

Lindås Kommune

Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Saksnr: 119181

Ansvarlig advokat: Andreas Nylund

Nyborg, 17.07.2019

KLAGE PÅ AVSLAG OM DISPENSASJON – OPPRETTING AV NY GRUNNEIENDOM SAK 19/30 – GBNR. 148/7 LITLESKARE

Undertegnede representerer Bjørn Ove Lilleskare og Jim Lilleskare.

Det bes om at vedtaket endres, slik at fradeling av parsell godkjennes.

Kommunen har begrunnet sitt avslag med at et våningshus nummer to vil være en viktig inntektskilde for gården, og vil kunne legge til rette for fremtidig drift.

Eiendommen har et totalareal på 91,8 dekar. Av disse er 11,8 dekar fulldyrket jord, 9,3 overflatedyrka, og 5,5 er innmarksbeite. Produktiv skog utgjør 50,8 dekar. Med slikt areal vil man aldri kunne få en lønnsom drift på gården. Utviklingen innen jordbruket er at gårdsbruk blir større og større. Som landbrukssjefen i Lindås kommunen bemerker, må driftsbygningen på gården rives og bygges opp igjen for å oppfylle dagens krav til drift. Det er ingen holdepunkter for at denne gården skal komme i drift igjen i fremtiden.

Det er allerede gjort avtale om at nabobruket skal kunne slå marken til vinterfôr til sine sauer. Slik vil det også være fremover, at enkelte gårdsbruk holder jorda til nabobrukene i hevd. Dette tilsier også at det vil være mindre og mindre bruk for to våningshus på de mindre brukene fremover. Man anser krav om at små gårder skal ha to våningshus som utdatert.

Videre er denne side av den oppfatning av at en fradeling vil styrke bruket økonomisk, i motsetning til hva kommunen begrunner.

Kommunen har lagt til grunn at leieinntekter vil styrke bruket. Til dette skal det bemerkes at kårboligen etter sin funksjon ikke skal generere inntekter. Kårboligen er en generasjonsbolig, der boretten normalt er vederlagsfri. Nåværende eier vil ikke motta noen leieinntekter så lenge hans foreldre lever. Vedlikeholdsplikten påligger imidlertid gårdeier. Slik sett er kårboligen en kostnadspost.

På grunn av gårdens størrelse er det videre ikke mulig å ha lønnsom drift. Skal man få

lønnsom drift, må man slå sammen flere gårdsbruk, slik at man får en viss størrelse. Derfor vil det ikke være behov for to våningshus på en liten gård som denne.

Videre er det en rekke gårdsbruk i Lindås kommune som har kun ett våningshus, uten at det har noen betydning for drift eller ikke drift.

Man er også kjent med at kommunen har gitt delingstillatelser i andre saker. Det vises blant annet til gbnr. 105/1, som fikk fradelt det gamle våningshuset i 2013, og fikk gbnr. 105/16.

Videre er det helt identisk sak, der kommunen har godkjent fradeling av våningshus nummer to fra gbnr. 164/1. Her har grunneier ikke gitt ytterlige begrunnelse for dispensasjon. Også i denne saken frarådet Fylkesmannen å godkjenne søknaden. Lindås kommune godkjente søknaden likevel. Dersom kommunen ikke godkjenner denne søknaden, er det usaklig forskjellsbehandling.

Videre er det slik at omegnskommunene til Lindås har gitt dispensasjon til fradeling av et våningshus i flere tilfeller. Slike vedtak man her står foran skal som utgangspunkt ikke være avhengig av hvilken kommune man bor i. I tillegg vil man snart ha kommunesammenslåing, slik at dette moment bør ha større vekt. Det er derfor behov for å se hen til praksis fra Meland og Radøy kommune. Her kan det blant annet nevnes fradeling av det gamle våningshuset fra gbnr. 1/12 i Meland, senest i 2018.

Denne side mener at dersom kommunen opprettholder avslag på søknad om fradeling, vil det innebære en usaklig forskjellsbehandling.

Fylkesmannen har argumentert med at fradelingen vil medføre en omdisponering av et lite stykke overflatedyrka jord. Man bestrider ikke dette, men det kan enkelt justeres, slik at grensen til ny parsell følger grensen til overflatedyrka jord. Dette er vilkår kommunen kan stille i vedtaket.

Videre har både kommunen og Fylkesmannen lagt vekt på at tilkomstvegen går gjennom tunet til gården, og at dette medfører persontrafikk tett opptil driftsbygningen, samt at veien vil benyttes til ulike formål. Til dette skal det bemerkes at bruken ikke vil bli endret, da frasøkte parsell allerede er bebygd. Videre er naboeiendommen, gbnr. 148/21 bebygd, og benytter seg av veien. Også fritidseiendommen på gbnr. 148/34 har veirett over veien.

Man er uenig i at støy- og luktproblematikk skal være et argument i denne saken. Alle eiendommer som er i nærheten av gårdsbruk vil oppleve dette. Det er noe man er klar over når man kjøper eiendom i nærheten av gårdsbruk.

I så fall stiller man seg undrende til kommunens tillatelse til å skille ut tomter fra gbnr. 244/6. Her går også veien rett forbi driftsbygning, og jeg kan ikke se at de utskilte parsellene her vil ha noe mindre problemer med lukt og støy, enn det som er tilfelle i denne saken. Videre vises det til byggetillatelse på gbnr. 244/25, der bolighuset er bygd nærmest på gårdstunet. Det er også klart at det flere steder i kommunen er gitt delingstillatelse i nærheten av gårdsbruk. Dersom dette blir argument mot Lilleskare i denne saken, er det usaklig forskjellsbehandling fra kommunens side, i strid med forvaltningsloven.

Det bes om at kommunen tar klagen til følge, slik at søknad om fradeling av parsell tas til følge.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Høgseth DA


Andreas Nylund

advokat

E-post: an@advokathogseth.no