

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
084/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019
113/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	19/30

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt - gbnr 148/7 Litleskare

Vedlegg :

Søknad om frådelling av kårustad - gbnr 148/7 Litleskare.SøknadskjemaKart,disp og nabovarselMottatt tilleggsdokumentasjon - gbnr 148/7 Litleskaresamtykke fra hjemmelshavereNabovarselsøknad signert av begge hjemmelshavereMottatt tilleggsdokumentasjon - gbnr 148/7 LitleskareOpplysninger gitt i nabovarselUttale - Dispensasjon - Fv. 404 - Gbnr. 148/7 LitleskareUttale - Dispensasjon - Fv. 404 - Gbnr. 148/7 LitleskareUttale til søknad om oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon - gbnr 148/7 LitleskareUttale - Lindås - 1487 - Litleskare - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjonVidare saksgang for søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 148/7 Litleskare - klage på vedtakKlage på avslag om dispensasjon - gbnr 148/7 LitleskareVS VedrLøyve til deling etter jordlova på landbrukseigedomen gbnr 1487 LitleskareKlageavgjerd i byggesak - gbnr 164/1 Sletten (Seim)AcosSvarInn.xml

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom datert 10.06.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 084/19

PM - behandling:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring.

Plan- og miljøutvalet - 113/19**PM - behandling:**

Utvalet var på synfaring 29.10.2019.

Fellesframlegg v/Hogne Brunborg-Ap:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom datert 10.06.2019 vert ikkje oppretthalde. Klagen vert tatt til følgje. Dispensasjonen vert gitt på vilkår av at arealet til frådelt tomt vert justert slik at overflatedyrka mark ikkje vert berørt.

Garden er liten, og det er ikkje bruk for hus nummer to på garden. Bruket er også så lite at det ikkje er økonomi i gardsdrifta til vedlikeald av all bygningsmassen. Det vil vere ei føremon for bruket at ein reduserer til eit bustadhus på garden.

I Lindås kommune sin samfunnsdel står det at ein skal oppretthalda busetnad i distriktet. Ei frådeling av denne eigedommen vil stetta samfunnsdelen sin strategi 32.

Vegen til eigedommen er i bruk, med tinglyste vegrettar til bustadhus og hytte på nedsida av eigedommen. Det vil ikkje verta auka trafikk forbi driftsbygninga på garden.

Eigedommen er i utkanten av bruket, og grensar til nabobruket. Frådelinga vil ikkje føre til oppstyking av landbrukseigedommen.

Forholdet til føresegn 5.12 i kommuneplanen, der det er sett krav til 100 meter avstand frå eigedom til næraste driftsbygning, ikkje er relevant i denne saka då eigedommen allereie er bebygd. PMU meiner at føresegna berre er aktuell når det er snakk om nybygg.

Utvalet ser ikkje at eventuelle ulemper med støy og lukt vil ha noko å seie i denne frådelingssaka, då hus på eigedommen er etablert i eit landbruksområde, og ved eventuell framtidig omsetting av eigedommen vil dette vere openbert for kjøpar.

Utvalet ser ikkje at frådeling av det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.

Ut frå ei heilskapleg vudering ser utvalet at føremonane for frådeling er vesentleg større enn ulempene ved å ikkje gi dispensasjon.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom datert 10.06.2019 vert ikkje oppretthalde. Klagen vert tatt til følgje. Dispensasjonen vert gitt på vilkår av at arealet til frådelt tomt vert justert slik at overflatedyrka mark ikkje vert berørt.

Garden er liten, og det er ikkje bruk for hus nummer to på garden. Bruket er også så lite at det ikkje er økonomi i gardsdrifta til vedlikeald av all bygningsmassen. Det vil vere ei føremon for bruket at ein reduserer til eit bustadhus på garden.

I Lindås kommune sin samfunnsdel står det at ein skal oppretthalda busetnad i distriktet. Ei frådeling av denne eigedommen vil stetta samfunnsdelen sin strategi 32.

