



Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Klage - Lindås - 121/1 - Lauvåssjøen - frådelling av hus 2 - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 31.10.2019. Saka gjeld søknad om frådelling av bustadtomt med eksisterande bustad. Eigedomen ligg innafør LNF-området i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Det er søkt dispensasjon frå arealføremålet. Vidare er omsøkte eigedomsgrense innafør 100-metersbelte mot sjø og det er også søkt dispensasjon frå § 1-8 i plan- og bygningslova. Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon i administrativt vedtak den 10.05.2019. Vedtaket vart klaga på av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar og Plan- og miljøutvalet tok klaga til følge i møte den 30.10.2019.

Følgjande vedtak vart fatta:

«Utvalet var på synfaring 29.10.2019.

Framlegget vart vedteke med 9 røyster, mot 1 røyst (Nils Markus Bakke-Sp)

PM - vedtak:

Klagen vert tatt til følge. Plan og miljø utvalet (PMU) gir klagar dispensasjon frå § 1-8 i plan og bygningslova og LNF-formålet i kommunedelplan og gir løyve til frådelling.

På vilkår av at veg fram til eigedomen vert lagt om utanom tunet beståande av dagens våningshus og garasje eller dagens våningshus og garasje vert rive og bygd nytt slik at vegen ikkje går gjennom tunet.

Landbruksmynde i Lindås kommune er positiv til frådelling etter landbruksfagelige vurderingar; det er ikkje behov for hus nr 2 på eigedomen og tomten ligg i utkant av jorbruksareal, grensar mot skog/ås.

Å gi dispensasjon frå 100-metersbelte mot sjø ser PMU som uproblematisk da dette ikkje er etableringar eller endra bruk av alt eksisterande bygningar. Dispensasjon endrar ikkje natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser og ein ser ikkje at regionalmynde sin utale tar oppi seg formålet i pbl §1-8.

PMU kan ikkje sjå at overordna endringa av arealformålet frå LNF til bustad er tilfelle i denne saka då arealendringa i praksis skjer når bustaden blei etablert som hus nr,2 på gardsbruket. Forholdet til føresegn 5.12 i kommuneplanen der de er sett krav til minimum 100 meter i frå



eigedom til nærmaste driftsbygning er ikkje relevant då eigendommen alt er bebygd. PMU meiner at Føresegna det visast til gjeld nye byggingar, ikkje etablerte.

PMU ser ikkje at dispensasjon ut frå ei heilskapleg vurdering sett formålet med kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad til side. Dispensasjon har liten til ingen negativ konsekvensar for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelegheit. Dispensasjon gir betre sikkerhet for trafikk, jordvernet vet betre i varetatt i form av muligheit for generasjonsskifte vert gjort mogleg med tanke på endra rammer for jordbruket etter nasjonal politikk. Lindås kommune samfunnsplan skal leggja til rette for at innbyggjara skal bu i eigen heim lengst mogleg og det gir positive verknader på helse.

Utfordringar med landbruksdrift opp mot eigendommen er ikkje utfordrande då dette er forhold rundt landbruk i drift som alt er tilstade og vil vere synlig ved framtidig endra bruk/eigarforhold på omsøkt eigedom.

Ut frå ei samla vurdering ser PMU fordelane som klart større enn ulempene og gir dispensasjon.»

Fylkesmannen i Vestland klagar på Plan- og miljøutvalet sitt vedtak av 30.10.2019, saksnr. 109/19.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 18.12.2018. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«Arealet det er søkt om ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og Fylkesmannen si vurdering er at frådellinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådelling til bustadføre mål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. 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. I denne saka vil tilkomstvegen gå igjennom store delar av landbrukseigedomen på gnr. 121 bnr. 1. Det omsøkte området vil ligge tett opptil dyrka mark på fleire sider. Begge delar kan potensielt føre til konflikter mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane.

