



Jan Ole Seim  
Vardane 119 B  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/2081 - 19/21908

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

Dato:  
05.07.2019

## Avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne

**Administrativt vedtak. Saknr:** 418/19

**Tiltakshavar:** Jan Ole Seim

**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### Tiltak

Saka gjeld dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av bustadtomt opplyst å vere ca. 1,8 mål med ny tilkomstveg frå kommunal veg til ny bustad frå gbnr 170/4. På bustadtomta skal det førast opp ny bustad med kjellarleilegheit. MUA er vist til 550m<sup>2</sup>, bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 292m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) er opplyst til å vere 200m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 16% BYA. Tilkomstveg er vist å vere ca. 130m. Det er ca. 39m frå ein bustad til driftsbygning på naboeigedom gbnr 170/5. Landbrukseigedomen – gbnr 170/4- er i følgje matrikkelen på 235 mål.

Det vert elles vist til søknad mottatt og sist supplert med tillegg dokumentasjon frå tiltakshavar den 14.09.2018. Uttale frå Landbruk vart mottatt den 18.06.2019.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.09.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato. Kommunen ber om orsak for lang sakshandsamingstid i saka.

### Planstatus

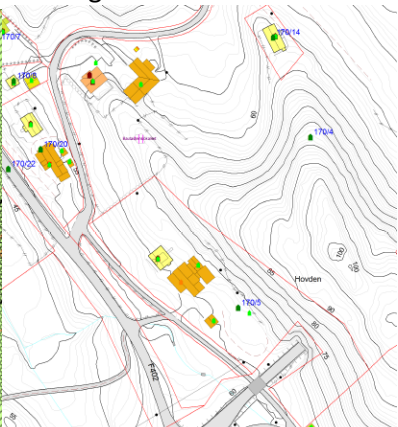
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særleg omsynsone landbruk i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023.



Utsnitt KPA



Utsnitt grunnkart



Utsnitt revidert situasjonsplan, 14.09.18



## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Johannes O. Seim ønsker ikkje å drifte garden vidare. Jan Ole Seim har odell og ønsker å overta og drifte garden vidare på Seim. Johannes håper berre på at son, Jan Ole Seim kan få bygge eit nytt hus på garden slik at han kan drifte den vidare. Det går ikkje ann å leve av garden med en familie på 6 stk., så da må ein gå i fullt arbeid utom. I den forbindelse så trenger eg hjelp frå mine foreldre til stell av dyra eller barnepass. Då må mine foreldre bu i huset som dei bygde i 1985. Vi treng eit nytt våningshus som vår familie på 6 stk. kan bu i, slik at ein kan drifte garden vidare. For å klare å få finansiering av nytt hus, så må vi skile ut ein tomt på garden slik at banken har moglegheit til å ta ein pant som tilsvara verdien på eit nytt hus.

Denne prosessen starta tilbake til året 2008. Da var eg i kontakt med den gang Landbrukssjef Nils Kålås i Lindås kommune. Han var fleire gonger på garden for å finne en fornuftig plassering av våningshuset, slik at ein ikkje tar areal frå dyrka mark. Han kom til at denne garden ikkje hadde andre moglegheiter enn å plassere våningshuset lengre sør på utmarka i forhold til gardshuset. Veg trasséene må gå forbi Bautasteinar Askeladden-id 55192 som er «Automatiske freda kulturminne» og det blei i 2009 søkt Hordaland Fylkeskommune om å få vegen forbi Bautasteinane og opp til nytt våningshus. Etter fleire gangar med synfaring og masse korrespondanse att og fram, så i Desember 2014 fekk ein løyve til å gå forbi Bautasteinane sjå vedlegg nr. 4. Det er gjennomført ei mindre arkeologiske registrering for å avklare tilhøvet til automatisk freda kulturminne i vegtrasséen utan att det blei funnet noe.

