



## Saksframlegg

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Ingrid Bjørge Pedersen		
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 18/1348	Klassering:	

### Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt - gbnr 142/3 Kvamme øvre

#### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak «Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av parsell til bustad» datert 26.06.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

#### SAKSUTGREIING

##### Politisk handsaming

Saka skal til avgjerd i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom klagen vert tatt til følge og det vert gjeve dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

##### Saksopplysningar

Eigedom: 142/3

Adresse: Kvamsvegen 15

Tiltakshavar/eigar: Arne Magnar Kvamme

##### Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt og tilbakeføring av gbnr 142/9 til hovudbruket på gbnr 142/3.

I søknaden er det opplyst at garden er gjennom eit generasjonsskifte, der yngre generasjon no skal overta drifta. På garden er det i dag ein kårbustad. Eit familiemedlem har ei tinglyst bu- og disposisjonsrett til denne bustaden, og den kan difor ikkje nyttast av eigarane av garden. Noverande eigarar ynskjer difor å skilje ut ei ny eigedom for å etablere eit bustadhus. Vidare er det ynskje om å tilbakeføre eigedom gbnr 142/9 til hovudbruket som eit makebyte. På gbnr 142/9 er det i dag ei bustad som tidligare har vore nytta som heilårsbustad. Denne er i våre registre registrert som fritidsbustad. Tiltakshavar har opplyst om at bygningen på gbnr 142/9 ikkje er i tilfredstillande stand slik den er i dag, og det difor ikkje er aktuelt å byggje på og nytta denne som bustad. Vidare vert det vurdert av tiltakshavar at dette ville kunne få negative konsekvensar for vidare drift av garden og fjerne naudsynt jordbruksareal.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 26.06.2018. Det er motteke klage på vedtaket av tiltakshavar Arne Magnar Kvamme den 17.07.2018.

Saka var fremma i plan- og miljøutvalet i møte den 29.08.2018. I dette møte vart saka utsatt til møte den 17.10.2018 pga. synfaring.

I møte vart det diskutert kva planar ein ser for seg for bustaden på gbnr 142/9 og det vart bedt om at tiltakshavar i forkant av møte den 17.10.2018 la fram ei vurdering av dette.

Tiltakshavar har gitt supplerande dokumentasjon i brev motteke her den 25.09.2018:

**142/9:**

Hus bygd i 1953, brukt som heilårsbustad av einleg til 1967. Seinare renovert og oppgradert ca 1975, brukt som fritidsbustad til 2002. Det er ikkje innlagt vatn, eller avløp/kloakk. Bygningen er elles i relativt bra stand. Sidan 2003 er det ikkje vore brukt som bustad, og den er ikkje tiltenkt slik funksjon i framtida.

I denne situasjonen har me tenkt at det er uheldig ressursforvaltning å sanere denne bygningen, dersom den kan tenne til noko konstruktivt for gardsdrifta. Det kan vere som verkstad, lager, kontor, arbeidsrom, garderobe for arbeidsklede eller hesteutstyr (sal, seletøy, dekken, kløv, ...).

I samband med generasjonsskiftet, har neste eigar søkt rettledning frå fleire hald, både for vidare husdyrhold, og med tanke på andre moglege støttenæringar og økonomi. Det som no synest mest aktuelt er hestehald (jmfør «*Inn på tunet*»-ordninga), produkt-foredling/-omsetjing (nisljeproduksjon), og gardsturisme. Det er ikkje avklart kva som vert iverksett.

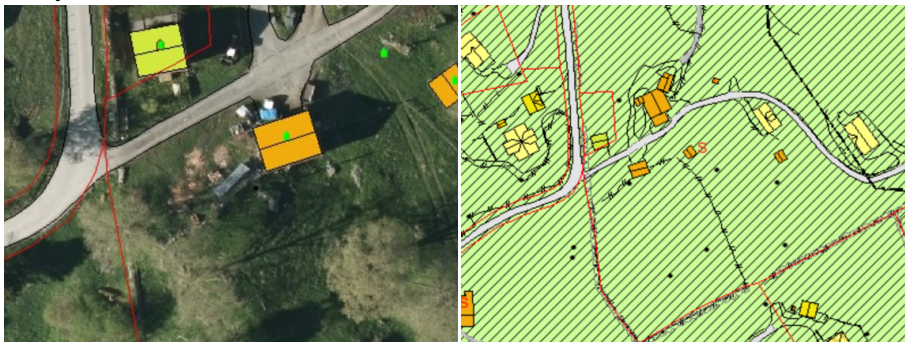
Frå vår side har det såleis vore tenkt at bygningen kunne få ein ny funksjon i drifta. Om nødvendig, er det aktuelt å søkje om bruksendring når ein veit kva bygningen faktisk skal brukast til. Me ser også at Fylkesmannen i sin uttale av 12.06.18 m.a. er positiv til å tilbakeføre 142/9 til 142/3 utan vidare merknader om bygningen.