Vegen til eigedommen er i bruk, med tinglyste vegrettar til bustadhus og hytte på nedsida av eigedommen. Det vil ikkje verta auka trafikk forbi driftsbygninga på garden.

Eigedommen er i utkanten av bruket, og grensar til nabobruket. Frådelinga vil ikkje føre til oppstyking av landbrukseigedommen.

Forholdet til føresegn 5.12 i kommuneplanen, der det er sett krav til 100 meter avstand frå eigedom til næraste driftsbygning, ikkje er relevant i denne saka då eigedommen allereie er bebygd. PMU meiner at føresegna berre er aktuell når det er snakk om nybygg.

Utvalet ser ikkje at eventuelle ulemper med støy og lukt vil ha noko å seie i denne frådelingssaka, då hus på eigedommen er etablert i eit landbruksområde, og ved eventuell framtidig omsetting av eigedommen vil dette vere openbert for kjøpar.

Utvalet ser ikkje at frådeling av det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.

Ut frå ei heilskapleg vudering ser utvalet at føremonane for frådeling er vesentleg større enn ulempene ved å ikkje gi dispensasjon.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 148/7

Adresse: Skarsvegen 254, 5911 Alversund

Tiltakshavar: Jim Lilleskare

Eigarar: Bjørn Ove Lilleskare og Jorunn Karin Lilleskare

Klagar: Advokatfirmaet Høgseth DA på vegne av Bjørn Ove Lilleskare og Jim Lilleskare

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny grunneigedom på ca. 1500m² med etablert kårustad (våningshus nr.2 på garden) frå gbnr 148/7. Våningshus nr.2 er det nyaste våningshuset og etablert på Skarsvegen 254 (sørvest for Fylkesvegen). Det eldste våningshuset (som er Sefrak registrert) er etablert på Skarvsegen 657.

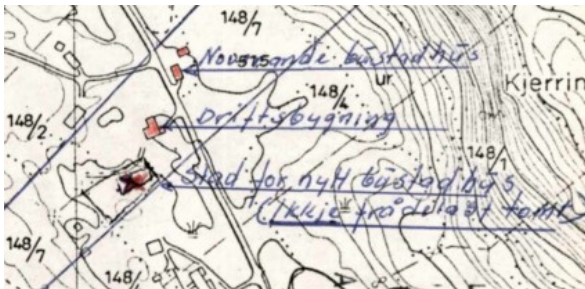
Det vart gjeve avslag i vedtak datert 10.06.2019.

Det er mottatt rettidig klage på vedtaket av 10.06.2019 frå Advokatfirmaet Høgseth DA på vegne av Bjørn Ove Lilleskare og Jim Lilleskare den 17.07.2019.

Historikk - søknader på gbnr 148/7

I sak 1976/1982 i møte med saknr.10/77, gjaldt avslag på frådelling av ny grunneigedom for oppretting av nytt våningshus med tilsvarende same plassering som noverande søknad då det ikkje vart gjeve samtykkje frå Fylkeslandbruksstyret for oppretting av ny grunneigedom. Fylkeslandbruksstyret samtykkja til å føre opp nytt bustadhus på eigedom, der det nye våningshuset er vist plassert på situasjonskartet.

Utsnitt situasjonskart, sak 1976/1982



I sak 1977/302 i møte med saknr. 328/77, vart det gjeve løyve til oppføring av einebustad.

I sak 2005/942 var det gjeve administrativt avslag på oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus i vedtak, datert 10.06.2005. Grunngevinga var bl.a. drifts- og miljømessige ulemper for landbruket samt omsynet til avkastinga av bruket. Vedtaket vart påklaga av tiltakshavar og stadfesta av Plan- og miljøutvalet i vedtak datert 28.09.2005 i sak 147/05. Saka vart oversendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen i Hordaland stadfesta avslaget vedtaket i vedtak, datert 24.02.2006, med Fylkesmannen si referanse 2005/13766. Grunngevinga var bl.a. at våningshuset var ein ressurs for garden samt støy- og luktproblematikk for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta.