September 2015 blei det søkt kommunen om avkøyrsel frå kommunal veg til G/Bnr. 170/4 og fekk godkjenning seinare i september 2015 sjå vedlegg nr. 5

Vidare har kommunevegen også påkøyring til Fylkesveg 57 lengre sør. Området ligger og under utbetring i Nordhordlandspakken.

Har hatt saken inn på høyring hjå kommune og fått tilbakemeldingar på at huset var alt for stort. Så ein har teikna inn et mindre våningshus som vist på situasjonsplan datert: 19.02.2018 veg trassen er ikkje blitt forandra på sjå vedlegg nr. 7

Har våre i kontakt med Landbruks Banken, Landkreditt Banken og Sparebanken Vest om finansiering av nytt våningshus. Frå alle bankane fekk eg beskjed om at det ikkje blei finansiering av nytt våningshus på garden. Årsak til dette var att nytt våningshus ikkje kom til å påverke noko særleg større verdien på landbrukstaksten slik som lovverket er i dag og dermed ikkje moglegheit for å få finansiering av nytt våningshus. Når det er frådelt tomt så skulle det være moglegheit til å sjå på finansieringa sa bankane. Sjå vedlegg nr. 6

Har i seinare tid vore i kontakt med Landbrukssjefen Kjartan Nyhammer og han har vore på synfaring fleire gongar der han til slutt konkluderte med at det omsøkte arealet hadde svært lite jord, fjell er i dagen og dette arealet egner seg lite til landbruk, derfor skulle det her ligge til rette for frådellinga for å kunne realisere nyt husvere, sjå uttale frå bank vedlegg nr. 6

Dispensasjon støttar samfunnsdel til kommuneplanen for 2017-2029 der det i "strategi 32" går fram at ein skal legge til rette for spreidd busetnad og mindre byggefelt i heile kommunen. Tiltaket vil styrka busetjinga på Seim og støtta opp under strategien. Politisk er det viktig med utvikling i heile kommunen og denne dispensasjon vil støtte opp under dette.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-1.Lovens formål; Loven skal fremme berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.

Tiltaket ligger ca. 300m frå kollektivt knytopunkt som ligger langs fylkesveg 57, tiltaket vil kunne styrke samfunnet med kollektiv transport.

Tiltaket byggjer opp under formålet i loven til beste for den enkelte(tiltakshavar) samfunnet (levande bygder) og moglegheit å busetja seg i sprett busetnad for framtidige generasjonar.

Tiltaket byggjer opp under formålet til Lindås kommune sin bu politikk om at folk skal bu heima så lenge som mogleg.

Tiltaket fremmer soleis berekraftig utvikling i bygda og LNF føremålet i dette tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side. Frådelling slik det blir søkt om vil styrkje moglegheita for at landbruket/drift av gardsbruket vert oppretthalde og at kulturlandskapet vert tatt vare på. Dette støttar tanken bak omsynssone landbruk og bidrar ikkje til å byggja ned landbruket. Tiltaket støtter oppunder STRATEGI 39 samfunnsdel til kommuneplanen for 2017-2029: Oppretthalde kulturlandskapet gjennom å leggje til rette for aktiv drift og ta vare på verdifullt landbruksareal.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Statens Vegvesen den 04.04.2019:

Statens vegvesen har tidlegare gjeve uttale i same sak når det gjeld forhold knytt til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse til fylkesveg 402 Lurevegen i vårt brev av 14.11.2015 (15/207937-1) der vi hadde merknader til manglande sikt i avkøyrsløse til fylkesvegen.

Det er no kome nye opplysningar om at vegen som fører frå avkøyrsløse til fylkesvegen og fram til den nye bustaden som det no vert søkt om har status som kommunal veg. Det er difor Lindås kommune som skal handsame avkøyringsøknaden for ny bustad. Vi vil likevel be om at det vert sett krav til utbetring av regulert avkøyrsløse i reguleringsplan «Rv. 57 Hp.1 Espeland – Herland» som vart vedteken i 2004. Her er avkøyrsløse vist med tilfredsstillande krav til frisikt.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 23.04.2019:

### **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.

Den nye bustadtomta vil ligge på mark som er registrert som innmarksbeite og tilkomstvegen skal gå over fulldyrka jord. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering.