Om kommunen set som vilkår for omsøkt dispensasjon at 142/9 skal tilbakeførast til hovudbruket, og at bygningen ikkje kan brukast som heilårsbustad, så er ikkje det til hinder for den vidare gardsdrifta.

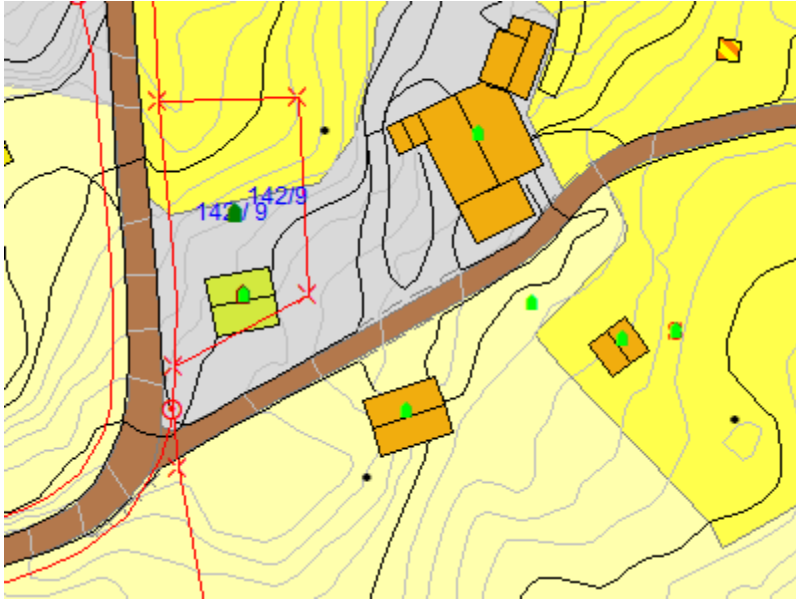
## Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Omsynssonene for landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksareala i kommunen, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap (kjerneområda landbruk). Landbruksinteressene skal ha særskild vern innanfor sona.

## Kart/Foto



Gardskart/NIBIO kartbase:



## Klage

I klagen er det mellom anna vist til:

«1. Hovudgrunngevinga vår er at utnytting av allereie eksisterande bustadtomt 142/9 inneber vesentlege og varige negative konsekvensar for vidare utvikling av landbruksdrifta på 142/3. I søknaden listar me opp nokre «Relevante moment – til grunngeving», 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.

2. 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.

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

Dette er delvis rett beskrive i saksutgreiinga og vurderinga. I førehandskonferansen informerte me om at vår plan er at omsøkt tomt skal følgje 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.

4. 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.

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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 tomte 142/9 mot den omsøkte. Difor er me svært forundra over at det forholdet ikkje er drøfta grunnleggjande i søknadsvurderinga. 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.»

Klagen ligg i sin heilskap som vedlegg til dette saksframlegget.

### **Vurdering**

Følgjande vurdering vart lagt til grunn for avslag på søknaden om dispensasjon:

«Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg 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 gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen. Omsøkt frådelling krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå arealføremålet»

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

Det er eit nasjonalt mål å verne om landbruksareala og unngå uheldig omdisponering av knappe ressursar. Det må difor ligge særskilte grunnar for å etablere ein sjølvstendig bustadtomt på areal som er registrert som nyttbar landbruksareal. Administrasjonen har forståelse for at ein ynskjer familie i nærleiken for å kunne bu heima lengre, men kan ikkje sjå at parsellen på den eine sidan har de kvaliteter ei sjølvstendig tomt skal ha og at landbrukstomta på den andre sidan vert ivareteke med de ressursar den har.

Omsøkte frådelling vil gje ei sjølvstendig og fritt omsetteleg eining som ikkje vert knytt til gardsdrifta. Parsellen ligg tett opptil driftsbygningen knytt til garden, og det er administrasjonen sin vurdering at dette på sikt kan gje interessekonfliktar knytt til drifta av garden.

*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.*

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

*I saker der ein vurderer om det kan opnast opp for dispensasjon i frå planer skal statlege og regionale rammar og mål tilleggas særskilt vekt, jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 fjerde ledd.*

*Saka har vore på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, som har gjeve uttale i saka. Her har regional mynde gjeve negativ uttale i saka, og denne må difor vektleggast i vår vurdering av saka.*

*Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at omsyna bak LNF føremålet vert sett vesentleg til side dersom det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet.»*

Administrasjonen er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

Det er positivt at ein ynskjer å legge til rette for at vidare drift av garden skal bestå, og at ein samstundes ynskjer at generasjoner skal kunne drifte dette saman. Vidare ser administrasjonen at søkjar har sett saka utifrå eit landbruksperspektiv og at det er gardens drift og vern av ressursar som ligg til grunn for søknaden.

