurdering er at omsyna bak både LNF-føremålet og omsynssone landbruk vert vesentleg tilsidesett ved ei frådeling til bustad her. Hensikten med å peike ut areal til omsynssone landbruk er nettopp å prioritere dei i eit langsiktig perspektiv, og å unngå nedbygging og oppstykking av jorda.

Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til frådeling av tomt frå gnr. 64 bnr. 1.

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

Med helsing

Egil Hauge
fagdirektør

Hege Brekke Hellesø
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.