Fylkesmannen si vurdering er at frådellinga vil føre til ein uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen. Tilkomstvegen vil splitte det fulldyrka arealet i to og den frådelt tomte vil ligge med innmarksbeite på tre sider.

Sjølv om bustadhuset i første omgang skal eigast at personar knytt til gardsdrifta, vil ein frådelt bustadomt vere eit fritt omsetjeleg objekt. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket.

#### **Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling av bustadomt på gnr. 107 bnr. 4**

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.

Det er henta inn slik uttale frå Hordaland Fylkeskommune den 03.05.2019:

##### Oppsummering av tidligare fråsegn i saka

Hordaland fylkeskommune rådde i frå omsøkte tilkomstveg og parkeringsplass i brev datert 10.12.2013. Dette på grunn av nærføring til eit automatisk freda kulturminne (Askeladden-id 55192) som ikkje er i samsvar med godt vern av eit automatisk freda kulturminne. Fylkeskonservatoren konkluderte den gongen med at tiltaka ville medføre utilbørlig skjemming av bautasteinslokaliteten, og dermed vere i strid med kulturminnelovas § 3.

Etter synfaring på staden fant me likevel å kunne tilrå planlagde vegtrasè, jf brev datert 12.12.2014. Tilrådinga blei gjort på følgjande vilkår:

- Omsøkte parkeringsplass tas ut av søknaden.
- Eksisterande traktorveg rett ved bautasteinslokaliteten tas ut av bruk.
- Ny veg nyttast til alle former for tilkomst til området (hus og jordbruksareal).

##### Oppretting av tilkomstveg og bustadeigendom

I motekne søknad er tidlegare viste parkeringsplass tatt ut.

Om kommunen finn å kunne tillate tiltaka må følgjande kulepunkt stillast som vilkår i saka.

- Eksisterande traktorveg som ligg ved bautasteinslokaliteten skal tas ut av bruk når det gis midlertidig brukstillatelse (MB) til ny tilkomstveg (tilsvarande om det søkjast om ferdigattest utan MB).
- Eksisterande traktorveg som ligg ved bautasteinslokaliteten skal ikkje brukas som anleggsveg i anleggsperioden.
- Ny veg skal nyttast til alle former for tilkomst, både til omsøkte bolig og jordbruksareal i området.
- Straumtilførsel o.l. skal leggjast i tilkomstvegen til huset.

Hordaland fylkeskommune syner til § 3 første ledd i kulturminnelova:

*Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.*

Me ber ansvarleg søkjar, prosjekterande og utførande vere spesielt oppmerksame på over nemnde føresegn i anleggsfasen. I tillegg minner me om at det heller ikkje er lovleg å lagre massar og utstyr permanent eller midlertidig i eller ved det automatisk freda kulturminnet med tilhøyrande sikringssone.

#### Privat VA- anlegg

Me viser til innsende kart datert 19.02.2018 der trase for avløp er vist. Me har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i viste trase. I samband med saka gjennomførte arkeologar ved Hordaland fylkeskommune den 30.04.19 ei kulturhistorisk synfaring i områc Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne og potensialet for funn vart vurdert til å vera lågt Me finn det ikkje naudsynt å gjera ytterligere undersøkingar.

#### Meldeplikt

Elles gjer me merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og arbeid stansast til funnet er vurdert.

Søknaden er også oversendt vegavdelinga i kommunen for uttale etter veglova for å avklare moglegheita for etablering av avkøyrse frå kommunal veg for 2 bueiningar. Det er ikkje mottatt uttale frå vegavdelinga.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruk den 18.06.2019:

Det vert mykje veg, ca 130 meter. Første 70 meter på fulldyrka jord og siste 60 meter på innmarksbeite. 3 meter breidde. Vidare vil heile tomten ligge på areal definert som innmarksbeite i AR5.