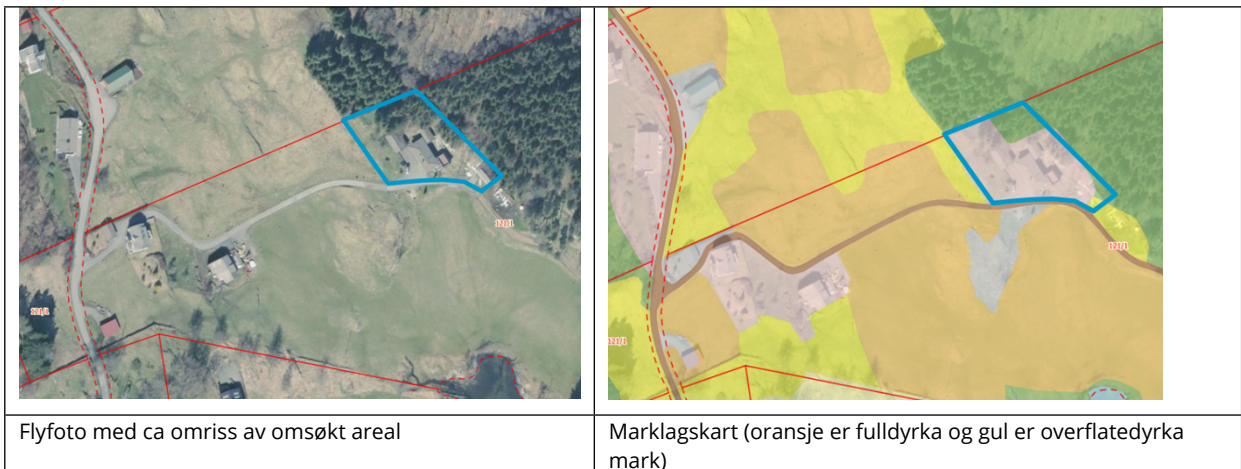
Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling av hus nr 2 på gnr. 121 bnr. 1.»

I vedtaket er det sett vilkår om at vegen «vert lagt om utanom tunet beståande av dagens våningshus og garasje eller dagens våningshus og garasje vert rive og bygd nytt slik at vegen ikkje går gjennom tunet.» Fylkesmannen kan ikkje sjå at ny tilkomstveg er kartfesta, og vil peike på at ny tilkomstveg til bustadhus vil trenge dispensasjon frå LNF-formålet. Vi meiner at om tilkomstvegen ikkje skal vere som i dag, så må den nye vegen kartfestast og handsamast saman med dispensasjon til frådelling. Det er fulldyrka eller overflatedyrka mark rundt heile tunet og ny veg kan føre til omdisponering av dyrka jord. Vi kan ikkje ta stilling om vilkåret i vedtaket er betre eller verre for landbruket.



Kommunen har vurdert at det ikkje er behov for hus nr. 2 på garden. Fylkesmannen vil likevel peike på at hus to er ei ressurs for garden. Det kan til dømes leigast ut. Vi ser også ofte at i samband med generasjonsskifte vil det i periodar vere behov for to hus også på mindre landbrukseigedomar. Det er uheldig om det ved neste generasjonsskifte vert naudsynt å byggje enda eit hus på eigedomen.

Plan og miljøutvalet *kan ikkje sjå at overordna endringa av arealformålet frå LNF til bustad er tilfelle i denne saka då arealendringa i praksis skjer når bustaden blei etablert som hus nr,2 på gardsbruket.* Fylkesmannen er ikkje samd i denne vurderinga. Hus nr 2 på eit gardsbruk er ein del av gardens ressursgrunnlag og er ein del av garden. Ei frådelt bustadtomt er fritt omsetjeleg og kan seljast til personar utan tilknytning til garden. I vedtaket står det også at «*Utfordringar med landbruksdrift opp mot eigedommen er ikkje utfordrande då dette er forhold rundt landbruk i drift som alt er tilstade og vil vere synlig ved framtidig endra bruk/eigarforhold på omsøkt eigedom.*» Fylkesmannen vil peike på at det likevel viser seg at det kan oppstå konflikter i eit langtidsperspektiv. Vi viser til rundskriv M-1/2013: «*Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra en som utsettes for ulempen.*» Det er sauedrift på garden i dag og bustadhuset ligg tett opp til dyrka mark, som ein må rekne med skal både gjødselast og slåast. I tillegg går tilkomstvegen igjennom fulldyrka areal. Fylkesmannen si vurdering er at det er påreknelig at det kan oppstå driftsulemper i eit langtidsperspektiv.



Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarende dispensasjonar både frå Lindås og frå Nordhordland generelt. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. Det er i kommuneplanen/kommunedelplanen ein skal bestemme kvar ein eventuelt kan tillate spreidde bustadeigedomar (LNF-spreidd). I kommunedelplanen har omsøkt område status som LNF, med omsynssone landbruk.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for å kunne innvilge



dispensasjon er etter vårt syn då ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 30.10.2019, saksnr. 109/19

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
seksjonsleiarar

Dokumentet er elektronisk godkjent