I denne saka har søkjar vist til at ein ynskjer å begrense negative konsekvensar for landbruksområdet, og det er moment i saka som talar for at omsynet til LNF-føremålet ikkje vesentleg vert satt til side. Dette ser ein mellomanna ved at det vert søkt om å tilbakeføre gbnr 142/9 til hovudbruket for å erstatte arealet ved frådelling av ny eigedom.

Ved vurdering av presedensverknad er det i klage gjeve slik vurdering:

*«Me kjenner ingen lokalt her som har tilsvarende 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.»*

Når det gjeld presedensverknad kan ein ikkje kun sjå lokalt, dette gjer seg særleg gjeldande for landbrukseigedomar. Det er mange som ynskjer å få dela i frå bustadeigedomar på gardsbruk, og administrasjonen si vurdering går difor på landbrukseigedomar generelt i kommunen. Dette er prinsipp ein ikkje kan opne opp for i enkeltsaker, men som må vurderast på overordna plannivå. Sjølv om det i denne saka er snakk om ei frådelling til dagens eigar av garden og at ein ny bustadeigedom framleis vil vere sterkt knytt til drifta av garden, skal administrasjonen også sjå i eit lengre perspektiv, og kva verknad det kan få i framtida for område og landbrukseigedomen.

Eigedomen vert fritt omsetteleg som ei bustadtomt tett opp til landbrukseigedomen. Vurderinga administrasjonen gjorde i avslaget står difor ved lag. I avslaget vart det vist til at det i nærleiken er sett av eit større område i kommuneplanen for bustadbygging. I klagen vert det lagt vekt på at det er trong for å skilje frå ei bustadeigedom tett opp til garden for å kunne hjelpe til med den daglege drifta av garden.

I prinsippet vert dette som ei kårustad i bruken sjølv om det er ei sjølvstendig bustadtomt. Administrasjonen kan ikkje sjå at dette behovet er dokumentert i søknaden, og syner samstundes til at bustadenfeltet ligg geografisk i nærleiken og kan slik sett veg opp for behovet til bustad ved sjølve garden.

Uttale i frå Lindås kommune sitt landbrukskontor:

Det er gjeve slik uttale i frå Lindås kommune sitt landbrukskontor den 08.05.2017:

Landbrukskontoret er kjent med at ein står framfor eit generasjonskifte på garden og at planen er at neste generasjon overtek dagens våningshus på garden. Det er eit kårhus på garden der mor til dagens eigar bur. Det er dårlege grunnforhold under huset, huset er lite og lite framtidsretta.

Dagens eigara ynskjer å byggje seg eit mindre lettstelt hus nær tunet på garden for endå å kunne bidra i drifta på garden.

Det er i dag ein bebygd fritidseigedom vestom driftsbygningen på garden, gbnr 142/9 Kvamme. Denne kjem i konflikt med neste generasjon sine planar for utvikling av garden – oppstillingsplass/snuplass/reiskapshus nordvest for driftsbygningen. Vidare er det ynskje om utbetring av tilkomstvegen til låve / siloar. Den er idag smal og utbetring er vanskeleg med dagens plassering av gbnr 142/9. Sjå kartet.

Administrasjonen sin vurdering:

I søknader som omhandlar landbrukseigedomane i kommunen vil Landbrukskontoret sin vurdering gje ei god og naudsynt fagleg grunnlag i sakane som omhandlar landbruksinteressa. I denne saka har landbrukskontoret vore positiv til frådeling og vidare omdisponering av landbruksjord.

Det er eit moment som talar for frådeling, men må samstundes sjåast i samanheng med de øvre planar for arealdisponering i kommunen. Vidare skal og vilkåra for dispensasjon stettast i denne saka, noko administrasjonen meiner den ikkje gjer. Dersom det skal opnast for bustadbygging her, bør det vurderast i den overordna arealplanlegginga i kommunen, og ikkje gjennom dispensasjon som ei einskild sak.