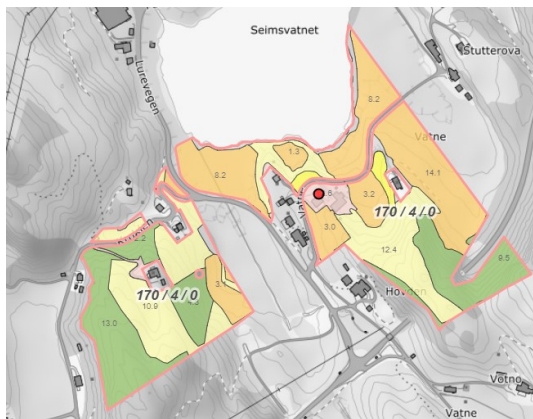
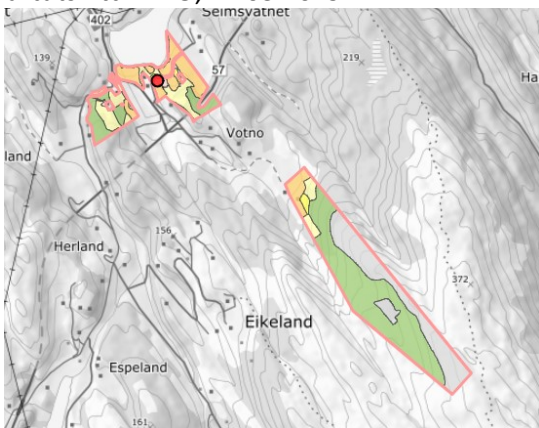
Det positive med vegen er at den også vil gje tilkomst til utmarka og noko beite søraust for tomten.

Har ikkje vurdert landskapsinngrepet i saka.

#### **Jordlova**

Garden er ikkje registrert med aktiv drift pr. 01.01.2018. Arealet er registrert sin innmarksbeite (gul farge) og ein mindre del som produktiv skog (grøn farge), pr. 23.08.2018. Heile den nye bustadtomta er plassert på innmarksbeite. Deler av tilkomstvegen går over fulldyrka jord (oransje farge) og innmarksbeite.

Kartutsnitt NIBIO, 27.03.2019:



### **Nabovarsel**

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

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan , datert 14.09.2018.  
På situasjonsplanen er minsteavstand frå ein bustad til driftsbygning på naboeigedom gbnr 170/5 vist til å vere 39 meter.

Bustad er vist plassert på ca. kote 90 og tilkomstveg frå ca. kote 52. Det er ein tilkomstveg med 15-20m stigning. Kommunen påpeker at det er stor høgdeforskjell for tilkomstveg og bustad.

Der ein bustaden er ønska plassert, så er det innanfor støysone. FV402 er pluss minus 75 m frå plassering av bustad.

Det er plassert 2 master i nærleiken av tilkomstveg og våningshus. Desse kan vere i konflikt med tiltaka. Dersom avslaget på dispensasjonen vert påklaga og omgjort i klageomgangen, må tiltakshavar må sjølv avklare tiltaka mot BKK i delingsøknaden.

### **Vatn og avløp (VA)**

Det er ikkje kommunal vatn- og avløpsledning i området. Vatn handtering vil skje via privat borehol. Avløpshandtering vil skje via privat anlegg - minirensanlegg. Det ligg føre revidert situasjonsplan, datert 14.09.2018, som viser korleis vatn- avløp og veg er planlagt løyst. Det er ikkje søkt utsleppsløyve.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Tilkomst til eigedomen må skje ved kommunal veg via privat veg. Det er regulert avkjørsel frå Fv.402 Lurevegen ved Seim.

Det er lagt ved søknaden løyve frå vegavdelinga for etablering av avkjørsel frå kommunal veg for 2 bueiningar etter veglova, datert 09.09.2015. Bygging av avkjørsla treng eige løyve frå byggesak etter pbl. Dette ligg ikkje føre. Dersom arbeidet med avkjørsla er ikkje satt i gang innan 3 år, fell løyvet etter veglova bort. Løyvet frå vegavdelinga er falt bort.