Historikk - andre eigedomar

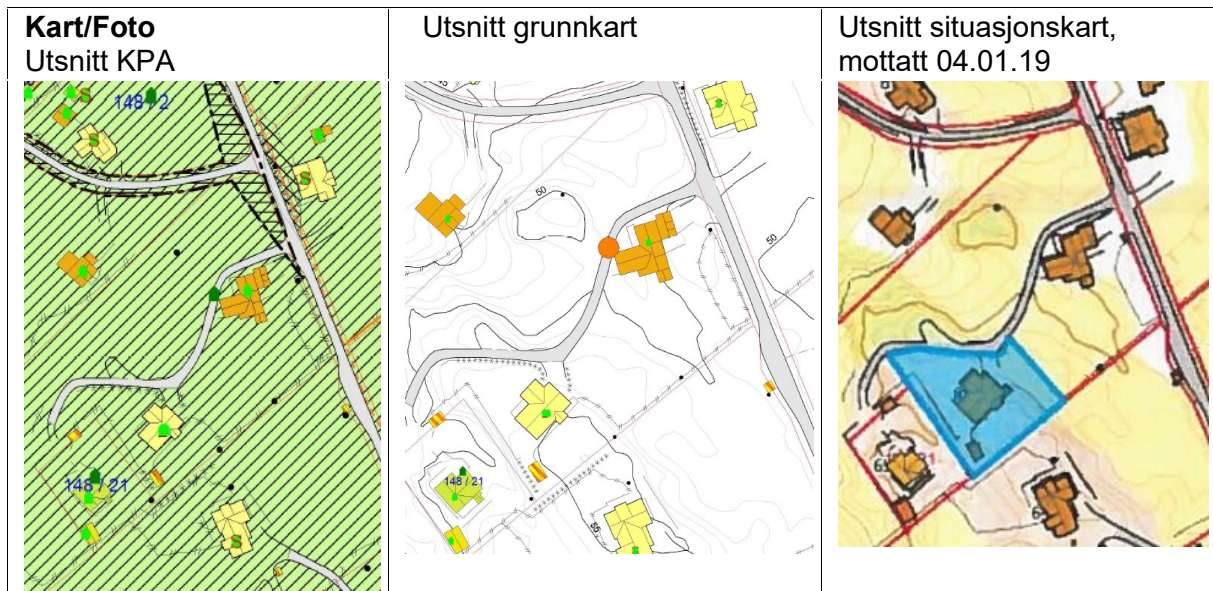
Søknad om å opprette ny grunneigedom av areal av gbnr 148/2 nærast sjøen. Klage frå tiltakshavar vart ikkje tatt til følge av PMU. Avslag stadfesta av Fylkesmannen i vedtak 29.04.2016.

Utsnitt frå søknad – gbnr 148/2



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 ligg i område definert som LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsliv) med særskilt omsynssone landbruk.



Skråfoto 2018



Jordlova

Det er gjeve delingsløyve etter jordlova § 12 for omsøkte parsell med etablert våningshus nr. 2 frå Landbruk, datert 02.04.2019. Landbruk legg til grunn i sitt at det er gjeve omdisponeringsvedtak før bustaden vart bygd. I følge NIBIO den 01.03.2019 er areal til ny parsell satt av til bebygd, samf., vann og bre. med rosa farge. Ein liten del av ny parsell går over overflatedyrka jord. Areal nordvest og nordøst for eigedomen er overflatedyrka jord marker med gul farge. Landbrukseigedomen var i drift fram til 2018.

