

Reidun og Arne Magnar Kvamme  
Kvamsvegen 17  
5911 Alversund

Kvamme, 15 .07.2018

Til

Lindås kommune  
Byggesaksavdelinga

**Klage på vedtak: Avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt  
- gbnr 142/3 Kvamme øvre**

**Dykkar saknr. 18/1348**

Viser til brev av 26.06.2018 med enkeltvedtak, motteke her 27.06.2018. Med heimel i lova, set me med dette fram klage på vedtaket og ber om ny vurdering og endra, positivt vedtak om dispensasjon.

I vedtaksbrevet er det sagt om klage: *I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.*

Framstillinga i vedtaket gjer det vanskeleg for oss å formulere ein kortfatta og tydeleg klage, som samstundes innfrir dette formelle kravet. Me har då valt å gå punktvis inn i vedtaket.

Me grunngir klagen i hovudsak med to grunnleggjande forhold

- Hovudgrunngjevinga for søknaden vår er ikkje drøfta eller vurdert i saka
- Saksutgreiinga viser i all hovudsak til prinsipielle og overordna målsetjingar i lov og planverk, utan at det er drøfta korleis desse er brukt inn i den konkrete søknaden

Nedanfor vil me prøve å grunngje dette nærare (*avsnitt i kursiv er sitat saksvurderinga*):

**1) Hovudgrunngjevinga for søknaden vår er ikkje drøfta i saksutgreiinga**

Vår klage:

Hovudgrunngjevinga vår er at utnytting av allereie eksisterande bustadtomt 142/9 inneber vesentlege og varige negative konsekvensar for vidare utvikling av landbruksdrifta på 142/3.

Dette grunnleggjande forholdet kan me ikkje sjå er berørt i det heile. I søknaden har me prøvt å gje ei omfattande og detaljert framstilling av heilskapen i søknadsgrunnlaget, og avsluttar den delen slik: «Når me her legg såpass vekt på driftsforholda for neste eigar, så er det fordi nett det er bakgrunn for søknaden om omdisponering av areala» (søknad s.2, 3.avsn). Dette understreka me også særskilt i førehandskonferansen.

Saksframstillinga, både frå Lindås kommune og Fylkesmannen, tek etter det me kan sjå ikkje noko omsyn til eller drøftar denne kompleksiteten, men tek berre som utgangspunkt at det skal skiljast frå ein bustadtomt i LNF-område.

I søknaden listar me opp nokre «Relevante moment – til grunngjeving», der me tek med faktiske forhold som viser at forholda for å kunne bruke omsøkt tomt ligg godt til rette. Her er og teke med forhold som direkte berører helse, miljø, tryggleik og tilgjenge for landbruksdrifta. I tillegg tek me med gode grunnar av meir kulturell og menneskeleg karakter. Meininga er å belyse hovudgrunngjevinga med desse momenta. Me beklagar dersom denne måten å belyse søknaden frå vår side har vanskeleggjort ei heilskapleg sakshandsaming.

Det er likevel med undring me må konstatere at nokre av desse momenta ikkje vert drøfta i saksutgreiinga. Andre vert bagatelliserte og jamvel vende mot søknaden, utan at me kan finne logisk drøfting som skulle føre til slik konklusjon.

Me ber difor om at søknaden vert vurdert på nytt, og at heilskapen og særleg dei driftsmessige konsekvensane for hovudbruket vert lagt til grunn slik det er beskrive i søknaden.

## 2) **Vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2**

Vår klage:

Som følgje av ovanstående, ser det ut for at saka kjem heilt feil ut overfor dei to vilkåra for dispensasjon i § 19-2. Vesentlege moment som gjeld konsekvensar for landbruksdrifta vert ikkje drøfta. Då kjem også vurderinga og konklusjonane feil ut.

Vedtaket viser til at «*Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.*» Me kan ikkje sjå av vedtaket at det er vist noka konkret drøfting av desse forholda for landbruksdrifta. Me stiller oss undrande til det, særleg når nettopp fleire av desse tilhøva og problema er særskild beskrivne og vektlagde i søknaden vår.

Me vil difor meine at vedtaket ikkje drøftar alle relevante moment og samanhengar som er grunnleggjande i søknaden, og at ein difor byggjer konklusjonen på eit altfor einsidig og ufullstendig grunnlag.

Me ber difor om at søknaden vert vurdert på nytt, og at heilskapen og særleg dei driftsmessige konsekvensane for hovudbruket vert lagt til grunn slik det er beskrive i søknaden.

