



Knut Willie Jacobsen  
Garvik  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/1125 - 18/29301

Saksbehandlar:  
Tone Margrethe Berland Furustøl  
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:  
25.09.2018

## Avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 172/4 Hopland

**Administrativt vedtak:** Saknr: 516/18

Heimelshavar: Sigvard Hopland

Søkjjar:

Søknadstype: Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.  
Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

### Saksutgreiing

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av om lag 1 mål frå gbnr. 172/4. Gbnr 172/4 er ein større landbrukseigedom i drift. Eigedomen er etablert med to våningshus. Det nye våningshuset vart bygd i 1972 med nytt tun og ny intern tilkomstveg. Det eldste våningshuset samt deler av eldre driftsbygning skal utgjere den nye bustadtomta på ca. 1 mål. Det eldste våningshuset har vore brukt som heilårsbustad fram til 2015. Dei siste to åra har bustaden stått tomt. Den eldre driftsbygningen er ikkje i drift då det er ført opp nye driftsbygningar i 1989. Det er opplyst frå heimelshavar at den nye bustadtomta ikkje vil vere til hinder for drifta av garden.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.03.2018 og sist supplert 11.06.2018, samt byggesak med saksnummer 17/2879 der det er opplysningar av betyding for denne saken.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.06.2018 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato samt den tida saka har vore på høyring, som gir 26.09.2018.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanens arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særleg omsynssone landbruk.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.



Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving i skriv av 12.03.2018:

Det gamle våningshuset på garden, samt deler av grunnmuren

for den gamle driftsbygningen , søkes skilt ut som en egen parsell.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving i skriv av 14.03.2018:

Oddaug Aune Hopland og Sigward Hopland  
overtok Gnr 172 Bm 4 i 1983 fra  
Oddaug og Jakob Hopland.

Vi bygde nytt hus på garden i 1972  
og ny driftsbygning i 1989. Dette ble bygget  
våke fra de gamle husene som ligger i  
utkanen av bruket, tett ved fylkesveien.  
Slik at det ble et nytt tun og ny  
veier ble laget.

Oddaug og Jakob ble boende i det opprinn-  
lige gårdshuset. Jakob døde i 1997 og  
Oddaug flyttet til Lindås ka og omsorgscenter  
i 2015. Først på demensavd og siden flyttet  
til sanatorisk avdeling, hvor hun bor  
nå. De to siste årene har huset  
derfor stått tomt.

Sønnen vår Jan Ashish Hopland f.1986  
vil overta garden og han og familien  
har flyttet inn i huset som var  
bygget i 1972 og oppgradert det.

Vi har bygget nytt hus på nr. 172/179  
som er nærmeste nabo til 172/4.

Datteren vår Maria Uvama Terjesen  
f.1981 har skrevet fra seg odelen.  
Hun vil boette seg i det eldste  
gårdshuset.

Vi søker derfor at det huset  
blir skilt fra 172/4.

Den nye eiendommen vil få bedre  
utkjøring enn i dag (se kartet),  
blir på ca 1-1/2 mål og ligger slik  
til at det ikke blir til hinder for  
driften av garden.

## Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen den 19.06.2018:

### 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 ulempane, 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.

Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dele ifrå våningshus nr to på garden. Den omsøkte tomte vil føre til omdisponering av innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera mindre enn 4000 daa dyrka eller dyrkbar mark i året. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Frådelinga vil også føre til oppdeling av landbrukseigedomen og den fritt omsetjelege tomte vil liggje tett opp til innmarksbeite. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikstar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulempar for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Det ligg bustadfelt både nord og sør for omsøkt område og frådelinga kan føre til yttelegare press på resten av landbruksarealet.

Fylkesmannen rår ifrådispensasjon til frådeling på gnr. 172 bnr. 4.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 08.08.2018 i sak 18/1788:

### Saksvurdering :

#### *Jordlova §9 – Omdisponering :*

Forbudet mot omdisponering i jordloven §9 første ledd lyder :

*«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon»*

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er jordvern, det vil sei å sikra matproduserande areal.

Det er ikkje noko absolutt forbod mot omdisponering. Det framgår av jordlova §9 andre ledd :

*«Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurderingav tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika»*

Kommunen har fått departementets mynde til å avgjera søknader og kan gje samtykke når «særlege høve» føreligg. Formuleringa «særlege høve» understreker alvorret kring jordvernet dvs å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Ein kan gje samtykke til disposisjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 andre ledd og tredje punktum er det sagt kva omsyn som skal tilleggast vekt «Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagn ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan først attende til jordbruksproduksjon»

#### Landbrukssjefen si vurdering etter § 9 i jordlova :

Det omsøkte arealet ligg isolert frå tunet og jordbruksarealet på garden sjølv om det ligg nært i luftlinje. Det er eit høgdedrag mellom det gamle våningshuset og dagens tun på garden. Området er nært det aktuelle arealet er prega av fortetting og bustadfelt. Såleis vil ikkje den omsøkte omdisponeringa medføre noko drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Kulturlandskapet vil heller ikkje verta ramma av ei omdisponering. Huset er der allereie. Truleg vil ei «opprydding» i bygningsmassen dvs riving av gamal silo og delar av eldre driftsbygning forbetra landskapsbilete.

Arealet på tomten er kupert og oppdelt innimellom bygningar og har såleis liten verdi som beite. Å utnytte det vesle arealet som kan vere nyttbart til beite vil krevje mykje gjerding.