Utsnitt NIBIO – gbnr 148/7



Tilkomst, avkørsle og parkering

I sak 1977/302 i møte med saknr. 328/77, vart det gjeve løyve til oppføring av einebustad. Det vart her vist til at vilkåra i søknad om frådelling i sak 1976/1982 i møte med saknr.10/77 skal følgjast opp. Eit vilkår var at det vart gjeve utvida bruk av eksisterande avkørsel til fylkesveg FV.404, Litleskare. Det er ikkje dokumentert utvida avkørselløyve frå fylkesveg til våningshuset som er etablert på Skarsvegen 254. Statens Vegvesen har i sin uttale gjeve positiv førehandstilsegn om at det er påreknleg at slikt løyve vert gjeve.

Klage

Tiltakshavar viser i sin klage garden ikkje er i drift. Driftsbygningen på garden må rivast og

førast opp igjen for å kunne stette dagens krav til gardsdrift slik landbruksavdelinga legg til grunn. Det er ingen haldepunkter for at garden skal komme i drift igjen i framtida. Nabobruk slår og nyttar marken til vinterfor for sine sauer.

For ei mindre bruk og for ein gard av mindre storleik er det ikkje naudsynt å ha to våningshus. Mange gardar i Lindås har kun eitt våningshus. Å få frådelt våningshus nr.2 vil styrke garden økonomisk.

Våningshus nr. 2 er ein generasjonsbustad, der buretten er vederlagsfri. Slik vi forstår klagar, så er det foreldregenerasjonen som nyttar våningshus nr. 2 som bustad. Så lenge foreldregenerasjonen nyttar bustaden, så vil ikkje gardane kunne generere leieinntekter frå våningshus nr. 2. Vedlikehaldsplikten av bustaden følgjer like fullt eigar av garden.

Det er mogleg å stette Fylkesmannen i Vestland ved justere grensene til den nye bustadtomta slik at den ikkje kommer i konflikt med overflatedyrka jord.

Tilkomstvegen, med persontrafikk tett opp til driftsbygning frå fleire eigedomar og med ulike føremål, er etablert bruk. Bruken av vegen vert ikkje endra med frådelinga.

Støy- og lukt problematikk er fråverande då slike forhold er innlysande ved kjøp av eigedom i nærleiken av gardsbruk.

I argumentasjonen for usakleg forskjellhandsaming vert det vist til saker i Lindås og Meland då vi snart er Alver kommune. Klager viser til følgjande saker frå Lindås, der kommunen har gitt dispensasjon for frådeling:

1. Frådeling av våningshus nr. 2 frå gbnr 164/1.
2. Gbnr 105/1 fikk frådelt del eldste våningshuset i 2013 som fikk gbnr 105/16.
3. Frådeling av grunneigedomar frå gbnr 244/6 med veg rett forbi driftsbygning ift. støy og lukt- problematikk.
4. Byggjeløyve på gbnr 244/25, der bustadhus er bygget på gardstunet ift. støy – og luktproblematikk.
5. Gbnr 1/12 i 1256 Meland kommune fikk frådelt det eldste våningshuset i 2018.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Vurdering

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

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 samheng 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.

Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er blant anna at det er lite omsetning på garden. Høg takst på våningshus som ikkje er berekraftig ift. mogleg inntekt på garden. Stor bygningsmasse å vedlikehalde. Veg-vatn og avløp er løyst. Eigedomen har eigen intern tilkomstveg. Eigedomens plassering er gunstig ift. resterande landbrukseigedom.

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 opplys at det er to gode våningshus på garden, ein driftsbygning innreia for storfe og nokre mindre uthus knyta til kvart våningshus. Det har vore drift på garden fram til 2018. Garden har vore drevet med storfe. Driftsbygning for storfe er av eldre dato og utdatert. Husdyrhaldet er no avvikla. Området er prega av ekstensivt sauehald fritt for storfehald. Frå Landbruk si side vert det ikkje tillat med storfehald på garden utan å byggje om til lausdrift.

Landbruk legg til grunn i sitt delingsvedtak at garden er liten og har ein eldre og utdatert driftsbygning til storfe. No som det ikkje lenger er drift på garden, vert det ikkje naudsynt med hus nr. 2.