Administrasjonen er av den oppfatning at vår vurdering i avslag datert 26.06.2018 og saksframlegg den 29.08.2018 framleis gjer seg gjeldande, men vil gje ei tilleggsvurdering og supplera saksframlegg til dette møtet:

Vi syner fyst til tilleggsopplysning i frå tiltakshavar dater 25.09.2019:

«142/9:

*Hus bygd i 1953, brukt som heilårsbustad av einsleg til 1967. Seinare renoverert og oppgradert ca 1975, brukt som fritidsbustad til 2002. Det er ikkje innlagt vatn, eller avløp/kloakk. Bygningen er elles i relativt bra stand. Sidan 2003 er det ikkje vore brukt som bustad, og den er ikkje tiltenkt slik funksjon i framtida.*

*I denne situasjonen har me tenkt at det er uheldig ressursforvaltning å sanere denne bygningen, dersom den kan tene til noko konstruktivt for gardsdrifta. Det kan vere som verkstad, lager, kontor, arbeidsrom, garderobe for arbeidsklede eller hestestyr (sal, seletøy, dekken, kløv, ...). I samband med generasjonsskiftet, har neste eigar søkt rettleiing frå fleire hald, både for vidare husdyrhald, og med tanke på andre mogelege støttenæringar og økonomi. Det som no synest mest aktuelt er hestehald (jamfør «Inn på tunet»-ordninga), produkt-foredling/ -omsetjing (nisjeproduksjon), og gardsturisme. Det er ikkje avklart kva som vert iverksett.»*

Dersom bustaden skal omgjerast til driftsbygning e.l. må det søkjast bruksendring for dette. Dersom eigedomen gbnr 142/9 skal tilbakeførast til hovudbruket slik status er i dag, vert situasjonen at det vert 3 bustader på garden.

Eksisterande bustad på gbnr 142/9:

Dersom bygget på gbnr 142/9 skal nyttast som bustadeigedom er det av tiltakshavar opplyst at denne treng større ombygging før ein kan nytta den som bustad.

Vi gjer her merksam på at status for denne eigedomen er at det er ei LNF eigedom, og er difor ikkje i samsvar med bustadføreålet. Det må også for denne tomta søkjast om dispensasjon i frå arealføreålet før ein kan utvide og oppgradere bygningen. Vurderinga vil også for denne eigedommen vere knytt til landbruksinteressa og kulturlandskap.

Avslutningsvis viser administrasjonen til at overordna arealplanar har klare føringar for kor ein ynskjer nye bustader i dette området, og desse områda ligg i umiddelbar nærleik til landbrukseigedomen. Garden har to bustader per i dag, og administrasjonen finn ikkje at det ligg føre grunnlag for å opne opp for eit bustadhus nummer 3 i form av ein frådelling tomt når det er opna opp for busetnad i nærleiken og når det samstundes ikkje er driftgrunnlag på garden for dette.

Vår vurdering er at bustadsituasjonen for landbrukseigedommen må må løysast med den bygningsmassen som allereie er på garden, og rår i frå å gje dispensasjon til frådelling slik det er søkt om.

Dersom Plan- og miljøutvalet vil gje dispensasjon til frådelling av ny bustadtomt rår vi til at det vert gjort følgjande vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve løyve til dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av parsell til bustad på følgjande vilkår:

1. Før det kan gjevast løyve til deling etter plan- og bygningslova må:
  - a. Gbnr 142/9 vera samanføydd med gbnr 142/3.
  - b. Det ligga føre løyve til bruksendring av bustad på gbnr 142/9 til redskaphus eller tilsvarande innanfor landbruksføremålet og ligga føre ferdigattest for bruksendringa før frådelling av ny bustadtomt kan skje.

#### Lenke til innsyn:

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2018001348&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001348&)

#### Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

#### Vedlagte saksdokument:

Søknad om frådelling - gbrn 142/3 og 142/9 Kvamme øvre	223269	27.09.2018
Søknad tomtebyte od dispensasjon med begrunnelse	223270	27.09.2018
Tilknytingsavtale	223273	27.09.2018
uttale landbrukskontoret	223274	27.09.2018
løyve til utvidet bruk avkjørsel	223275	27.09.2018
18417_Skisse_A06m_(1-100)_A3	223276	27.09.2018
18417_Skisse_A01m_(1-100)_A3	223277	27.09.2018
18417_Skisse_A02m_(1-100)_A3	223278	27.09.2018
18417_Skisse_A05m_(1-100)_A3	223279	27.09.2018
A3_Utkast plassering bustad_etter_synfaring_REV-A_gnr 141 bnr	223280	27.09.2018

**Vedlagte saksdokument:**

9_Kvamme_Alversund uttale avløpsledning	223281	27.09.2018
Uttale frådelling - Dispensasjon - Gbnr 142/3 Kvamme øvre	232786	27.09.2018
Uttale - Lindås - Gbnr 142/3 - Kvamme øvre - fradeling - Dispensasjon	232787	27.09.2018
Avslag på dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt - gbnr 142/3 Kvamme øvre	235125	27.09.2018
Klage på enkeltvedtak - gbnr 142/3 Kvamme øvre	238781	27.09.2018
Klage på enkeltvedtak - sak 181348	238782	27.09.2018
Brev i saka - gbnr 142/3 Kvamme øvre	243658	27.09.2018
Tilleggsuttale - gbnr 142/3 Kvamme øvre	248985	27.09.2018
Uttale vedr hus 142/9	248986	27.09.2018