Ved eventuell klage på avslaget på dispensasjonen må tiltakshavar hente inn uttale frå vegavdelinga for å avklare moglegheita for etablering av avkjørsel frå kommunal veg for 2 bueiningar etter veglova.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

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

Tiltakshavar 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.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Det er søkt om fråvik av stigningsforholdet etter Tek 17 for ny tilkomstveg frå kommunal veg fram til ny einebustad. Då det vert gjeve avslag på dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av bustadtomt med ny tilkomstveg, vert ikkje fråvik frå TEK 17 for ny tilkomstveg frå kommunal veg fram til ny einebustad vurdert.

### **Historikk - søknader på gbnr 170/4**

Ønskje om våningshus nr. 2 eller ny bustadtomt har vore gjennom fleire rundar hos kommunen og hos høyringsinstansar, herunder Fylkesmannen, Hordaland Fylkeskommune og Statens Vegvesen:

1. Sak 14/4312 – våningshus
2. Sak 15/3250 – frådeling av tomt
3. Sak 16/3239 – førehandskonferanse.

Frå vårt historiske arkiv:

1. Løyve til å opprette bustadtomt. Gbnr 170/14 i sak 292/74, datert 20.08.1974.  
Det er ført opp ein einebustad på eigedommen som ikkje er eigd av heimelshavar av gbnr 170/4 eller tiltakshavar.
2. Det gamle våningshuset vart reven og løyve til oppføring av våningshus med kjellarleilegheit på landbrukseigedommen som generasjonsbustad i sak 138/82, datert 29.03.1982. I matrikkelen er våningshuset registrert som horisontalt delt 2 manns-bustad.

### **VURDERING:**

#### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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.

Dispensasjonen er grunngjeven med at det er ønskeleg å ha ny einebustad med kjellarleilegheit på garden som ledd i eit generasjonsskifte. Einebustaden skal huse ein familie på 6 stk. Det er opplyst at tiltakshavar har odell til garden og ønskjer å drifte denne vidare med hjelp frå hans far. Dette fordi tiltakshavar er i full jobb og garden aleine ikkje gjev nok inntektsgrunnlag for tiltakshavar og hans familie. Kommunen forstår det slik at far og son skal drifte garden saman. Til dette formålet treng tiltakshavar sitt eigen bustad då noverande gardbrukar, hans far, nyttar etablert våningshus. For å få moglegheit til å finansiere einebustaden, må tiltakshavar ha ein fast eigedom som banken kan ta pant i. Med eigen bustad på eigen grunn styrkar dette moglegheita for at den nye generasjonen kan overta drifta av garden på sikt.

Det er i utgangspunktet ikkje ein kurant sak å få dispensasjon. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

#### Landbruksmessige omsyn

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.

Landbruk opplyst at det vert tatt mykje jordbruksareal til tilkomstvegen på ca. 130m med 3 meters breidde. 70m tas av fulldyrka jord og 60m tas frå innmarksbeite. Heite bustadtomta vil vere på areal definert som innmarksbeite. Veggen vil kunne gje tilkomst til utmarka og noe beite søraust for tomten. Landskapsinngrep er ikkje vurdert av Landbruk.

Det er administrasjonen si vurdering at både tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til tilkomstvegen og bustadtomta. I vurderinga av omsyna bak LNF-føremålet vert tilsidesett, så skal framtidsutsikta for garden også vere ein del av vurderinga. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så vert det vanskelegare å få garden i aktiv drift igjen dersom viktig jordbruksareal forsvinn frå garden.

Då garden ligg i eit landbruksområde med særskilt omsyn til landbruk med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte gardens ressursar også i eit framtidsperspektiv. Viktig jordbruksareal avsett til fulldyrka jord og innmarksbeite er ein ressurs for garden på gbnr 170/4.