Det er administrasjonen si vurdering at etablert våningshus nr. 2 er ein viktig ressurs for garden i eit framtidsperspektiv, sjølv om garden ikkje er i drift i dag.

Bustaden er i god stand og kan nyttast til utleie som kan gje viktige inntekter til garden. Då garden ligg i eit landbruksområde med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte dei ressursane garden har for å kunne kome i gang med ny drift. Med etablert våningshus nr. 2 som ein ressurs, legg ein til rette for finansiering av ein framtidig drift på garden.

Administrasjonen legg til grunn at ein framtidig drift av landbrukseigedomen vert negativt råka dersom ein gjev løyve til frådeling av våningshus nr. 2. Etablert våningshus nr. 2 som ein ressurs for framtidig drift vert vektlagt.

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

Plassering

Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte passere gjennom gardstunet for å koma til bustaden. I tillegg er det knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygninga. Ein frådeling vil kunne føre til utfordringar for vidare landbruksdrift. Til dømes skal tilkomstveg til driftsbygning og ny parsell nyttast til ulike føremål. Ein bustadtomt vil kunne ha andre behov for vedlikehald og framkomelegheit på tilkomstvegen enn garden sitt behov for ein tenneleg landbruksveg.

Dessutan er det ein naturleg tilhøyrse mellom driftsbygninga og det nye våningshuset. Omsøkt parsell med etablert bustad framstår med sin plassering i landskapet som ein del av garden.

På denne bakgrunn er plassering av omsøkt parsell og vegtrase uheldig for garden i eit langtidsperspektiv.

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 det er knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygninga. Dessutan er arealet mellom driftsbygninga og ny parsell på begge sider av tilkomstvegen definert som overflatedyrka jord i NIBIO.

På den annen side endrar ikkje frådelinga ein etablert situasjon på eigedomen i høve støy- og luktproblematikk då våningshuset er etablert. Problemet er at den nye parsellen vil vere fritt omsetteleg. Landbruk opplys at støy- og lukt problematikk kan oppstå på det tidspunkt det kjem nye eigarar. Nærleiken til driftsbygninga, tilseier at det det er grobotn for framtidige konflikhtar mellom bustadeigedomen 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 grunneigedomen vil ha eit etablert hus og ein etablert situasjon. Omsøkt parsell deler tilkomstveg med gbnr 148/21.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå våningshus nr.2. Særleg med tanke på at gardane i Nordhordland er små, er det mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2.

Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Lindås kommune har store LNF-områder, der

det er fleire bustadhus på bruket. I tillegg er gardane i Nordhordland små. Det er mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggjast til grunn i andre liknande saker og opne for frådelling av våningshus nr. 2 på garden. 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 tilleggjast 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 grunnleggjande 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

Avslag frå kommunen på oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus i vedtak, datert 10.06.2005, gjer seg gjeldande med same styrke i dag. Våningshuset er ein ressurs for garden samt støy- og luktproblematikk for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta. Ein frådelling vil kunne føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Parsellen framstår med sin plassering i landskapet og etablerte bustad som ein del av garden. 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.

Administrasjonen har ikkje gått inn på alle enkeltsaker som er påberopt som grunnlag for usakleg forskjellshandsaming etter forvaltningsloven. På generelt grunnlag vil vi påpeke at tidlegare vedtak er fatta i si tid med det lovverk og plangrunnlag som gjaldt den gang da. Tidlegare vedtak vil i liten grad kunne leggast til grunn for dagens strenge handsaming av søknader om dispensasjon til frådelling.

Lindås kommune mottar i dag mange søknader i LNF-områder om frådelling av våningshus nr.2. Generelt sett er Fylkesmannen negativ til frådellinga. I sak 18/3578 – gbnr 25/2 er klage frå Fylkesmannen på dispensasjon og løyve til frådelling av våningshus nr. 2 oversendt settesfylkesmannen for endeleg klagehandsaming etter vedtak frå Plan- og miljøutvalet den 19.06.2019. I sak 18/2571 er klage frå Fylkesmannen på dispensasjon for frådelling av våningshus nr.2 oversendt settesfylkesmannen for endeleg klagehandsaming etter vedtak frå Plan- og miljøutvalet den 15.05.2019.