## 3) **Vektlegging på nasjonale og regionale rammer, og uttale frå direkte råka statleg eller regional styresmakt**

Me ser at det er Fylkesmannen v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga som har handsama saka, og at det ikkje framgår noko synspunkt frå landbruksavdelinga.

Vår klage:

I oversendingsskrivet frå Lindås kommune til Fylkesmannen vert saka framstilt til å gjelde to forhold: *Saka gjeld søknad om frådelling og arealoverføring. Frådelling gjeld for nyetablering av bustadtomt (sjå vedlagt situasjonskart) og arealoverføring gjeld for gbnr 142/9 som er søkt overført til gbnr 142/3.*

Det ikkje opplyst noko om at dette er ei sak, og framstillinga gjer ikkje noko for å knyte dei to forholda saman slik søknaden vår ber om. (For øvrig: er det søknadspliktig å tilbakeføre ein parsell til hovudbruket? I alle høve var det ikkje det i tilsvarande sak for nokre få år sidan. Då var skriftleg melding til Kartverket tilstrekkeleg.)

Me meiner dette viser at søknaden vår ikkje er heilskapleg behandla, og at Fylkesmannen såleis vurderer søknaden på eit anna grunnlag enn det me søker om, jfr. pkt 4 og 6 nedanfor.

Me ber difor om at søknaden vert vurdert på nytt, og at heilskapen og særleg dei driftsmessige konsekvensane for hovudbruket vert lagt til grunn slik det er beskrive i søknaden.

## 4) **Arealtype og faktisk tilstand på arealet av den omsøkte parsellen**

*Den omsøkte parsellen ligg i følgje NIBIO sitt gardskart i sin heilskap innanfor areal registrert som innmarksbeite.*

Vår klage:

Det er korrekt at omsøkt areal i NIBIO-kartet er klassifisert som innmarksbeite. Dei faktiske stadlege forholda er likevel slik som beskrivne i søknaden, med ca 1/3 på «anna areal» og 2/3 i eit hjørne av eit brattlendt og kupert beite.

I vurderinga er dette arealet sin framtidige driftsverdi for landbrukseigedommen sett opp mot verdien av å få tilbakeført 142/9, og Fylkesmannen konkluderer negativt ut frå ei kartbasert markslagsvurdering. Det er ikkje vist at verken Fylkesmannen eller Lindås kommune har vurdert dette forholdet opp mot den driftsverdien stor del av 142/9 betyr for landbrukseigedommen sine behov. Dette er også eit av forholda kommunal landbruksmynde peikar på i si tilråding.

Me ber difor om at søknaden vert vurdert på nytt, og at heilskapen og særleg dei driftsmessige konsekvensane for hovudbruket vert lagt til grunn slik det er beskrive i søknaden.

#### 5) **Framtidig tiltenkt status for omsøkt parsell**

*Omsøkte frådelling vil gje ei sjølvstendig og fritt omsetteleg eining som ikkje vert knytt til gardsdrifta.*

Vår klage:

Dette er delvis rett beskrive i saksutgreiinga og vurderinga.

I førehandskonferansen informerte me om at vår plan er at omsøkt tomt skal følge eigar av hovudbruket. Diverre er ikkje det forholdet stadfesta i søknaden, og me beklagar at det kan ha medverka til å gi Lindås kommune eit misvisande grunnlag å vurdere ut frå.

For no å gjere det heilt tydeleg:

Vår avtale med neste eigar/generasjon er at han skal overta gbnr 142/3, 142/9 og no omsøkte tomt.

Dersom no omsøkte tomt ikkje vert gitt løyve til, vil 142/9 forbli eigen tomt, og me kan ikkje ta særlege omsyn til dei driftsvanskane det medfører for neste eigar/generasjon. Han kan sjølv sagt prøve å løyse sine plassbehov på anna areal, men som då er langt meir produktive enn det som denne søknaden dreiar seg om. Korleis det vil påverke vidare drift og utvikling av landbrukseigedommen har me ikkje vurdert. Men me opplever det mest som aktiv motarbeiding når kommunal mynde vel å sjå heilt vekk frå desse forholda, trass i at dei er godt dokumenterte. Me ber difor om at søknaden vert vurdert på nytt, og at heilskapen og særleg dei driftsmessige konsekvensane for hovudbruket vert lagt til grunn slik det er beskrive i søknaden.

