

Lindås kommune  
Plan, byggesak og eiendom

DERES REFERANSE  
18/1615-8/34344

VÅR REFERANSE  
Susanne N. Bjelland

DATO  
16.04.2019

## Tilsvaret til Fylkesmannen sin klage på dispensasjon til bruksendring på gnr. 172 bnr. 3 – Hopland, Lindås

### Kort historikk

Det ble den 30.4.2018 fremsatt søknad om dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel for bruksendring av deler av fjøs til bolig med tilhørende utearealer – samt fra deler av fjøsen til næringsformål.

Fylkesmannen i Hordaland gav den 12.6.2018 negativ uttale i saken i forbindelse med at saken ble sendt på høring.

Lindås kommune, ved administrasjonen av slo søknaden den 18.12.2018.  
Plan- og miljøutvalet, innvilget dispensasjon iht. søknaden den 20.2.19.  
Fylkesmannen i Vestland har påklaget vedtaket den 12.3.2019.

Det presiseres at saken kun gjelder dispensasjon fra formålet – og at dersom vedtaket fra Lindås kommune blir stående – må tiltaket omsøkes til byggesak.

Vi ønsker med dette å knytte noen kommentarer til Fylkesmannens klage.

### Vurdering

I sin uttale av 12.6.18 rår Fylkesmannen fra dispensasjon med følgende begrunnelse:

*«Fylkesmannen viser til at det er samanhengande landbruksareal både sør og øst for omsøkt område. Vi forstår det slik at området ikkje skal delast ifrå, men meiner likevel at tiltaket vil ha ein fragmenterende effekt på landbrukseigedomen. Bruksendringa kan også føre til press på det øvrige arealet.»*

*Vi vil også peike på at sjølv om det i dag ikkje er drift på garden, så kan det på eit seinare tidspunkt igjen bli behov for ein driftsbygning.»*

Det ble fremholdt fra vår side at denne vurderingen ikke er korrekt – og noe Lindås kommune var enig i – og som medførte at det ble innvilget dispensasjon.

I Fylkesmannens klage av 12.3.19 viser Fylkesmannen til flere forhold som de mener gir grunnlag for at dispensasjon ikke kan gis – og som kommenteres nedenfor.

Det vises imidlertid først til Fylkesmannens vurdering av landbruksarealet:

*«Vi skreiv i vår uttale at vi meinte at det i eit langtidsperspektiv igjen kunne verte behov for ein driftsbygning på garden. Etter ny gjennomgang ser vi at det ikkje er stort sannsyn for dette og vi har difor ikkje merknader til at deler av bygget kan omdisponerast til næring. Fylkesmannen er samd med kommunen om at omsynet til landbruksinteressene ikkje vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til det omsøkte næringsføremålet.»*

*Fylkesmannen kan derimot ikkje sjå at fordelane er større en ulempene ved dispensasjon til bruksendring til bustad jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 13.02.2019, saknr. 013/19.»*

Fylkesmannen sier seg her enig i at det ikke er sannsynlig at det vil bli behov for en driftsbygning på gården. Dette er en riktig vurdering – og helt i tråd med det tiltakshaver har sagt hele veien. Fylkesmannen mener derfor at bruksendring av til næringsformål kan aksepteres.

Det kan også basert på dette slås fast at Fylkesmannen ikke synes at endret bruk av selve fjøset til bolig er problematisk – ettersom de konstaterer at det ikke er behov for driftsbygning på gården.

Det som synes å være problematisk for Fylkesmannen ifm boligdelen synes derimot å være at *«området sett til uteopphaldsareal og litt av parkeringsarealet vil omdisponere innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera mindre enn 4000 daa dyrka eller dyrkbar mark i året. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering.»*

*Videre heter det at «uteopphaldsarealet (...) er lite eigna som uteopphaldsareal for leilegheitene. For å kome til uteopphaldsarealet må ein gå over ein parkeringsplass og tett inntil eit anna bustadhus. Vi opplever det som lite realistisk at det vert nytta og det er heller ikkje sett vilkår om opparbeiding og kva kvalitetar området skal ha.»*

I tillegg menes det at:

*«Administrasjonen peikar også på at det ikkje er gangveg til skulen. Fylkesmannen si vurdering er då at området er lite eigna til nye bustadeiningar. Det er også alternative område i nærleiken som er sett av til bustad i kommuneplanen, i tillegg til regulerte område med ledig bustadkapasitet. Det er i desse områda ny busetnad bør kome.»*

2 (4)

---

16.04.2019

Til dette ønsker vi igjen å fremholde uttalelse fra Terje Seim – som hjemmelshaver for eiendommene som reguleres av de aktuelle reguleringsplanene. Han bekrefter i sitt brev (som vedlagt) at han ikke har innvendinger til tiltaket, videre at dette enkelttiltaket på ingen måte synes å påvirke reguleringsplanene.

#### Omdisponering av dyrkbar mark

Når det gjelder omdisponering av dyrkbar mark vises det for det første til at arealet er innmarksbeite; altså jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Ettersom det ikke er gårdsdrift i dag og ikke vil bli det i fremtiden – noe Fylkesmannen også er enig i – kan vi ikke se at det i seg selv er et spesielt tungtveiende moment.

Det generelle nasjonale målet – eller ønsket - om omdisponering mindre enn 4000 daa kan etter vårt syn derfor ikke brukes som et nevneverdig argument i denne konkrete saken.

#### Uteoppholdsareal

Hva gjelder Fylkesmannens vurdering av uteoppholdsarealets kvaliteter, tilkomst og realisme for bruk er noe overraskende.

Uteoppholdsarealet vil tilfredsstillende kvalitetene som angis i gjeldende forskrifter og plangrunnlag i Lindås kommune; samt eventuelle vilkår som settes i et vedtak i den forestående byggesøknaden som må sendes inn.

Fra boligdelen til uteoppholdsarealet er det ca. 60 meter – og man må gå forbi en parkeringsplass og et hus. Dersom man ikke skulle tillatt et uteoppholdsareal basert på at man må gå forbi en parkeringsplass og et hus kan man stille spørsmål om hvor mange uteoppholdsarealer som ville blitt godkjent.

Hvorvidt fremtidige beboere ønsker å bruke uteoppholdsarealet eller ikke - spiller etter vårt syn for det første ingen rolle i vurderingen så langt reglene er oppfylt; og for det andre vet vi like lite om dette som Fylkesmannen.

#### Gangveg til skole

Fylkesmannen viser til at administrasjonen har pekt på at det ikke er gangvei til skolen – og vurderer dermed at området er lite egnet til nye boliger.

I denne saken er det viktig å fremheve at det fra friområdet eksisterer en gammel gårdsvei som fører direkte til fortau som med godkjent gangfelt leder helt frem til Seim skole. Denne traséen vurderes som en hensiktsmessig skolevei slik den benyttes i dag.

Utover dette, vises det her til at de langt fleste hus ikke har gangvei til skole, og spesielt ikke i mindre kommuner. Dette gjelder også regulerte boligområder.

Avslutningsvis orienteres det om at vår innsendte klage på administrasjonens avslag av 18.12.2018 vedlegges. Der gjennomgås planprogrammet for samfunnsdelen i ny KPA i Lindås kommune – og hvor det fremgår at etablering av bolig i uregulerte områder er i samsvar med kommunens planstrategi.

Med vennlig hilsen

Sweco Norge AS



Susanne Nyborg Bjelland

Jurist/rådgiver