I sak 18/2987 - gbnr 164/1 (påberopt av klagar) vart kommunen sitt vedtak om løyve og dispensasjon til frådelling av bustadtomt med våningshus nr. 2 påklaga av Fylkesmannen i Vestland og nyleg tatt til følgje av settesfylkesmannen (Fylkesmannen i Rogaland) den 29.08.2019. Fylkesmannen gjorde om kommunen sitt vedtak av 13.02.2019 slik at det ikkje vart gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av våningshus nr.2. Følgjande grunngjeving var lagt til grunn:

Ein dispensasjon vil i dette tilfellet innebera at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit landbruksområde. Det blir i den samanheng vist til at jord på eigedomen har vore nytta til beiteareal og at det i tillegg er noko skogsdrift. Ved frådelling vil det framleis vera aktuelt med ei slik drift på landbrukseigedomen.

Omsynet til ei rasjonell drift i landbruket tilseier at å dela frå bustadtomter i eit landbruksområde er noko ein bør unngå. Fylkesmannen si erfaring viser at etablering av ordinære bustadtomter utan tilknytning til landbruksverksemda i slike områder kan medføra konfliktar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, til dømes pga. lukt og støy frå landbruket. Slike konfliktar kan medføra at landbruksinteressene i eit område på sikt blir pålagt driftsrestriksjonar som sett frå landbruket si side er lite ønskelege. Fylkesmannen viser til at den aktuelle bustaden ligg like ved jord klassifisert som innmarksbeite, overflatedyrka- og fulldyrka jord. Det er difor etter Fylkesmannens vurdering ikkje usannsynleg at eit løyve til frådelling på sikt kan medføra slike konfliktar som det er peika på ovanfor. Bygningen på den aktuelle parsellen er vidare ein resurs for gardsbruket, til dømes ved at han kan nyttast til utleigebustad. Ein kan heller ikkje sjå heilt bort frå at det i framtida kan bli behov for bygningane i samband med landbruksverksemd på eigedommen. Fylkesmannens finn at omsyna bak LNFR-føremålet framleis gjer seg gjeldande med styrke i denne saka.

Fylkesmannen vil peika på at det i kommuneplanen er teke stilling til kva område som skal øyremerkast til LNFR-føremål, og kva område som skal vera bustadføremål og LNFR-spreidd bustad. Gjennom å avsetja området til LNFR-område har kommunestyret valt å setja omsynet til landbruksinteressene føre private interesser, som til dømes frådelling av private bustader. Fylkesmannen ser ikkje at denne saka skil seg vesentleg frå andre saker om frådelling av bustadar på gardsbruk i LNFR-områder. Me meiner difor at ein dispensasjon kan medføra lite ønskelege presedensverknader og også medverka til å undergrave kommuneplanen som eit styrings- og informasjonsgrunnlag når det gjeld korleis areala i kommunen skal nyttast.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at omsynet bak arealføremålet og lova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side dersom det blir dispensert for frådelling til bustadføremål i denne saka. Me har i denne samanheng lagt særleg vekt på faren for at fleire bustader kan føra til konflikt med landbruksomsyna i området, og at ein dispensasjon kan svekka kommuneplanen som styringsdokument i saker kor det blir søkt om tilsvarande tiltak i området.

Fylkesmannen gjer etter dette om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon og frådelingsløyve etter plan- og bygningslova.

Fylkesmannen vil understreka at vurderinga av om vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte er eit rettsbrukskjønn som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen. Forvaltningslovas reglar om vektlegging av det kommunale sjølvstyret kjem difor berre i betraktning ved interesseavveginga dersom lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylte. Som det går fram ovanfor, har Fylkesmannen kome til at eit vilkår for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt i denne saka.