#### 6) **Plassering av omsøkt tomt og eksisterande (142/9) i forhold til driftsbygningar**

*Parsellen ligg tett opptil driftsbygningen knytt til garden, og det er administrasjonen sin vurdering at dette på sikt kan gje interessekonflikter knytt til driften av garden.*

Fylkesmannen skriv:

«Vi ser det som positivt at gnr. 142 bnr. 9 blir tilbakeført til bnr. 3. Vi vil likevel presisere at dette ikkje vil vege opp for dei negative verknadene frådellinga vil få. Bruk nr 9 er eit vesentleg mindre område og berre om lag halvparten av arealet er dyrka mark. Ein kan også venta seg mindre konflikter mellom landbruket og ein fritidsbustad enn mellom landbruket og ein bustad.»

Vår klage:

Tomten 142/9 er ein bustadtomt sidan skylddeling først på 1950-talet. Huset som står, er etter den tidas krav eit heilårs bustadhus, og har vore i bruk som det. At huset har tent som fritidsbustad ein periode, endrar ikkje tomten sin status som bustadtomt. Det må difor bero på ei mistyding når Fylkesmannen i denne saka trekkjer inn forholdet mellom landbruket og ein fritidsbustad.

Det er heller ikkje aktuelt å overføre denne bustadtomten til ny eigar (tilbakeføre til 142/3) utan at ny bustadtomt for oss er sikra.

Tomten 142/9 ligg tettare opp til viktigaste driftsbygningar enn den omsøkte. Me vil også leggje til at kartet sine grenser ikkje stemmer med grensemerka i terrenget, og såleis er misvisande. Forholdet tok me opp med Kartverket då me overtok eigedommen og karta var digitaliserte, tydelegvis utan at det har medført korrigering frå Kartverket si side. Dette vart også opplyst om og vist i førehandskonferanse.

Interessekonflikta mellom utnytting av denne tomten (142/9) og drifta av landbruks-eigedommen 142/3 er som vist i søknaden og her ovanfor, allereie til stades. Difor er vår hovudgrunngeving for søknaden om å få «byte» tomten med ny, omsøkt tomt, nettopp å redusere eller unngå denne interessekonflikta.

Då ein ikkje drøftar denne bakgrunnen og hovudgrunngevinga, framstår det som at Fylkesmannen og Lindås kommune ikkje oppfattar dei, sjølv om det er eksplisitt uttrykt i søknaden.

Me ber difor om at søknaden vert vurdert på nytt, og at heilskapen og særleg dei driftsmessige konsekvensane for hovudbruket vert lagt til grunn slik det er beskrive i søknaden.

#### 7) Verneomsyn – kulturlandskap

*Landbrukstomta ligg innafør eit område med eit kulturlandskap det er viktig å verne. Sjølv om det i denne saka kun er snakk om frådelling av ei enkel bustadtomt vil dette kun gje ei presedensverknad som kan svekke de kvalitetane område har.*

Vår klage:

Kven er det som har halde - og held - i hevd kulturlandskapet og vernar om det ? Er det me, som faktisk driv landbruk og haustar både vårt eige areal og nabobruk? Som held i hevd dei gamle styvingstrea ? Som har restaurert og brukar den gamle skykkja ? Som murar nytt i stein i staden for betong? Som prøver å ta omsyn når ein ny generasjon vil drive vidare ? Eller er det dei mange rundt oss som av ulike grunnar legg ned gardsdrifta og let naturen gå sin gang ?

Me kjenner ingen lokalt her som har tilsvarande situasjon, der ein ønskjer å bidra til å lette gardsdrifta for neste generasjon ved å late vere å byggje ut på eksisterande bustadtomt mot å få flytta den til ein ny. Presedensverknad av denne konkrete saka er difor meir enn hypotetisk.

Slik det her vert framstilt kjenner me at verdien av det arbeidet me har lagt ned gjennom forvaltninga av dei materielle og immaterielle verdiane på garden i snart 40 år vert nedvurdert, bagatellisert og mistenkeleggjort.

Me ber difor om at når det vert lagt vekt på verneomsyn til kulturlandskapet, så held ein seg til dei faktiske forholda lokalt i denne saka, og ikkje berre til generelle og overordna verneomsyn. Vern om kulturlandskap krev vedvarande arbeid basert på m.a. verdisyn, lokalkunnskap, tradisjonar, lokal ressursutnytting og respekt for farne generasjonar sin innsats.