#### Jordlova § 12 - Deling

Deling av eigeendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vedtaksmynde er overført til kommunen og fylkesmannen er klageinstans. Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter § 9

Ved avgjerd om samtykke til deling skal gjevast, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter førre avsnitt ikkje ligg til rette for å gje samtykke til deling, kan samtykke gjevast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

#### Landbrukssjefen si vurdering etter § 12 i jordlova :

Den største ressursen som det vert søkt frådelt er bustadhuset. Eit hus kan vere ei inntektskjelde gjennoom leigeinntekter, men det krev oppfølging med tilsyn og vedlikehald. Når neste generasjon skal kjøpe garden vil eit ekstra hus på garden sjølv sagt fordyre kjøpet og binde kapital som kunne vore nytta til ny / utbetring/utviding av driftsbygning. Dagens rasjonelle drift, sjølv på eit middels stort mjølkebruk, krev ikkje to hus/to generasjonar i drifta slik som før. Dette gjer huset overflødig i landbruksdrifta.

Ei deling vil ikkje medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruksdrifta i området. Men ein vil minne om eventuelle konflikter knytte til gjerdehaldet. Så ein vil oppmode om at ein i skøyte er tydleg på at den nye tomten har gjerdeplikta mot gbnr 172/4.

#### Konklusjon :

Då det aktuelle arealet har liten verdi for landbruket, det ikkje er behov for hus nr 2 på garden lengre og tiltaket ikkje medfører drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket gjev ein løyve til den omsøkte omdisponeringa og delinga.

#### Vedtak

Lindås kommune gjeve løyve til den omsøkte omdisponeringa og delinga på gbnr 172/4 Hopland. Grunngevinga framgår av saksvurderinga ovanfor. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

#### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 12.03.2018.

## **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er tilknytt offentlig vatn- og avløp.

## **Tilkomst, avkøyrsløve og parkering**

Tilkomst til eigedomen må skje via fylkesveg 401 og så privat veg. Noverande avkøyrsløve skal stengast og det er søkt om utvida avkøyrsløve etter veglova. Det føreligg positiv uttale frå Statens Vegvesen.

## **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

## **VURDERING:**

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknaden om dispensasjon er grunnleggjande i at sonen vil overta garden med det nye våningshuset og dottera til grunneigar skal busette seg fast i det eldre våningshuset. Eksisterande avkøyrsløve stengt og ny avkøyrsløve til eigedomen vert nytta. Oppretting av ny grunneigedom vil ikkje vere til hinder for gardsdrifta.

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.

Oppretting av ny grunneigedom skjer til etablert bruk, der det eldste våningshuset skal nyttast som fast bustad etter å ha stått tomt dei siste åra. Det vil vere noko problematisk med lukt og støy frå gardsdrifta, men dette har mindre å seie då det eldre våningshuset er etablert på omsøkt parsell. Det er gjeve løyve etter jordlova som presiserer at landbruksdrifta ikkje vert negativt råka. Kulturlandskapet vert ikkje skadelidande, men vil få ein forbetring med delvis opprydding av gamal bygningsmasse. På bakgrunn av dette og landbruksavdelinga sin uttale legg administrasjonen til grunn at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side som følgje av deling.

For å kunne gje dispensasjon må også fordelane ved tiltaket vera klart større enn ulempene.

Administrasjonen har i vurderinga av fordelar og ulemper lagt særleg vekt på vurdering av bustadeigedom og landbrukseigedom si form, plassering og storleik, jf. pbl. § 26-1 2. punktum.

I utgangspunktet må deling av eit areal sikre at eigedomane står fram som bustadeigedom og landbrukseigedom i høve storleik og utforming, jf. forarbeida Ot. Prp.nr.45 (2007-2008) s. 337.

Kommunen finn det uheldig at landbrukseigedom og den omsøkte bustadeigedom har felles bygningsmasse. Den del av driftsbygningen som vert ståande skal dele endevegg med ny garasje plassert på deler av grunnmur til reven driftsbygning. Sjølv om del av driftsbygningen ikkje er i drift i dag, så vil landbrukseigedom ha moglegheit til å nytta den i drifta seinare. Det vil her kunne vere ein samanblanding av bygningsmasse nytta til gardsdrift og til bustadføremål. Dette er særleg uheldig med tanke på forverra lukt og støy frå gardsdrifta.

Ein del av uteopphaldsarealet til omsøkte bustadparsell skal tas frå innmarksbeite. Kommunen legg til grunn at bustadtomma si storleik er unødvendig stor og at dette får uheldig verknad for innmarksbeite til landbrukseigedom.

Bustadeigedom og landbrukseigedom si form, plassering og storleik ikkje er i samsvar med jf. pbl. § 26-1 2. punktum.

Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Lindås kommune har store LNF-områder, der det er fleire bustadhus på bruket. Dei omsyna som søkjar trekk fram i denne saka, vil og kunne gjera seg gjeldande i fleire tilsvarende saker på andre landbrukseigedommar. Administrasjonen legg til grunn at det vil ha ein negativ presedens dersom landbrukseigedom får skilt ut det eldste våningshuset som eigen tomt.

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 vesentlige 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.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje

vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev ikkje løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1 mål frå gbnr. 172/4.

### **VEDTAK**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 172/4.**

**Med heimel i plan- og bygningslova §26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 172/4.**

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Til orientering**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 18/1125

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

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

### **Kopi til:**

Knut Willie Jacobsen	Garvik	5912	SEIM
Sigvard Hopland	Nesbrekka 2	5912	SEIM

### **Mottakarar:**

Knut Willie Jacobsen	Garvik	5912	SEIM
Sigvard Hopland	Nesbrekka 2	5912	SEIM