I tillegg vert dette ein samanblanding av naudsynt areal til landbruksdrift og areal avsett til tiltak for bustadføremål. Ein samanblanding av dei ulike føremåla kan vanskeleggjere ein aktiv drift av garden i eit framtidsperspektiv. Garden vil i sin drift måtte ta omsyn til plasseringa av tilkomstvegen på fulldyrka jord og innmarksbeite og omsyn til bustadtomta på innmarksbeite.

Administrasjonen legg til grunn at ein framtidig drift av landbrukseigedomen vert negativt råka dersom ein gjev løyve til frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.



### Plassering

Ny bustadtomt er plassert 39m frå driftsbygning på naboeigedom gbnr 170/5. Tilkomstvegen går i nærleiken av tomtegrensa til gbnr 170/5. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte passere i nærleiken av gardstunet til naboeigedom for å koma til bustaden.

På denne bakgrunn er plassering av omsøkt parsell og vegtrase uheldig for landbruksområdet og den nye bustadtomta.

### Støy- og lukt problematikk

Støy og luktproblematikk gjer seg gjeldande for fråskilde eigedomar som ligg i nærleiken av gardsbruk i aktiv drift. Det kan vere lyd frå dyr på garden og støy frå landbruksmaskiner som slår eller er i bruk på jordene. Dette er særleg aktuelt i vår sak då bustadtomta ligg på innmarksbeite.

I tillegg vil den nye parsellen vil vere fritt omsetteleg. Støy- og lukt problematikk kan oppstå både for noverande eigarar og nye eigarar. Plasseringa av tilkomstvegen på fulldyrka jord og innmarksbeite og bustadtomta på innmarksbeite samt nærleiken til driftsbygninga på gbnr 170/5, tilseier at det det er grobotn for framtidige konflikstar mellom bustadeigedommen og ein framtidig gardsdrift i høve støy- og lukt problematikk.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn støy- og luktproblematikk for omsøkte tiltak er vesentleg.

### Presedensverknad

Vurderinga av presedensverknad, må ta utgangspunkt i ein konkret heilskapleg basert på dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Den nye grunneigedommen vil ha ein nyoppført bustad med kjellarleilegheit og ein ny etablert tilkomstveg.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå bustadtomt frå garden. Lindås kommune har store LNF-områder og gardane i Nordhordland er små. Det er mange landbrukseigedomar som ønskjer å frådele bustadtomtar med eller utan etablert bustad. Dette for å gje inntekter til garden eller av omsyn til neste generasjon på garden som ønskjer eigen grunneigedom med eigen bustad.

Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggest til grunn i andre liknande saker og opne for frådeling av bustadtomtar med eller utan etablert bustad. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak er stor og kan tilleggas vesentleg vekt.

### Fylkesmannen si negative uttale

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 vesentlege 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.

#### Personlege omsyn

Omsøkte tiltak er frå tiltakshavar si side grunngitt i delvis personlege omsyn - økonomi. Når det gjeld personlege omsyn kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggas avgjerande vekt.

#### Oppsummert

Tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til tilkomstveg og bustadtomt. Ein frådeling vil kunne føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Støy- og luktproblematikk gjer seg gjeldande for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta. Presedensverknaden i denne saken er vesentleg. Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

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.

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

#### **VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av bustadtomt opplyst å vere ca. 1,8 mål med ny tilkomstveg frå kommunal veg til ny bustad frå gbnr 170/4

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/2081

#### **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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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

Dersom vedtaket vert påklaga, må det innhentast uttale frå vegavdelinga i kommunen etter veglova for å avklare moglegheita for etablering av avkøyrse frå kommunal veg for 2 bueiningar.

Dersom vedtaket vert påklaga må tiltakshavar sjå til at vilkår i uttale frå Hordaland Fylkeskommune den 03.05.2019, vert stetta.

### **Bortfall av løyve**

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

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

### **Kopi til:**

Johannes Seim

Vatne 17

5912

SEIM

### **Mottakarar:**

Jan Ole Seim

Vardane 119 B

5911

ALVERSUND