#### 8) Bustadfelt i nærleiken – og dispensasjonar

*I nærleiken til landbrukseigedomen ligg fleire område sett av til bustadføre mål. Det taler mot å opne opp for bustadbygging på område sett av til LNF føremål og gjennom dispensasjon.*

Fylkesmannen skriv: «Det er sett av område for bustad i arealdelen av kommuneplanen i nærleiken og det er i disse område nye bustader bør byggast.»

Vår klage:

Når me vel å ta dette momentet inn i klagen, er det fordi me vil hevde at argumentasjonen i vedtaket også i dette byggjer på feil grunnlag. Me presiserer nok ein gong: me eig ein bustadtomt, og såleis må dette argumentet mot dispensasjon vere heilt irrelevant.

Saka/søknaden her dreier seg om å «byte» tomten 142/9 i omsøkte for ikkje å leggje varige hinder i vegen for neste generasjon sine ønskje om utvikling og framtidsretting av drifta på hovudbruket 142/3.

Sjølv om det er uvedkomande for vår søknad, er det underleg at dette momentet i det heile vert trekt inn som argument mot søknaden vår. Når me kjenner historikken bak korleis det næraste bustadfeltet vart til, så var nettopp omsynet til jordbruk grunnlaget for våre sterke innvendingar den gongen. Då galdt det dispensasjon for å utvide feltet frå 9 (i kommune-delplanen) til 29 bueiningar ved i praksis å ta opptil 10 mål innmarksbeite og overflatedyrka mark. I det høvet vann utbyggjar fram, og omsynet til jordvern og interessekonflikter syntest ikkje ha tilstrekkeleg betydning. For øvrig merkar me oss at både Fylkesmannen og Lindås kommune her indirekte framstår som talspersonar for private utbyggingsaktørar.

#### 9) Kommunal landbruksetat sin uttale

Vår klage:

Verken Lindås kommune eller Fylkesmannen har drøfta uttalen frå kommunen si eiga landbruksavdeling. Det går heller ikkje fram av vedtaket at tilrådinga derfrå er tillagt noko vekt, eller at det er innhenta annan uttale derfrå. Neste eigar/generasjon har søkt råd og rettleiing hjå avdelinga, og representantar derfrå har vore på synfaring. Dei kjenner såleis både behov og framtidsplanar, og har sett dei lokale forholda.

Me bed om at uttale frå landbruksavdelinga vert teken inn og vektlagt i vurderinga av søknaden.

#### 10) Forholdet mellom omsøkt dispensasjon og LNF - føremålet

Vår klage:

Saksutgreiinga i alle ledd tek etter vårt syn såleis berre omsyn til at det her dreiar seg om å skilje ut ei bustadtomt frå ein landbrukseigedom. Me informerte i førehandskonferansen, og skreiv eksplisitt i søknaden kva som er bakgrunn og årsak til at me ønskjer å byte tomta 142/9 mot den omsøkte. Difor er me svært forundra over at det forholdet ikkje er drøfta grunnleggjande i søknadvurderinga. Alternativet for oss er å bruke 142/9, og derved måtta leggje varige hinder i vegen for neste generasjon sine ønskje om utvikling og framtidsretting.

Me vil gjerne forvente at kommunen og kommunal styresmakt skal hjelpe til når ungdom vil overta gardsbruk for å drive landbruk. Leggje til rette og gi dei – og oss kårfolk – støtte og oppmuntring i arbeidet.

Me forstår kommunen og Fylkesmannen si oppgåve å verne om område for landbruket. Men i denne saka vert verknaden av å ikkje gi dispensasjon det motsette: ein legg hindringar i vegen for at neste eigar skal kunne utvide og utvikle landbruksdrifta med tenlege løysingar, og for at kårfolket kan hjelpe effektivt til med arbeidet. Det kan umogeleg vere føremålet.

Me ber difor om at saka vert vurdert på nytt i klagehandsaminga, og at heilskapen og særleg dei driftsmessige konsekvensane for hovudbruket vert lagt til grunn slik det er beskrive i søknaden. Om det er trong for synfaring, vil me gjerne bidra til det.

Dersom det elles er uklære eller uavklarte forhold, ber me om å verte kontakta direkte for å klargjere dei forholda de måtte ha trong for.

Med helsing

Reidun Kvamme

Arne Magnar Kvamme