Det vert vist til vedtaket frå settesfylkesmannen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Vedtaket frå settesfylkesmannen har klare faktiske og rettslige likheitstrekk med vår sak. Med tanke på at Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtak om dispensasjon for frådelling på gbnr 164/1 samt at klagen vart tatt til følgje i august 2019, er saka eit tungt argument for å ikkje tilrå dispensasjon i vår sak. Vidare har Fylkesmannen i Vestland kome med negativ uttale i vår sak. Kommunen bør ikkje tilrå dispensasjon dersom regional styresmakt har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, jf. pbl. §19-2 fjerde ledd.

Drifta på garden vart nyleg lagt ned i 2018. Sjølv om drifta på garden må leggest om, er det kort tid sidan det var drift. I tillegg er det mange gardar i Nordhordland og omegn som må innordne seg til dagens krav til aktiv drift. Garden på gbnr 148/7 skil seg difor ikkje frå andre gardar. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så kan det koma i drift i framtida. Vurderinga skal sjå hen til framtidige forhold for garden og landbruket i området. Administrasjonen legg til grunn at det er haldepunkter for at garden vert i aktiv drift igjen i framtida.

Avslaget om frådelling av våningshus nr.2 på gbnr 148/7 gjeve i juni 2019 og likelydande avslag i juni 2005 framstår med dei same argumenta. Våningshus nr.2 er ein ressurs for garden til dømes som utleigeobjekt. Dette til tross for at bustaden vert nytta som generasjonsbustad. Sjølv om fleire gardar i Lindås har eitt våningshus, så er den etablert tilstanden vi må ta utgangspunkt i. Når våningshus nr.2 er etablert på garden, så vil den framstå som eit positivt tilskot til ein framtidig gardsdrift. At våningshus nr.2 skaper utfordringar med vedlikehaldsplikt, er ikkje forskjellig frå andre gardar med fleire våningshus .

Støy- og luktproblematikk for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta gjer seg gjeldande i vår sak. Ein frådelling kan føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Sjølv om bruken av vegen ikkje vert endra, så kan bruk av tilkomstvegen til ulike føremål vere grobotn for framtidige konflikhtar om bruk og vedlikehald. Den omsøkte bustadtomta med etablert våningshus nr. 2 framstår med sin plassering i landskapet som ein del av garden.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå våningshus nr. 2. Særleg med tanke på at gardane i Nordhordland er små, er det mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2. Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvise dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Ein dispensasjon til ny grunneigedom vil kunne skape forventningar om at det vert gitt dispensasjon til andre landbrukseigedomar for frådelling av ny bustadtomt (presedensverknad). Presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

Eksisterande våningshus på garden er i følgje klagar tiltenkt den eldre generasjon og den nye bustaden er tiltenkt den som overtar gardsdrifta. Den omsøkte tomte vil vere ein fritt omsetteleg parsell uavhengig av gardsdrifta, sjølv om den eldre generasjon på garden bur i bustaden. Ein fritt omsetteleg tomt vil ikkje vere ein del av gardsdrifta då det kan kome nye eigarar på banen som ikkje har ein tilknytning til garden.

Med ein fritt omsetteleg tomt nær opp til landbruksdrift, vil det vere moglegheit for framtidige konflikhtar knyta til lukt og støy frå garden. Dette til tross for at ein kjøpar vil vere innforstått med plassering av bustad og nærleika til gardsdrifta. Tolegrensa for kva ein aksepterer kan endre seg over tid. I tillegg må drifta leggest om og det er ikkje avklart kva ein framtidig drift av eigedomen vil medføre av lukt- og støyproblematikk. Administrasjonen viser også til veiledande KPA pkt. 5.12 for LNF-spreid at «Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter». I vår sak er den knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygning.

Konflikten med overflatedyrka jord kan i utgangspunktet løysast på vilkår, men då administrasjonen er negativ til dispensasjonen isolert sett, vert ikkje dette momentet drøfta vidare.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye opplysningar i saka og er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019000030&